Gemeinde Malsch
Rhein-Neckar-Kreis

Gremienvorlage

Amt:	Hauptamt		
Bearbeiter :	Amtsleiter		
Datum :	29.10.2024		
Gremienvorlage:	**öffentlich**	**Sitzung Nr.**	**09 / 2024**
Gremium:	Gemeinderat		
Kennwort :	Bauleitplanung (621.000)		
Begriff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“		

1. Abwägung über die im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Billigung des im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes fortgeschriebenen Bebauungsplan-Entwurfs
3. Beschluss zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt: 4

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 7115 in Malsch, Söhler Straße 12, haben im Jahr 2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Diesem hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 stattgegeben und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“ für dieses Grundstück fortgeschrieben bzw. geändert.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes intensiv erörtert und einstimmig gebilligt.

Hieraufhin wurden, entsprechend der Beschlusslage, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten. Parallel hierzu wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange stellte die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis fest, dass bei ihnen ein Hinweis auf ein Vorkommen von streng geschützten Mauereidechsen eingegangen ist. Dieser Sachverhalt ist in Form einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch ein Fachbüro zu klären. Die mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmen sind, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Nach der erneuten Beratung und Beschlussfassung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Malsch am 06.20.2024 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söhler Straße 12" im Zeitraum vom 09.02.2024 bis 18.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gingen bei der Gemeinde Malsch vier Stellungnahmen ein. Diese wurden durch das Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, inhaltlich zusammengefasst und kommentiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf, abweichend der öffentlich ausgelegten Fassung, wird um eine im Plangebiet vorgesehene Maßnahme für Mauereidechsen ergänzt. Diese war ursprünglich außerhalb des Plangebiets auf einer gemeindeeigenen Fläche in Form eines Ersatzhabitats vorgesehen. Mit diesem Hintergrund ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine nochmalige öffentliche Auslegung des Planentwurfs vorzunehmen.

Aufgrund der Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieser, bei einer entsprechenden Beschlussfassung, gemäß § 4 a BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei sollte bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planwerkes abgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch wägt über die im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab.

2. Billigung des im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes fortgeschriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söhler Straße 12".

3. Beschlussfassung zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planwerkes.

Als Anlage sind beigefügt:

☐ Folgekostenberechnung ☐ Karten/Folien ☒ Unterlagen:

Zusammenfassung und Kommentierung (Synopse) über die nochmalige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“, hierauf fortgeschriebener Entwurf des zeichnerischen Teils (DIN A3-Format)

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen, ergänzt um einzelne Hinweise

Ergänzte Fassung der Begründung

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept vom 14.08.2024

Ergänzter Vorhabensplan im Hinblick auf die vorgeschlagene FSC-Maßnahme für Mauereidechsen

Handzeichen Sachbearbeiter: FH	Datum: 17.10.2024
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:	Datum: 17.10.2024
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim	Datum: 16.10.2024
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen	Datum: 18.10.2024

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12", Gemeinde Malsch
Projekt-Nr. 113312

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : **Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt/Bauleitplanung, Schreiben vom 12.03.2024**	
Es wird angeregt, eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bezüglich § 50 S. 1 BImSchG gemäß § 13 a Abs. 1 S. 5 Hs. 2. BauGB (Störfall-Thematik) aufzunehmen.	Wir schlagen vor, einen entsprechenden Hinweis ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei Planfertigungen mit Satzung, Begründung, etc., sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Datei mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat. Des Weiteren ist zu beachten, dass neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Vorhaben- und Erschließungsplan zum regelnden Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zählt und somit für diesen dieselben formalen Anforderungen an die Ausfertigung gelten wie für die sonstigen regelnden Bestandteile eines Bebauungsplanes.	Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach dem Abschluss des Verfahrens und dem erfolgten Satzungsbeschluss die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes, einschließlich der Bekanntmachungen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 2 : **Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2024**	
Zum geplanten Vorhaben wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 07.03.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Die darin formulierten folgenden Ausführungen haben weiterhin Gültigkeit.	Wir verweisen auf die vorgenommene Abwägung des Gemeinderates vom 06.02.2024 und das zwischenzeitlich fortgeschriebene „artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept".
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).	Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass das Vorhaben innerhalb eines weitestgehend aufgesiedelten Plangebietes realisiert werden soll. Wir schlagen mit diesem Hintergrund vor, die Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unter dem Abschnitt „B – Hinweise und Empfehlungen" in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.
Die geplante teilweise Fassadenbegrünung wird als Ersatz für die reduzierten „Pflanzgebotsflächen" begrüßt und ist entsprechend umzusetzen.	Die am Projekt vorgesehene Fassadenbegrünung ist ein verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird entsprechend umgesetzt.
Aufgrund des Eschentriebsterbens wird empfohlen, die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) von der Artenverwendungsliste zu streichen. Nach Belieben können stattdessen Walnuss (*Junglans regia*) und Wildobstbäume (Holzapfel, Wildbirne, Edelkastanie) mit aufgenommen werden.	Wir schlagen vor, der Empfehlung zu entsprechen und die Artenverwendungsliste zu aktualisieren.
Zur Beurteilung der Betroffenheit des besonderen Artenschutzes wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, der Fachbeitrag „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" zum Vorhaben „Söhler Straße 12" erarbeitet. Im Plangebiet wurden allochthone bzw. hybridisierte Mauereidechsen festgestellt. Für diese wurden Maßnahmen entwickelt, welche aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde vollumfänglich umzusetzen sind. Darüber hinaus ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgendes zu berücksichtigen : ▪ Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. ▪ Es sind jährlich Monitoringberichte anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.	Die ursprünglich auf einem gemeindeeigenen Grundstück vorgesehene „CEF-Maßnahme" soll nunmehr nicht realisiert werden und stattdessen auf dem Grundstück des eigentlichen Vorhabens eine Trockenmauer für Mauereidechsen errichtet werden. Die Maßnahme wurde, unter Einbeziehung des Büros Bioplan, in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe entwickelt und hieraufhin das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept fortgeschrieben. Dieses stellt eine Änderung des Entwurfes dar, so dass dieser nunmehr hinsichtlich der ausgewiesenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 4 a BauGB nochmals über einen verkürzten Zeitraum öffentlich auszulegen ist. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung. Die Dokumentation hierüber wird der Unteren Naturschutzbehörde übersandt. Gleiches gilt für die Berichte des jährlich durchzuführenden Monitorings.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 3 : **Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 19.03.2024**	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Von Seiten des Grundwasserschutzes gibt es keine Bedenken. Das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebiet" ist zu beachten.	Die Vorgaben des genannten Merkblattes finden durch den Vorhabenträger bei der Realisierung des Vorhabens Berücksichtigung.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht ***Kommunalabwasser*** Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom Februar 2023 verwiesen.	Wir verweisen auf das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme in der Gemeinderats-Sitzung am 06.02.2024.
Gewässeraufsicht Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen betroffen. *Hinweis :* *Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) 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.*	In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend auf die nicht auszuschließende Gefahr von Starkregenereignissen hingewiesen.
Altlaten Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12" bestehen seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Bedenken.	---
Ordnungsziffer 4 : **Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 07.03.2024**	
Straßenverkehrsrechtliche Belange sind durch die erfolgen Änderungen/Ergänzungen nicht berührt, so dass von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine weiteren Bedenken oder Anregungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht werden.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup

B – erneute Anhörung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12" lag in der Zeit vom 09.02.2024 bis 18.03.2024 erneut im Rathaus der Gemeinde Malsch öffentlich aus. **Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.**

Aufgestellt : Sinsheim, 08.04.2024/22.08.2024 – Gl/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

