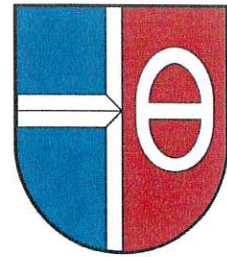


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 27.06.2023
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 06 / 2023**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“
Begriff: Einwohnerantrag gemäß § 20b GemO gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2022
2.1 Anhörung der Vertrauenspersonen
2.2 Erneute Beratung, Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Flst.Nr. 7115 in Malsch, Söhler Straße 12, mit einer Fläche von 906 qm beantragt. Dieser Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Es ist geplant auf dem Grundstück ein freistehendes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Staffelgeschoß zu errichten. Dabei sind 7 Wohneinheiten in verschiedenen Größen sowie 14 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 den Antrag des Grundstückseigentümers behandelt. Nach Abschluss der eingehenden Beratung wurde der Beschluss (Ziffer 1 bis 3) hierzu jeweils einstimmig vom Gremium gefasst (siehe Anlage 1):

- 1) Aufstellungsbeschluss
- 2) Billigung Entwurf
- 3) Trägeranhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ wurde daraufhin am 18.01.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Malsch öffentlich bekanntgemacht.

Der Einwohnerantrag nach § 20b Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) wurde schriftlich am 13.04.2023 beim Bürgermeisteramt eingereicht (siehe Anlage 2) und richtet sich gegen den Beschluss des Gemeinderats.

Nach Prüfung der erforderlichen Formvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2023 einstimmig über die Zulässigkeit des Einwohnerantrags entschieden, so dass die Angelegenheit erneut im Gemeinderat zu behandeln ist. Hierbei sind die Vertrauenspersonen des Einwohnerantrags zu hören. Im vorliegenden Einwohnerantrag wurden keine Vertrauenspersonen benannt, so gelten die beiden ersten Unterzeichner als Vertrauenspersonen (siehe Anlage 3).

Die Anhörung muss im Gemeinderat vor der Beratung der Angelegenheit erfolgen. Die Vertrauenspersonen wurden deshalb zur Sitzung eingeladen. Die Anhörung stellt jedoch keine gemeinsame Diskussion wie etwa in einer Einwohnerversammlung dar, vielmehr wird den Vertrauenspersonen des Einwohnerantrags lediglich die Gelegenheit gegeben, die Auffassung der hinter dem Einwohnerantrag stehenden Einwohner vorzutragen und den Antrag näher zu erläutern. Den Ratsmitgliedern steht während der Anhörung nur das Recht zu, ergänzende Fragen zu stellen, nicht aber die eigene Auffassung darzulegen.

Der Einwohnerantrag begründet keinen Anspruch auf eine Entscheidung des Gemeinderats im Sinne des Antrags, sondern es handelt sich um eine Form von einwohnerschaftlicher Mitwirkung und nicht von Mitbestimmung. Die Gemeinderäte müssen bei der Entscheidung die im Zusammenhang mit dem Einwohnerantrag vorgetragenen Argumente mitberücksichtigen, diese stellen allerdings häufig nur einen Teil der Gesichtspunkte dar.

Das Planungsbüro Sternemann & Glup, Sinsheim, das im Auftrag der Gemeinde Malsch das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ fachlich begleitet, hat zum vorliegenden Einwohnerantrag am 05.06.2023 Stellung genommen (siehe Anlage 4).

Weiter hat das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, zum genannten Bauleitplanverfahren sowie zum Einwohnerantrag folgendes ausgeführt:

Mail vom 05.06.2023

Durch die Bebauung der Söhler Straße 12, Flst.Nr. 7115, kann ein Innenentwicklungspotenzial (Baulücke) der Bebauung zugeführt und dringend notwendiger Wohnraum in Malsch hergestellt werden.

Es haben sowohl 53 % in der repräsentativen Bürgerbefragung, als auch in der Bürgerbeteiligung den Schwerpunkt auf der Innenentwicklung mit verdichteter Bauweise gesehen (vor allem die Gruppe der Familiengründer) als auch das Gremium in der Klausurtagung zum Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und dies auch in den Zielstellungen mit der **Forcierung der Innenentwicklung** mit dem Projekt „**Aktiv Innenentwicklungspotenziale nutzen**“ priorisiert.