Gemeinde Malsch

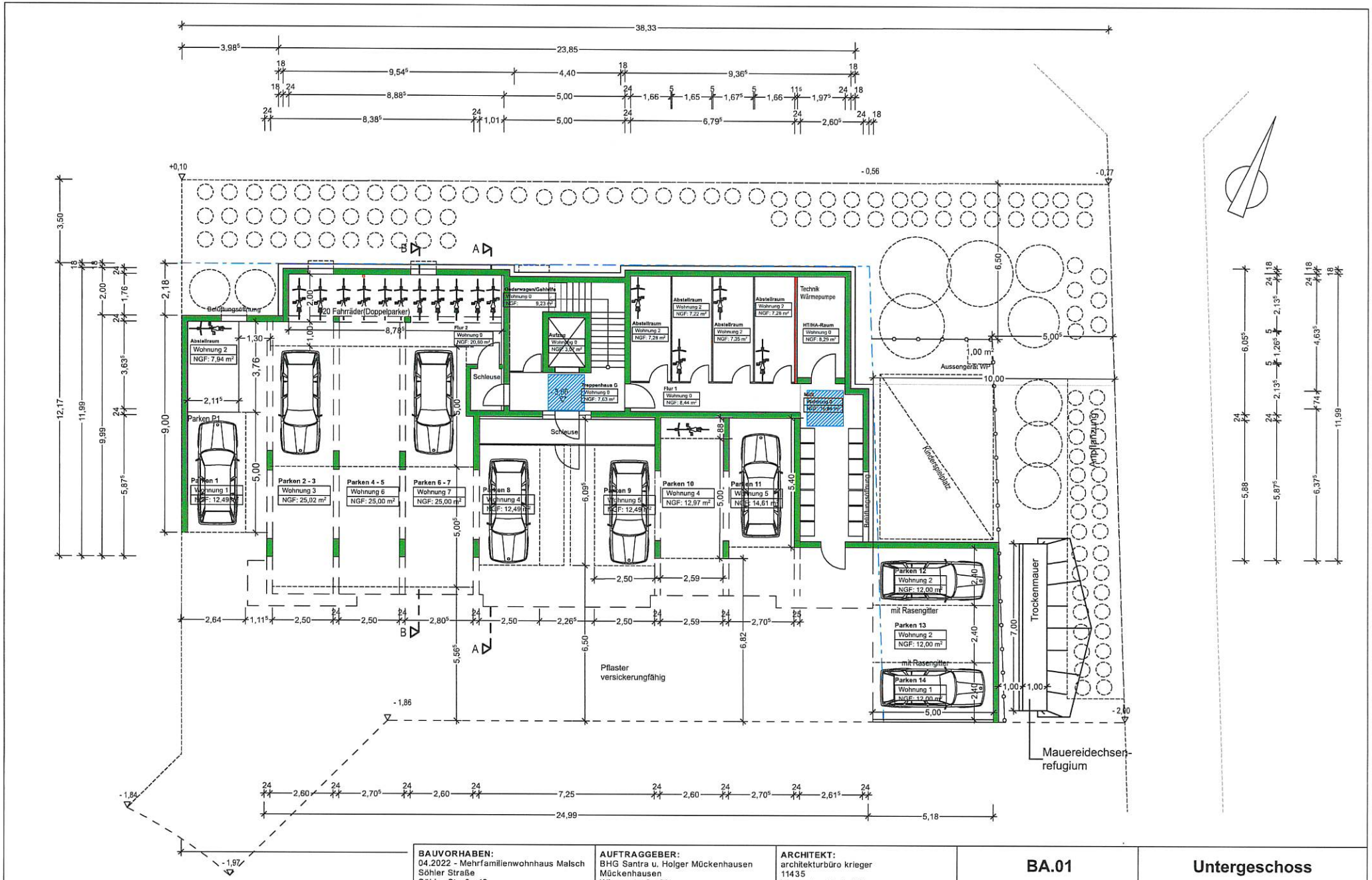
vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Söhler Strasse 12"

Vorhabenpläne M. 1:200

Grundrisse, Schnitte, Ansichten

(zweite erneute Offenlage)



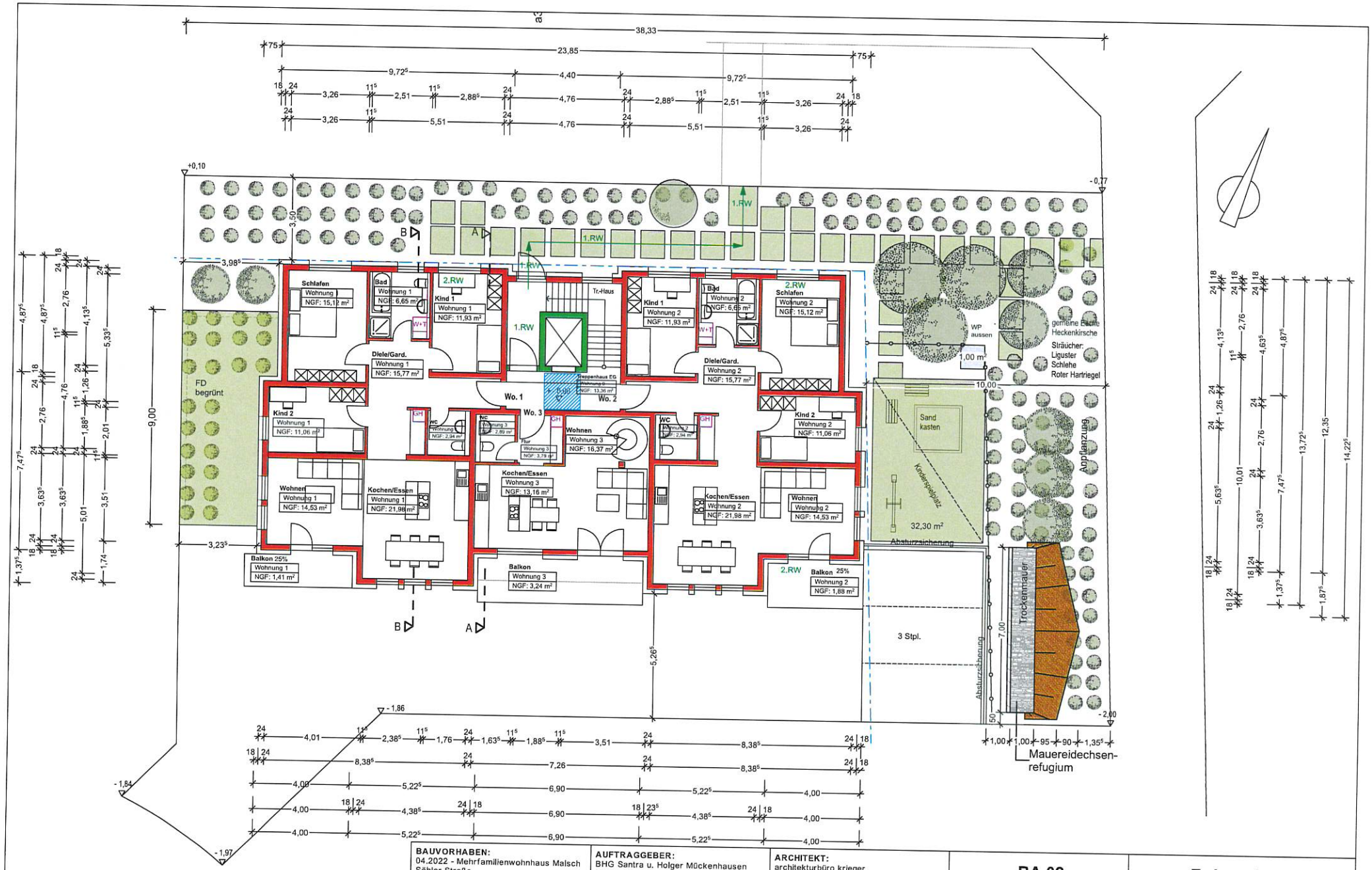
BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 01512235514 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de

BA.01	Untergeschoss
-1. UG	

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100		02.09.2024	walter krieger

Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln



BAUVORHABEN:
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
Söhler Straße
Söhler Straße 12
69254 Malsch

AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger Mückenhausen
Mückenhausen
Wiesenstraße 23
69254 Malsch
Tel: 07253-924890
Fax: -
E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
architekturbüro krieger
11435
Wengertenstraße 27
74921 Helmstadt
Tel: 015122355414
Fax: -
E-Mail: info@krieger-architektur.de
Web: www.krieger-architektur.de