Bei einem überdurchschnittlichen Anteil an 1- und 2-Familienhäusern in Malsch ist ein Mehrfamilienhaus eine Alternative und bietet durch die Erstellung von 7 Wohneinheiten mit einem Aufzug auch eine altersgerechte und preisdifferenzierte Option für den örtlichen Wohnungsmarkt.

Das Grundstück ist aus planerischer Sicht ideal für die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses, da sowohl die dichte Bebauung im rückwärtigen Bereich durch die Reblandhalle sowie eine kurze Erschließung über den Kreisverkehr in die Söhler Straße

gegeben ist und keine Verschattung der Gärten umliegender Gebäude entstehen wird. Für die Ortseingangssituation ist die Bebauung unproblematisch, da sich mit dem Seniorenheim „Malscher Hof“, der Reblandhalle, Feuerwehr, etc. bereits mehrere mehrgeschossige Gebäude als Übergang in die Landschaft etabliert haben und ein Lückenschluss für eine einheitliche Bebauungsstruktur sorgen wird.

Die Verwaltung achtet auf die Erstellung ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück. Es soll keine Ablösung öffentlicher Stellplätze an der Reblandhalle im nördlichen Bereich des Grundstücks ermöglicht werden und ein Hinweis an den Investor über den An- und Abfahrverkehr an der Halle, Feuerwehr, etc. und mögliche passive Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Objekt erfolgen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch soll nunmehr gemäß Einwohnerantrag nach § 20b GemO über den Beschluss vom 14.12.2022 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söhler Straße 12“ unter ausgewogener Berücksichtigung aller Interessen neu beraten und entscheiden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ zu bestätigen. Die durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch priorisierten Ziele im Gemeindeentwicklungskonzept | 2035 (GEK) im Rahmen der Innenentwicklung werden damit umgesetzt.

Beschlussvorschlag:


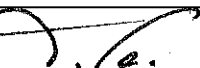
Beratung und Entscheidung durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch.

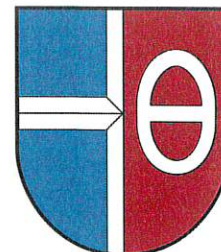
Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch bestätigt den am 14.12.2022 gefassten Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1. Beschlussprotokoll vom 14.12.2022
2. Einwohnerantrag nach § 20b GemO
3. Unterschriftenliste, Vertrauenspersonen Nr. 1 + Nr. 2
4. Stellungnahme Büro Sternemann & Glup, Sinsheim

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 06.06.2023
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 06.06.2023
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim		Datum: 05.06.2023
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 12.06.2023



**Beschlussprotokoll über die
öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am Mittwoch, 14.12.2022**

Tagesordnungspunkt:

**2.Ö Bauleitplanverfahren
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“**

- 1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**
- 2. Billigung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“**
- 3. Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Zu Ziffer 1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch fasst einstimmig den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ des Bebauungsplanes „Mühlweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Zu Ziffer 2)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ wird einstimmig bewilligt.

Zu Ziffer 3)

Es wird einstimmig der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

(Einstimmig gefasster Beschluss, 15 Ja-Stimmen.)

Malsch, den 05.06.2023

Für die Richtigkeit:

Frank Herrmann, Protokollführer



Einwohnerantrag nach §20b der Gemeindeordnung BW an die Gemeinde Malsch, Rhein-Neckar-Kreis

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Söhler Straße 12 wurde mit dem Vorhabenträger besprochen und die Gemeinde ist mit Veröffentlichung der Gremienvorlage eine Woche vor der entscheidenden Gemeinderatssitzung vom 14.12.2022 über die Inhalte informiert worden.

Antrag:

Wir beantragen, dass der Gemeinderat über den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“, Tagesordnungspunkt 2 der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2022, unter ausgewogener Berücksichtigung aller Interessen neu berät und entscheidet.

Begründung:

1. Die Vorgaben des gültigen allgemeinen Bebauungsplans „Mühlweg“ sollen mit bis zu +75% in einem Ausmaß geändert werden, das in keiner Weise mehr der umliegenden Bebauung entspricht.

+75% Wohneinheiten von 4 auf 7

+37% Traufhöhe von 6,00 m auf 8,25 m

+7% Firsthöhe von 11,00 m auf 11,80 m


+40% Wandscheibe von 7,00 m auf 9,77 m

In ihrer Gesamtheit sehen wir diese Änderungen weder als „vertretbar“ an, noch, dass sie sich „in das Landschaftsbild einfügt“.