BA.02

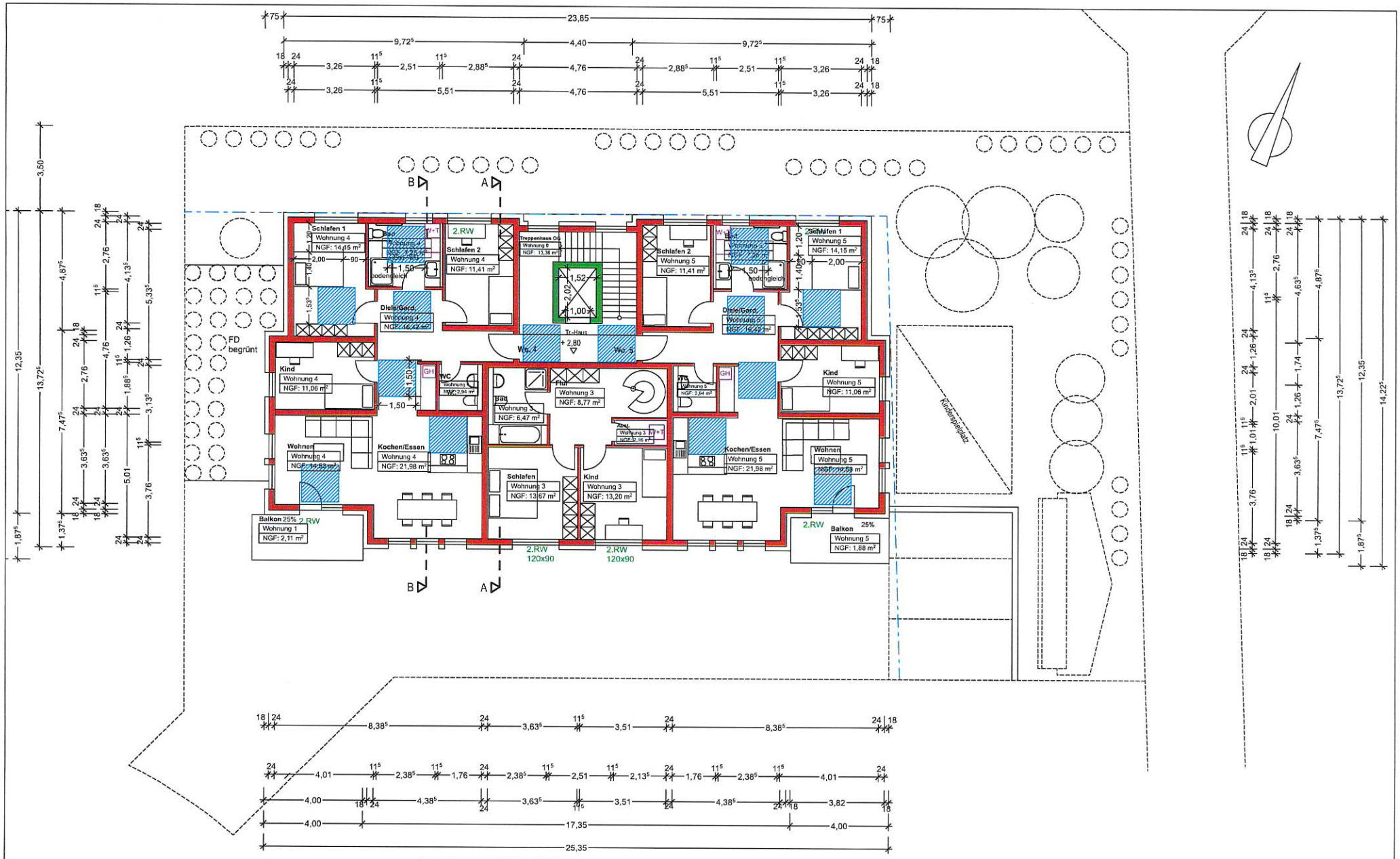
Erdgeschoss

0. EG

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100		02.09.2024	walter krieger

Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

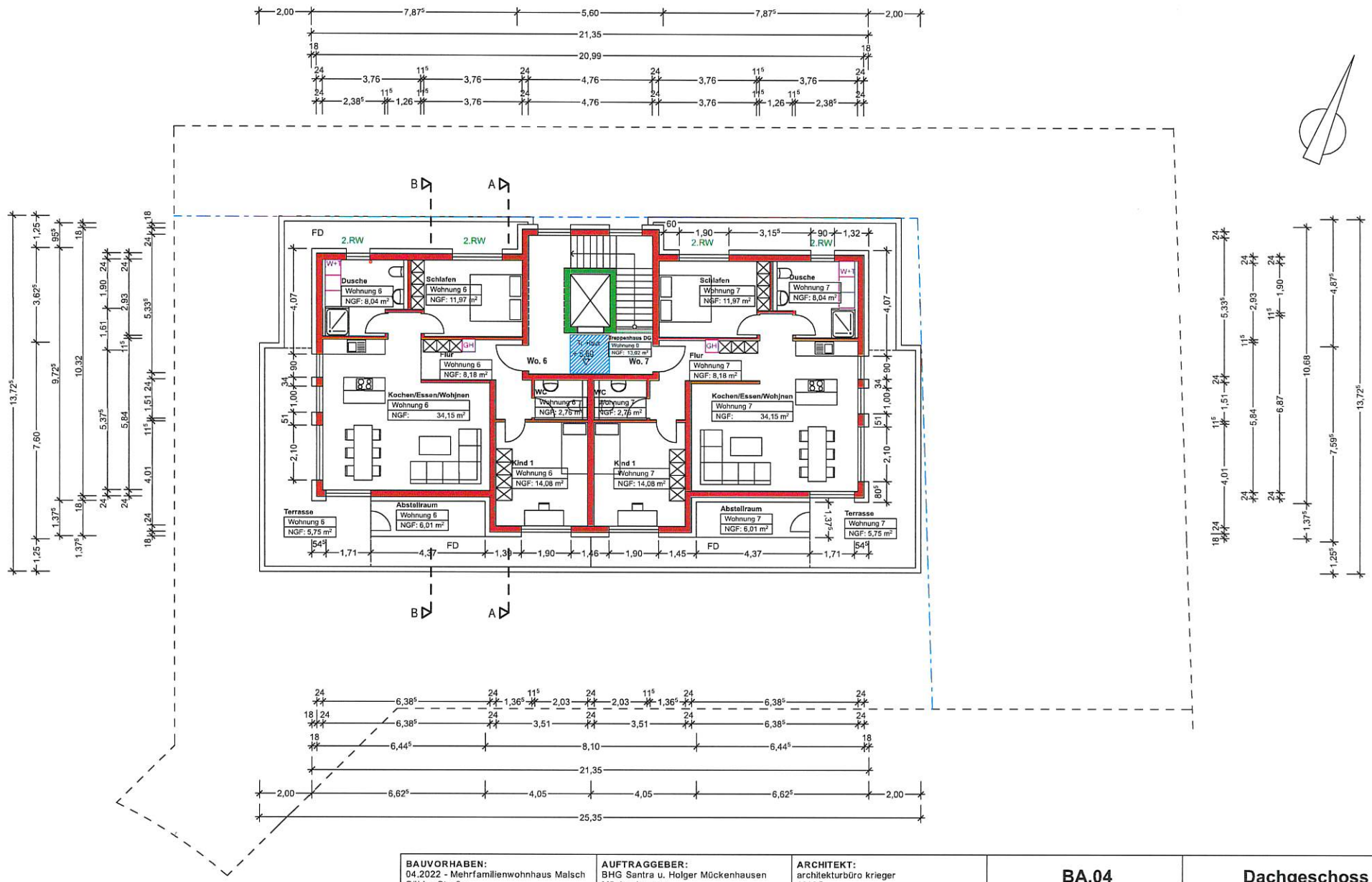


BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	BA.03	Obergeschoss
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 015122355414 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de	1. 1. OG	

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100		02.09.2024	walter krieger

Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

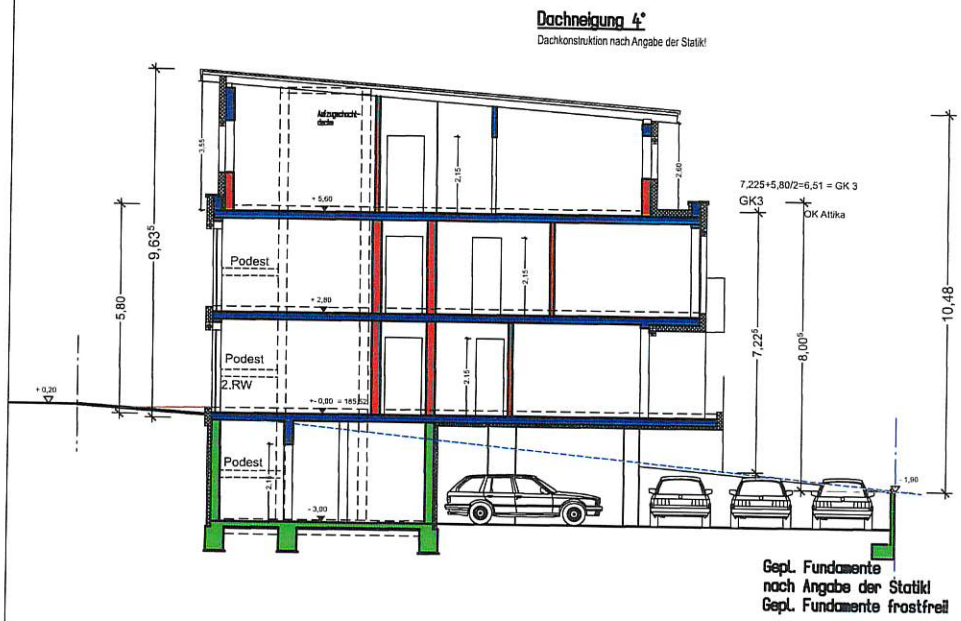


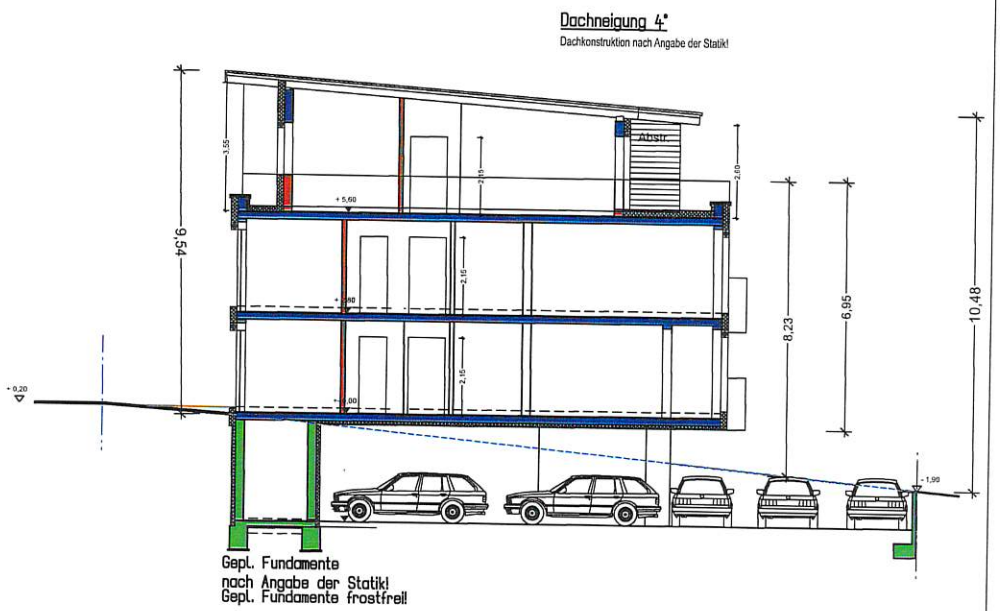
BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	BA.04	Dachgeschoss
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 015122355414 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de	2. DG	

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100		02.09.2024	walter krieger

Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

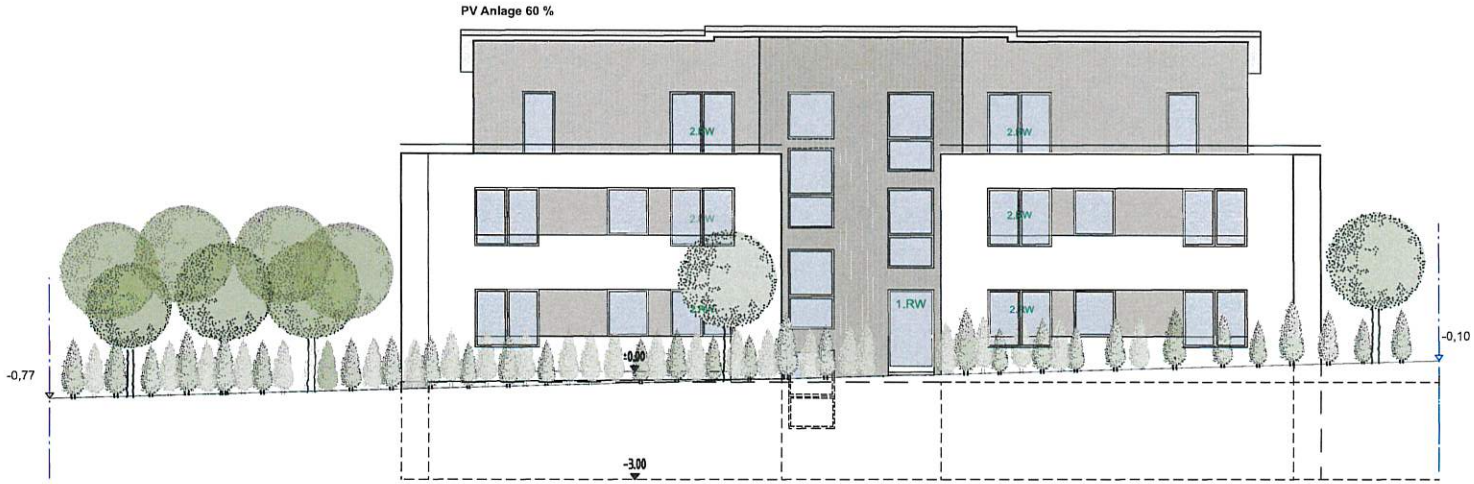
Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln





BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	BA.05	Schnitte A-B
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 015122355414 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de	3. Schnitt	
			Maßstab: 1:100	Blattgröße:
			Datum: 02.09.2024	Planersteller: walter krieger
			Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln	
			Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln	

Ansicht von Süden



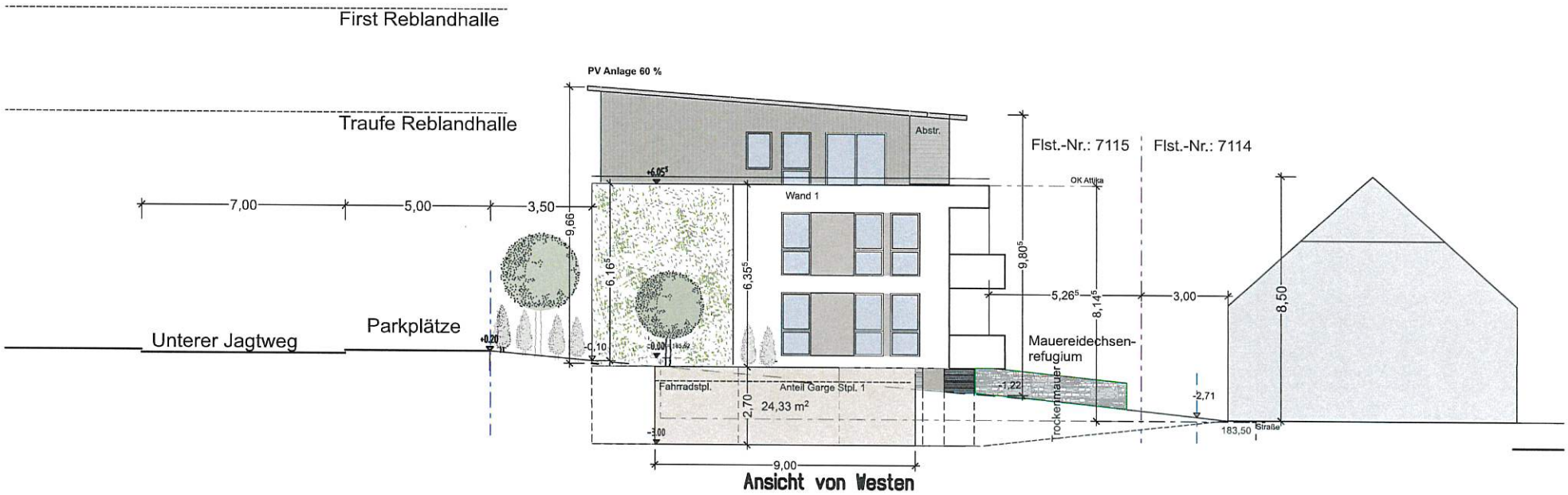
Ansicht von Norden

BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	BA.06	Ansichten Nord - Süd
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 015122355414 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de	4. Ansichten Nord - Süd	

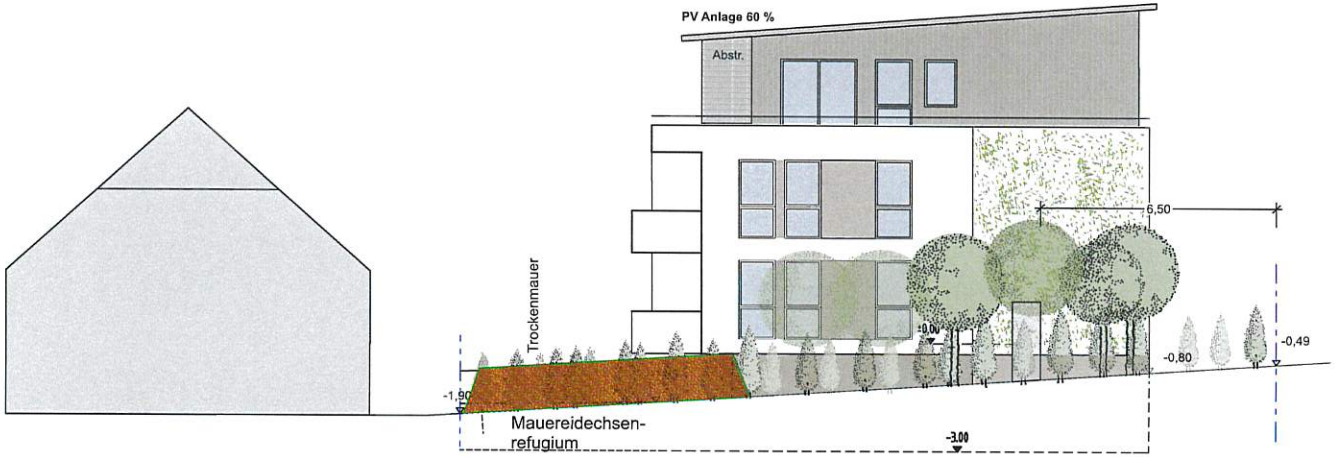
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100		02.09.2024	walter krieger

Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln

Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

BAUVORHABEN:	AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	BA.07	Ansichten Ost - West
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch Söhler Straße Söhler Straße 12 69254 Malsch	BHG Santra u. Holger Mückenhausen Mückenhausen Wiesenstraße 23 69254 Malsch Tel: 07253-924890 Fax: - E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de	architekturbüro krieger 11435 Wengertenstraße 27 74921 Helmstadt Tel: 015122355414 Fax: - E-Mail: info@krieger-architektur.de Web: www.krieger-architektur.de	4. Ansichten Nord - Süd	
			Maßstab: 1:100	Blattgröße:
			Datum: 02.09.2024	Planersteller: walter krieger
			Dateiname: 24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln	
			Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/com~apple~CloudDocs/2024/bvh-Mückenhausen/projektordner/pln/24-07-23-§13a-Mückenhausen-final.pln	

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

Schriftliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch**

nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

**Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift versehen.
Stellungnahmen können nur zu diesen Hinweisen abgegeben werden.**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in sonstigen Gebieten).