2. Die Bebauungsplanänderung wird vorhabenbezogen, also einzel-fallbezogen getroffen. Kern der Begründung zur öffentlichen Auslegung ist die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung und damit ein allgemeingültiges Argument, das auf beliebige andere Baugrundstücke übertragbar ist und somit kein Kriterium für eine vorhabenbezogene Einzelfallentscheidung sein kann.

Bürgermeisteramt
69254 Malsch

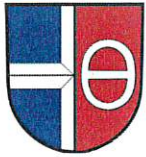
Eing. 13. April 2023



Unterschriftenliste

zum Einwohnerantrag nach §20b der Gemeindeordnung BW an die Gemeinde Malsch, Rhein-Neckar-Kreis
Mit meiner Unterschrift unterstütze ich den umseitig abgedruckten Einwohnerantrag.

Nr.	Name, Vorname	Straße	Ort	Datum, Unterschrift	E-Mail-Adresse
1	Anenga Guido	Söhler Str. 10	69254 Malsch	23.03.23	g.anenga@gmx.de
2	Jenne, Jens	Im Horentzacher 37	69254 Malsch	24.03.23	jens.jenne@wes.de
3	Bider-Atenga, Birgit	Söhler Str. 10	69254 Malsch	23.03.23	birgit.sucher@gmx.de
4	Beckhaus, Dawela	Söhler Str. 13	69254 Malsch	23.03.23 Becken	dawela.beckhaus@quali.w
5	Wörus Sandra	Zemardi Str. 20	69254 Malsch	23.03.23 Wörus	sandra.woerns@gmx.de
6	Wörus Gerlind	Zemardi Str. 20	69254 Malsch	23.03.23 Gerlind	—
7	Wörus Marvin	Zemardi Str. 20	69254 Malsch	23.03.23	marvin.woerns@icloud.com
8	Kusterer, Eva	Zacuardi Str. 35	69254 Malsch	23.8.23 Valentin	evakusterer@web.de
9	Kusterer, Stefan	- - -	69254 Malsch	23.3.23 Dr. Ulf von Klanten	stefan.kusterer@gmx.de
10	Sun Juy Enuloc	in 14	69254 Malsch	23.3.23 Sun Juy	—
11	Trennend Stefan	Zamardistr. 23	69254 Malsch	23.3.23	stefantrennend@gmx.de
12	Trennend Anja	Zemardi Str. 23	69254 Malsch	23.3.23	anja.karch@gmx.de
13	Trennend Mia	Zamardistr. 23	69254 Malsch	23.3.23 Mia Trennend	mia.trennend@gmx.de
14	Scherber, Thina	Söhler - Str. 3	69254 Malsch	24.3.23	—



Stellungnahme zum Einwohnerantrag nach § 20 b der Gemeindeordnung BW

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“, Gemeinde Malsch

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ hat der Gemeinderat unter den annähernd gleichen Fragestellungen, wie sie nunmehr im Einwohnerantrag formuliert wurden, in seiner Sitzung am 14.12.2022 im Zuge der Billigung des Entwurfes kritisch hinterfragt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht in einzelnen Festsetzungen von dem Inhalt des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlweg“ ab.

Ein Ziel der Planung liegt in der innerörtlichen Nachverdichtung und der Bereitstellung dringend erforderlicher Wohnflächen, auch für Familien.

Durch diese und andere innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahmen soll auf eine Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen im Außenbereich verzichtet bzw. sollen diese Eingriffe minimiert werden.

Das mit einer innerörtlichen Nachverdichtung verbundene höhere Maß einer baulichen Nutzung in Form höherer Grundflächenzahlen bzw. höherer Gebäudekubaturen führt stets zu der oftmals berechtigten Frage, ob sich ein solches Vorhaben in das städtebauliche Umfeld und das Landschaftsbild einfügt. So war auch in der oben genannten Gemeinderats-Sitzung die aufgrund der Zielsetzung gewünschte Anhebung der Trauf- und Firsthöhen ein bestimmendes Element der vorgenommenen Abwägung.

Anzumerken ist, dass die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ aus dem Jahr 1999 stammt und in den letzten 24 Jahren hinsichtlich der aus dem Wohnbauflächenbedarf heraus abzuleitenden Erfordernisse, aber auch hinsichtlich des Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ ein Umdenken stattgefunden hat.