1.1.3 Zulässigkeit gemäß dem Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier : „Mischgebiet“) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlager baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Gebäudehöhe

2.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauer mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion eines geneigten Daches bzw. die Oberkante der Attika einer dem Staffelgeschoss vorgelagerten Dachterrasse. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche („Söhler Straße 12“), in der Mitte der geplanten Zufahrt.

2.1.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer 2.1.1 festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

2.2. Zahl zulässiger Vollgeschosse

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschoss.
Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerecht.

2.3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes sind parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für das Plangebiet auf maximal 7 Wohneinheiten beschränkt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Bebauung (Ost- und West-Seite) sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 4,00 m mittels einer Rankhilfe, bis auf die Unterkante der Decke über dem 1. Obergeschoss, zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Dieses sind u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine oder Betonsteinpflaster mit Drain-Rasenfugen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist auf 75 v.H. der ausgewiesenen Fläche ein geschlossener Gehölzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zur Eingrünung des Ortsrandes auszubilden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen nicht blickdichte Einfriedungen (Maschendraht- oder Stabmattenzaun), sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist an Anpflanzen von Koniferen.

B Hinweise/Empfehlungen

Belange des Bodenschutzes

1. Sollte es bei Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.

2. 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.

3. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

4. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen.

5. 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 Bodenverhältnissen 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.

Belange des Artenschutzes

1. Es wird angeregt, Einfriedungen kleintierpassierbar auszuführen, um die Wanderbeziehungen für flugunfähige Kleintiere, wie beispielsweise Igel oder Blindschleichen, nicht zu stören.

2. Große Fensterflächen sollten mit Vogelschutzglas ausgeführt werden. Alternativ kann durch eine kleinteiligere Gliederung bzw. eine Verwendung mit hochwirksamen Mustern/Grafiken ein Vogelschlag vermieden werden.

3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen, Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht mit geringen Blauanteilen zu wählen. Waagerecht angebrachte Beleuchtungskörper sind so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer geringen Oberflächentemperatur.

Belange des Grundwasserschutzes

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Gleiches gilt für :

- die Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleitungen
- das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten", herausgegeben durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, wird ergänzend verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024/29.10.2024 – Gl/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

Artenverwendungsliste für Gehölzanpflanzungen

Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Walnuss	Junglans regia

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Speierling	Sorbus domestica

Wildobstbäume (z. B. Holzapfel, Wildbirne)

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ackerrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Glanzrose	Rosa nitida
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

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

Begründung

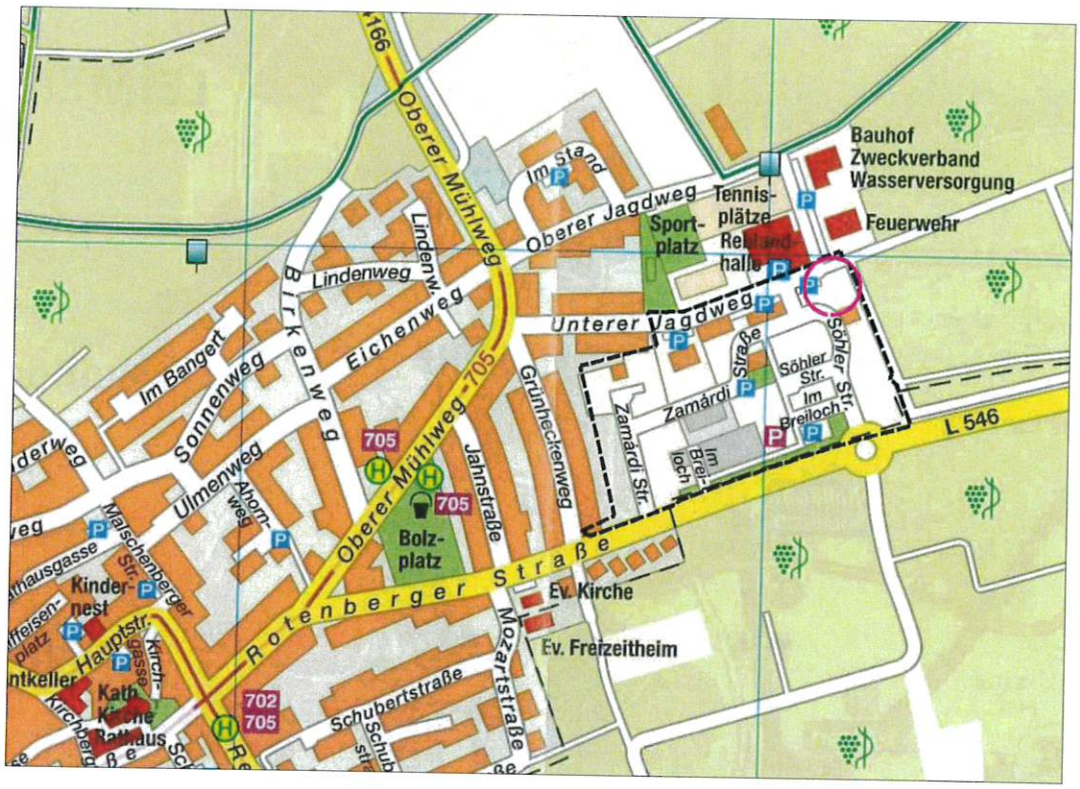
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch**

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. 7114 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.

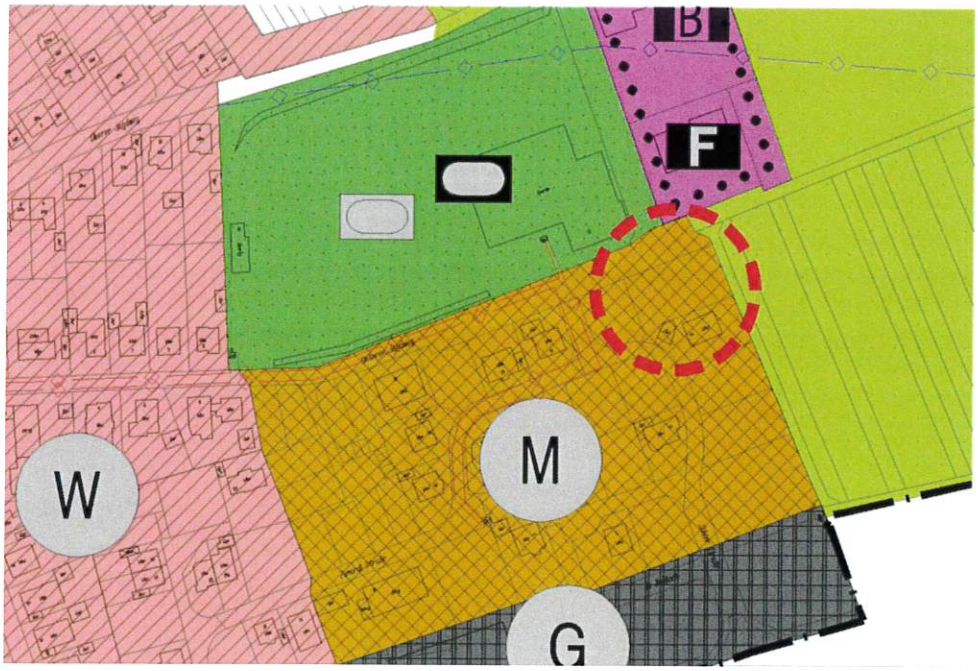
Bestandteile der 4. Planänderung waren die Flurstücke Nr. 7111 bis Nr. 7114 östlich der „Söhler Straße". Hier wurden im Jahr 2008 einzelne planungsrechtliche Festsetzungen modifiziert, ohne dass hierdurch die Struktur des zwischenzeitlich weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches wesentlich verändert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

Die Fläche des Bebauungsplanes „Mühlweg" der Gemeinde Malsch, und damit auch die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar" als bestehende „Siedlungsfläche" dargestellt.
Belange der Raumordnung stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12" nicht entgegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stellt die nunmehr neu überplante Fläche als eine bestehende „gemischte Baufläche" dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg – Gemeinde Malsch

V. 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. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von ausgewiesenen „Natura 2000"-Gebieten sind von der Planung nicht betroffen.
Festzustellen ist, dass sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe aufgeführten Störfallbetriebe befinden, so dass hieraus keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG abzuleiten sind.

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), 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.

VI. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, entsprechend der rechtskräftigen Planfassung, ein „Mischgebiet" festgesetzt. Durch die Ziffer 1.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen wird entsprechend des § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB bestimmt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der formulierten Zielsetzung, soll auf dem Flurstück Nr. 7115 ein 2-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten zugelassen werden. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass das der Parkierung dienende Geschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet wird.
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 rechtkräftigen Bebauungsplan, werden durch den Vorhabenträger in der bisher ausgewiesenen 10,00 m breiten „Pflanzgebotsfläche" östlich des Gebäudes der Kinderspielplatz, der Standort für eine Wärmepumpe sowie 3 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.

VII. 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 und schriftlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen folgende Änderungen vorgenommen – 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. Auf Teilen dieser Fläche wird eine 5,00 m bis 7,00 m lange und ca. 1,00 m hohe Trockenmauer als neuer Lebensraum für Mauereidechsen errichtet.

- 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.
  Abgestimmt auf diese geänderte Festsetzung wir die Vorgabe formuliert, dass die zulässige Firsthöhe, gemessen vor dieser Höhe, das Maß von 3,50 m nicht überschreiten darf (bisherige Festsetzung : 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 ein 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.

- Die in den Örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Mühlweg" formulierten zulässigen Dachneigungen (5° bis 40°) werden bei einem 4° geneigten Pultdach geringfügig unterschritten.

- Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mühlweg" ist ein einseitiges Pultdach nur dann zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe ein Maß von 7,00 m nicht überschreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieses Höhenmaß an der Nord-Seite überschritten.
  Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht auf die aus dem Jahr 1999 stammende Forderung der Ursprungsfassung der Örtlichen Bauvorschriften ein, indem die Außenwand des Dachgeschosses von der darunterliegenden Wandscheibe um ein Maß von 1,25 m zurückspringt. Hierdurch wird vermieden, dass eine horizontale, ungegliederte Wandscheibe mit der sich ergebenden Gesamthöhe von 9,64 m optisch in Erscheinung tritt (Anmerkung : nicht eingehalten wird dieser Gestaltungsansatz lediglich auf einer Breite von 4,40 m im Bereich des geplanten Treppenhauses).

VIII. Entwässerung des Vorhabens

Das aus dem Vorhaben zukünftig abfließende Schmutzwasser ist an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an die zentrale Kläranlage anzuschließen.

Verwiesen wird auf das Wasserhaushaltsgesetz, nach dem Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
Aufgrund des Umstandes, dass in dem weitestgehend aufgesiedelten Plangebiet kein Regenwasserkanal verlegt wurde, kann diese Vorgabe bei der Bebauung einer Baulücke nur teilweise erfüllt werden.

Dem Grundsatz der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung folgend, werden die PKW-Stellplätze, die Hauszugänge, die Fuß- und Radwege sowie Terrassen wasserdurchlässig ausgebildet bzw. es wird dafür Sorge getragen, dass das Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen über eine ausreichend starke Mutterbodenschicht zur Versickerung gebracht wird.

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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

IX. Belange des Artenschutzes

Aufgrund der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hat der Vorhabenträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und, auf der Grundlage dieses Ergebnisses, im Sommer 2023 vier Reptilienbegehungen durch das Büro Bioplan, Heidelberg, durchführen lassen.
Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere am Rand des Plangebietes, wurden Mauereidechsen nachgewiesen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verbot der Tötung, der erheblichen Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, ist innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes für diese Art eine „FCS-Maßnahme" durchzuführen.
Da es sich um ein allochthones Mauereidechsen-Vorkommen handelt, wurde von einer Umsiedlung der Tiere auf externe Flächen abgesehen, weil autochthone Populationen hierdurch gefährdet werden können. Stattdessen wird die Ost-Seite des Plangebietes durch eine Trockenmauer aufgewertet, so dass dieser Bereich dauerhaft von Mauereidechsen besiedelt werden kann.
Vorgesehen ist eine standfeste Trockenmauer mit einer Hinterfüllung, erstellt gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes.

Die im Baufeld lebenden Eidechsen sind fachgerecht zu vergrämen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist um das Plangebiet herum ein Reptilienzaun zu stellen, um eine Einwanderung von Eidechsen in das Baufeld zu verhindern. Die nicht vergrämten Mauereidechsen sind bei einer günstigen Witterung einzufangen und außerhalb des Plangebietes wieder freizulassen. Die Freigabe der Fläche erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie das hieraufhin entwickelte artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

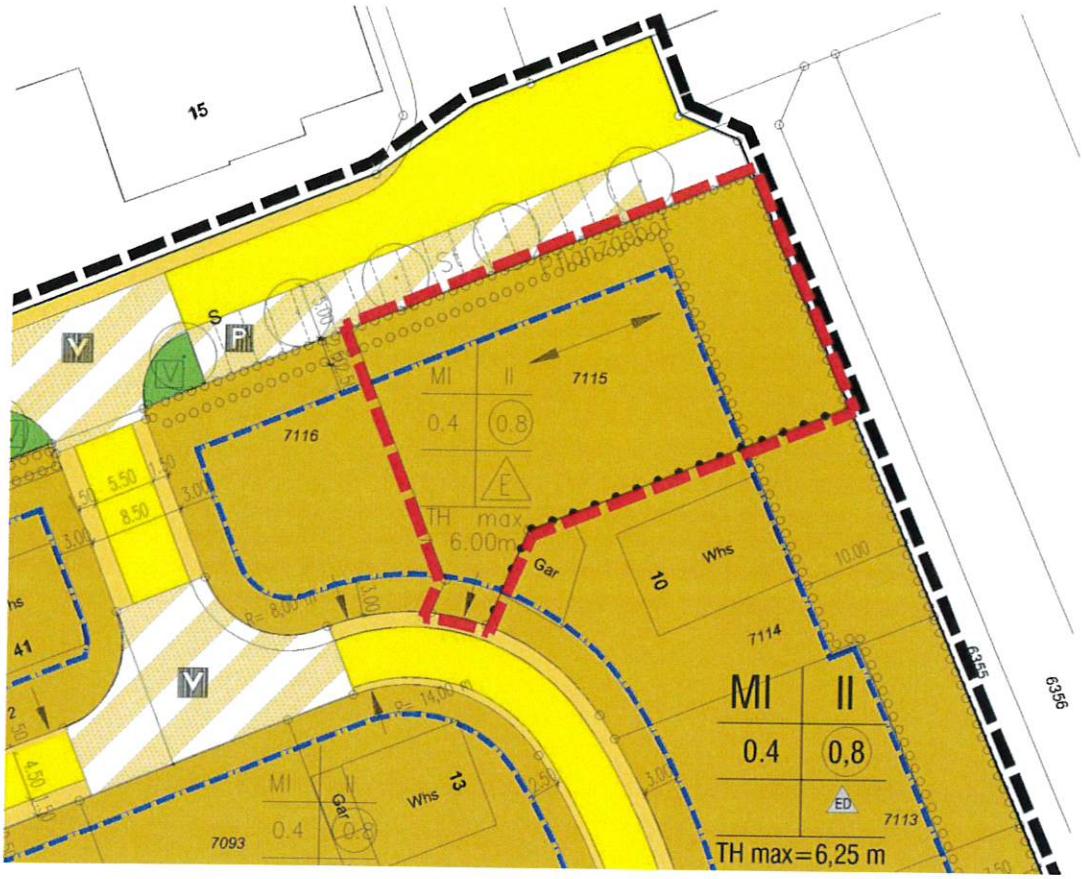
Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024/29.10.2024 – Gl/Ru

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

Auftraggeber:
Holger und Santra Mückenhausen

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Söhler Str. 12“ in Malsch

Stand: 14.08.2024

Bearbeitung: M. Sc. Marie-Christine Rieger

BIOPLAN
Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR
Bärbel Schlosser und Corinna Graus . St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg .
t 06221 4160730 . info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen 1

2.0 Maßnahmen für Mauereidechsen 2

3.0 Verwendete Literatur 4

4.0 Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume 5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsstand „Söhler Straße 12" in Malsch (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: 06.09.23). 1

Abbildung 2: Eidechsenfunde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. 2