Der Einwohnerantrag wendet sich gegen folgende Abweichungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber der derzeit rechtskräftigen Planfassung :

- **Anhebung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten von bisher 4 auf projektbezogen 7 Wohneinheiten (= + 75 %)**

Wir halten die vorgesehene Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im vorliegenden Fall auf der als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Fläche unter der Voraussetzung für vertretbar, dass die ausgesprochene Stellplatzverpflichtung (1-Zimmer-Wohnung : 1 Stellplatz; 2-Zimmer-Wohnung : 1,5

Stellplätze; ab 3-Zimmer-Wohnung : 2 Stellplätze) eingehalten wird und damit PKW-Stellplätze in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Gründe, die gegen eine Anhebung sprächen, wären soziale Themen bzw. eine drohende Überlastung der Verkehrsinfrastruktur. Beide Argumente sprechen unserer Einschätzung nach nicht gegen 3 zusätzliche Wohneinheiten im Bestandsgebiet.

▪ **Anhebung der zulässigen Traufhöhe von bisher 6,00 m auf nunmehr 8,25 m**

Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen der hier geplanten innerörtlichen Nachverdichtung einerseits und den Belangen eines sich Einfügens eines Vorhabens in die bestehende Siedlungsstruktur andererseits.

Darüber hinaus ist der Ortsrandlage des Vorhabens im Hinblick auf das Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Damit für den Gemeinderat und die von der Planung betroffenen Bürger die Größenverhältnisse deutlich werden, wurden im Zuge des bisherigen Planungsprozesses der Vorhabenträger und sein Architekt gebeten, in den Ansichten auch die Bestandsbebauung des Flurstückes Nr. 4114 darzustellen. Eine entsprechende Darstellung lag den Entwurfs-Unterlagen bei.

▪ **Anhebung der bisher zulässigen Firsthöhe von 11,00 m auf nunmehr 11,80 m**

Die Anhebung der zulässigen Firsthöhe um 7 % stellt unserer Auffassung nach keine erkennbare Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes dar. Vielmehr kann es die massive Erscheinung des Dachgeschosses sein, welches gemäß der Ziffer 1.1. der ergänzten Schriftlichen Festsetzungen nunmehr auch als ein Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Die geplante Gebäudekubatur des zweigeschossigen Gebäudes, einschließlich eines Unter- und eines Staffelgeschosses ist in die erneut vorzunehmende Abwägung einzustellen.

▪ **Anhebung der zulässigen Höhe der entstehenden Wandscheiben von bisher 7,00 m auf nunmehr 9,77 m**

Durch die Ausbildung des Dachgeschosses als „Staffelgeschoss“ entsteht lediglich im Bereich des geplanten Treppenhauses eine Wandhöhe von 9,77 m. Ansonsten rückt die Außenwand des Dachgeschosses gegenüber der des darunter liegenden Geschosses deutlich ein (um 1,25 m). Damit wird der Eindruck einer nicht gegliederten Wandscheibe, analog der Ziffer 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften, vermieden.

Wir stimmen der Darstellung des Einwohnerantrages zu, dass die Bemühungen um eine Innenentwicklung in der Gemeinde Malsch einem allgemein gültigen und stimmigen Argument unterliegen und auf viele Orte übertragbar sind. Vorhaben in einem bebauten Bereich sind jedoch nicht pauschal auf alle Grundstücke zu übertragen. Sie erfordern unserer Auffassung nach ein behutsames Vorgehen. Mit dem Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Ausgestaltung eines Vorhabens bis ins Detail gesteuert und letztendlich durch den Gemeinderat festgelegt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 09.02.2023 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme übersandt. Diese liegen zwischenzeitlich vor.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wird die Forderung erhoben, zur Vermeidung eines Verstoßes gegen den § 44 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien durchführen zu lassen.

Des Weiteren wurden seitens des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises die gemäß der LBO einzuhaltenen Abstandsflächen zur Grenze des Flurstückes Nr. 7116 thematisiert. Diese gestaltet sich aufgrund des hier geplanten Geländeeinschnittes zur Errichtung eines PKW-Stellplatzes problematisch.

Beide Themenfelder sind durch den Vorhabenträger nachzuarbeiten und werden gegebenenfalls zu einer geringfügigen Modifizierung der Entwurfs-Unterlagen führen. Sie betreffen jedoch nicht die im Einwohnerantrag angesprochenen Fragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.06.2023 – GI/Ru

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