Abbildung 3: Lageplan des Untergeschosses mit eingezeichneter Trockenmauer im Osten des Grundstücks (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: Juli 2024) 3

1.0 Vorbemerkungen

Anlass

Familie Mückenhausen plant den Bau eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück Nr. 7115 im Osten von Malsch im Rhein-Neckar-Kreis (Abbildung 1). Hierfür soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

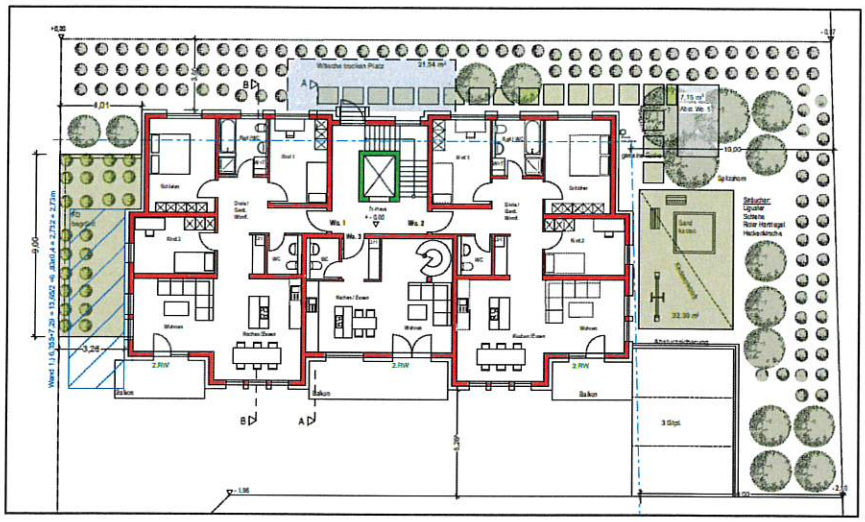


Abbildung 1: Planungsstand „Söhler Straße 12" in Malsch (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: 06.09.23).

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Am 30.03.2023 wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt[1]. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Eine Betroffenheit von Reptilien konnte nicht ausgeschlossen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

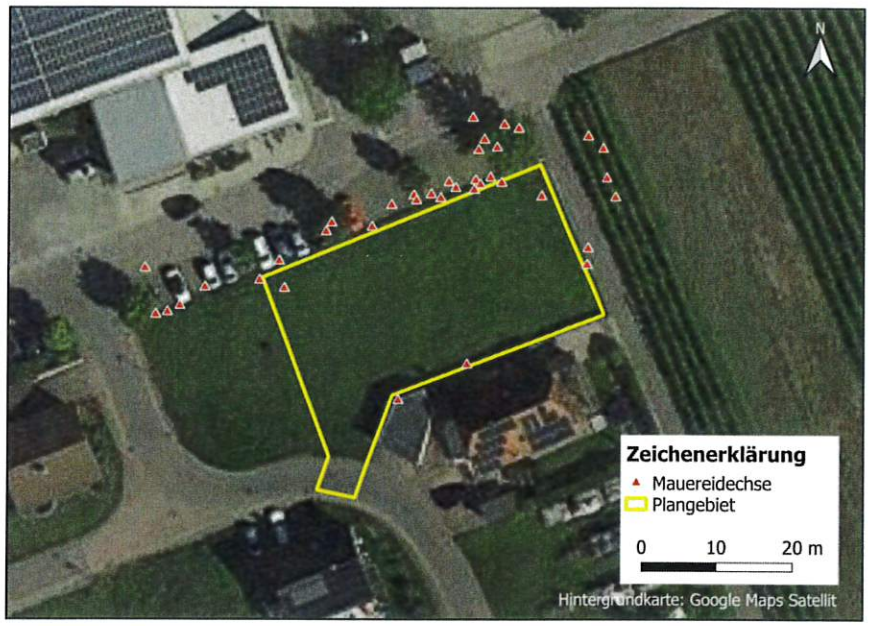
Daher wurden im Jahr 2023 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Artengruppe Reptilien durchgeführt[2]. Dabei wurden Mauereidechsen im Plangebiet nachgewiesen (Abbildung 2). Bei den Funden handelt es sich um allochthone Mauereidechsen bzw. sehr wahrscheinlich eine Mischpopulation aus der heimischen ostfranzösischen Linie (*Podarcis muralis brongniardii*) und einer nicht heimischen, grünrückigen Unterart.

Nach Laufer (2014) sind alle im Eingriffsbereich nachgewiesenen adulten Mauereidechsen, je nach Übersichtlichkeit des Geländes, mit einem Korrekturfaktor von mindestens 4 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße zu ermitteln, da bei Erhebungen nie alle Tiere kartiert werden können. Alle adulten Mauereidechsen wurden knapp außerhalb des Plangebiets erfasst, eine Nutzung des Plangebiets als Lebensraum kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden die adulten Tiere im direkten Randbereich des Plangebiets zur Hochrechnung genutzt: Pro Begehung wurden maximal zwei adulte Tiere an der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Fuge erfasst. Multipliziert mit einem Korrekturfaktor von 4 ergibt dies acht adulte Mauereidechsen, für die ein Ausgleich nötig ist.

[1] Bioplan (30.03.2023): Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Söhler Str. 12" in Malsch

[2] Bioplan (04.10.2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Söhler Str. 12" in Malsch

Abbildung 2: Eidechsenfunde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.



Ziel

In diesem Maßnahmenkonzept werden die in den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen angerissenen Artenschutzmaßnahmen näher definiert und konkreten Flächen zugewiesen.

2.0 Maßnahmen für Mauereidechsen

Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme)

In Anbetracht von ca. 25 m² Ausgleichsfläche pro adulte Mauereidechse wurde für die errechneten acht Mauereidechsen eine CEF-Fläche von ca. 200 m² in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereichs gesucht, auf die die Tiere vergrämt und umgesiedelt werden können.
Anfang 2024 standen jedoch weder gemeindeeigene noch private Flächen in unmittelbarer Umgebung zur Auswahl.

Trockenmauer (FCS-Maßnahme)

Da es sich um ein allochthones Mauereidechsen-Vorkommen handelt, wurde von einer Umsiedlung der Tiere auf externe Flächen abgesehen, weil autochthone Populationen hierdurch gefährdet werden können. Stattdessen soll die Ostseite des Plangebiets durch eine Trockenmauer aufgewertet werden, sodass dieser Bereich dauerhaft von Mauereidechsen besiedelt werden kann (Abbildung 3).
Es sollte eine standfeste Trockenmauer mit Hinterfüllung errichtet werden. Die Hinterfüllung muss aus Steinmaterial > 10 cm bestehen, um ausreichend Freiräume zur Überwinterung der Eidechsen zu erhalten.
Beim Bau der Trockenmauer gilt es eine ausreichende Fundamentierung und Drainage sicherzustellen. Idealerweise sollten die (ortstypischen) Steine mind. 80 cm tief in den Boden eingegraben werden, sodass die Mauer auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die Steine der Mauer sollten 0,5 bis 1 m über die Geländeoberkante ragen (bei 1 m Höhe ist eine Breite von ca. 80 bis 100 cm (max. 150 cm) einzurechnen). Die Länge sollte mindestens 5 bis 7 m betragen. Nach Aufschichtung der Steine wird i. d. R. Erde in die Ritzen eingebracht; dabei ist auf genug Freiräume zu achten, die frei von Erde bleiben und zur Eiablage dienen. Die Trockenmauer selbst darf nicht verfugt werden, um durch die Rillen und Ritzen ausreichend Rückzugsorte für die Mauereidechsen zu schaffen.

Die Trockenmauer darf mit kleinen Gehölzen bepflanzt werden; dabei ist auf eine geeignete Humusauflage bzw. passende Bepflanzung und einen ausreichenden Abstand der Bepflanzung zu den Steinen der Mauer zu achten. Zudem sollten im Bereich der Mauer kein nährstoffreicher Mutterboden aufgebracht und nur heimische Pflanzenarten angesiedelt werden.
Eine fachmännische Ausführung oder Beratung beim Bau der Trockenmauer wird angeraten.
Bezüglich der Pflege ist nach Fertigstellung regelmäßig unerwünschter Bewuchs (Brombeeren, Efeu, Gehölze etc.) zu entfernen. Ggfs. muss das Fundament erneut gesichert und Erde vor dem Mauerfuß angefüllt werden. Schadstellen sollten ausgebessert werden. Idealerweise sollten die Mahdzeitpunkte den vor Ort vorhandenen Arten angepasst werden (z. B. Mahd auf wichtige Futterpflanzen für Schmetterlinge und Wildbienen abstimmen).

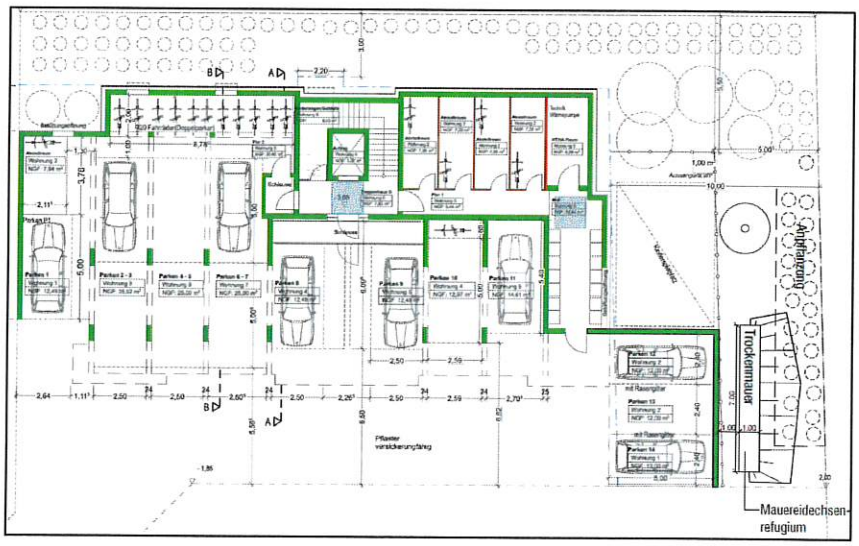


Abbildung 3: Lageplan des Untergeschosses mit eingezeichneter Trockenmauer im Osten des Grundstücks (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: Juli 2024).

Vergrämung Eidechsen aus dem Baufeld

Die im Baufeld lebenden Eidechsen sind fachgerecht zu vergrämen. Hierzu wird vorgeschlagen die gesamte Fläche ab März/April kurz zu mähen und regelmäßig kurz zu halten. Dadurch werden die Flächen entwertet und die hier lebenden Reptilien vergrämt.

Vermeidungsmaßnahme Reptilienzaun um das Plangebiet

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist um das Plangebiet herum ein Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in das Baufeld und das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern. Der Reptilienschutzzaun ist einzugraben, um ein Unterqueren des Zaunes durch Eidechsen zu unterbinden. Der Reptilienschutzzaun ist aus geeignetem Material zu wählen: Empfohlen werden Reptilienschutzzäune der Firma Stahlhart Faunistik (Rohrbach) und mit Einschränkungen der Firma Maibach (Eschenbach bei Göppingen). Der Reptilienschutzzaun ist nach erfolgter Vergrämung(smahd) und vor Baubeginn aufzustellen. Er muss mindestens für die Dauer der Bauzeit bestehen bleiben.

Umsiedlung

Bei günstiger Witterung werden die nicht erfolgreich vergrämten Mauereidechsen im Plangebiet gefangen, in Faunenboxen zwischengehältert, gegebenenfalls gefüttert und am gleichen Tag außerhalb des Plangebiets wieder freigelassen. Vor Baubeginn müssen alle Eidechsen umgesiedelt worden sein. Die Freigabe der Fläche erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Ökologische Baubegleitung

Sämtliche Aufwertungsmaßnahmen, Zaunstellungen etc. sollten von einer ökologischen Baubegleitung überwacht und dokumentiert werden.

3.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010.

Laufer H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3. Fassung, Stand 31.10.1998). Aus: Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 73, S. 103-133.

Laufer, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. Band 77. Hrsg. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 5. Auflage.

Natur- und Umweltakademie NRW (2002): Anlage von Natursteinmauern. Material, Bauanleitung, Bepflanzung. Der Naturtipp Nr. 6.

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Runge H., Simon M. & Widdig T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis H. W., Reich M., Bernotat D., Mayer F., Dohm P., Köstermeyer H., Smit-Viergutz J., Szeder K.).- Hannover, Marburg. S. 18

Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg (2018): Handlungsleitfaden für die Sanierung von Trockenmauern.

4.0 Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan			Feb			Mär			Apr			Mai			Jun			Jul			Aug			Sep			Okt			Nov			Dez		
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Mauereidechse: Fortpflanzung													1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1					
Eingriffsfläche	Jan			Feb			Mär			Apr			Mai			Jun			Jul			Aug			Sep			Okt			Nov			Dez		
Reptilien: Umsiedlungsmaßnahmen	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5
Reptilien: Vergrämung	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5

Legende	
Nebenphase	1
Hauptphase	2
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2 BauNVO)

1.2.1 MI Mischgebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4.BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max= maximale Traufhöhe

2.4.2 für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. E nur Einzelhaus zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfirstrichtung

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1 max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. hier: FSC-Maßnahme für Mauereidechsen

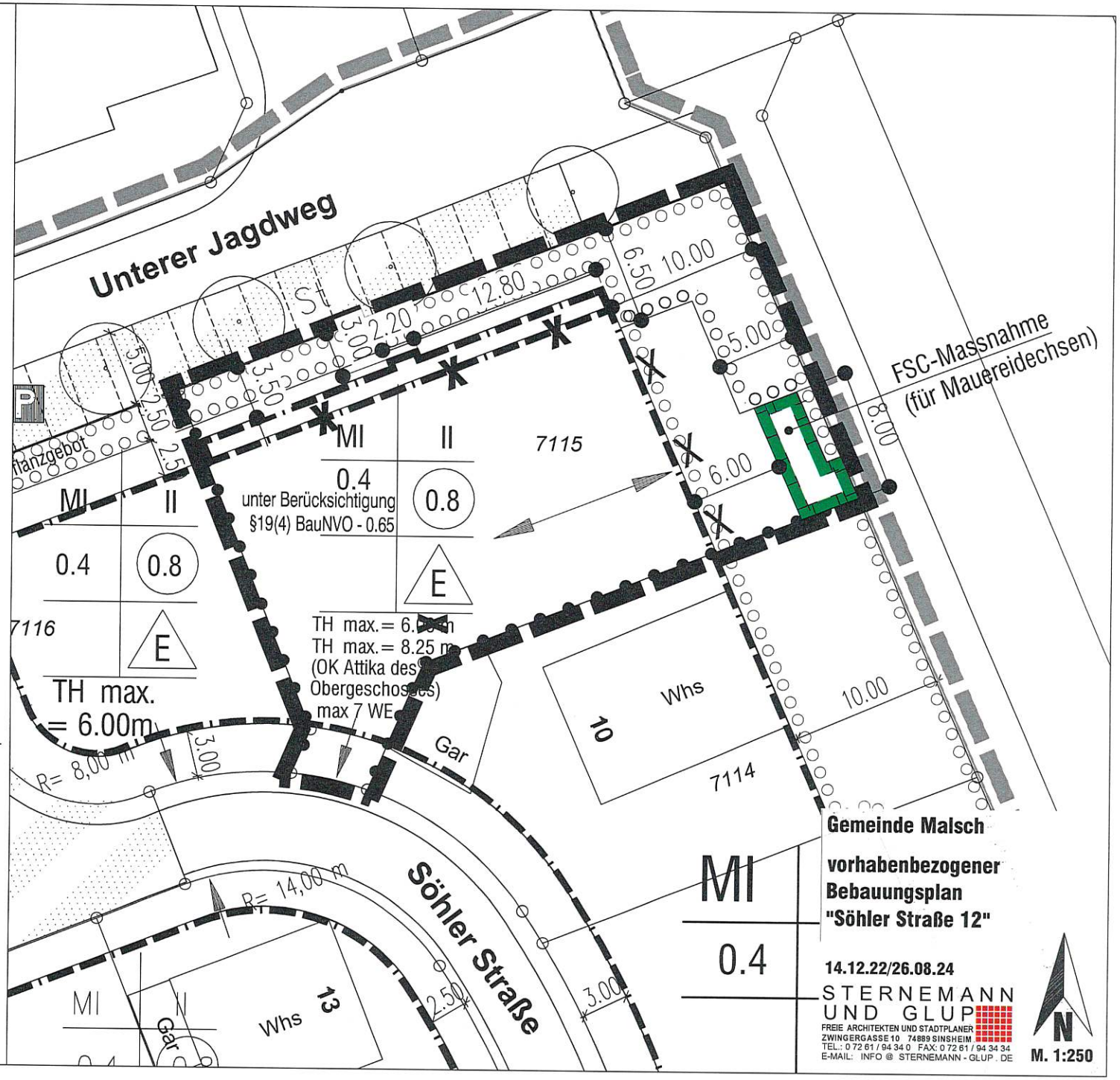
7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

7.1. Pflanzgebot für Bäume ,Sträucher und sonstige Bepflanzungen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

10. Sonstiges

10.1. Festsetzung wird aufgehoben

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am .....2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der zweiten erneuten Offenlage gemäß § 4 a (3) BauGB sein sollen.
Diese sind im Plan farbig hervorgehoben.
Stellungnahmen können nur zu diesen Änderungen abgegeben werden.