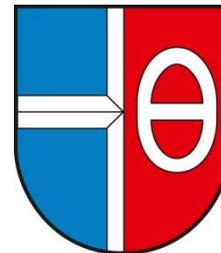


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 24.06.2025
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 06 / 2025**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Bauleitplanverfahren (621.000)
Begriff: Überprüfung und Anpassung bestehender Bebauungspläne
2.1 „Platten“
2.2 „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“
2.3 „Unterm Mühlweg“
2.4 „Leimengrube“
2.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“
2.6 „Mühlweg“

1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Zuge der nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschlüsse der aufgeführten Bebauungspläne/Örtliche Bauvorschriften
„Platten“, 1. Änderung
„Philippsburger Äcker, Obere Bangert“, 4. Änderung
„Unterm Mühlweg“, 5. Änderung
„Leimengrube“, 1. Änderung
„Nördlich des Oberen Jagdweges“, 2. Änderung
„Mühlweg“, 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Nach einer intensiven Erörterung hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch 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:

- „Platten“
- „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“

- „Unterm Mühlweg“
- „Leimengrube“
- „Nördlich des Oberen Jagdweges“
- „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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2024 über die im Zuge dieser Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen beraten und aus der Abwägung heraus einzelne Planänderungen vorgenommen. Es wurde der Beschluss gefasst, 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 nochmals am Verfahren zu beteiligen.

Die wesentlichen Änderungspunkte waren:

- Im Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“ wurden die überbaubaren Flächen erweitert. Hintergrund dieser Modifizierung war eine stillgelegte und zwischenzeitlich nicht mehr vorhandene Leitung des Wasserzweckverbandes.
- Im Bebauungsplan „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ erfolgte eine Änderung der Ausweisung der überbaubaren Flächen im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 385, 6727, 6721, 672/1 und 6720 (Bereich zwischen „Ahornweg“ und „Rotenberger Straße“).
- Auf den Flächen einzelner Plangebiete soll, entgegen der bisherigen Festsetzungen, zukünftig auch im „Reinen Wohngebiet“ die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen sein.

- Erweitert wurde das zukünftige Spektrum zulässiger Dachfarben (erweitert um graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen).
- Des Weiteren wurden einzelnen Hinweise zum Artenschutz, zum gültigen Wasserhaushaltsgesetz sowie zu möglichen Starkregenereignissen in die Begründung zur Änderung der Bebauungspläne aufgenommen.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes haben acht Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange nochmals eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus gingen zwei weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Diese, das Verfahren ergänzenden Stellungnahmen wurden durch das Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, in Form einer Synopse zusammengefasst und kommentiert. Die hierin vorgeschlagenen Ergänzungen bzw. Modifizierungen des Planentwurfes haben einen überwiegend redaktionellen Charakter, so dass nach einer formalen Abwägung die Satzungsbeschlüsse zur Änderung der genannten Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften gefasst werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt eine Abwägung über die im Zuge der nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen vor und schließt sich der Beschlussempfehlung des Büro Sternemann und Glup an.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne/Örtliche Bauvorschriften jeweils als Satzung für:
 - „Platten“, 1. Änderung
 - „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“, 4. Änderung
 - „Unterm Mühlweg“, 5. Änderung
 - „Leimengrube“, 1. Änderung
 - „Nördlich des Oberen Jagdweges“, 2. Änderung
 - „Mühlweg“, 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

Zusammenfassung und Kommentierung (Synopsis)

Planunterlagen (Zeichnerischer Teil, Schriftliche Festsetzungen)

Handzeichen Sachbearbeiter: FH	Datum: 13.06.2025
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:	Datum: 13.06.2025
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim	Datum: 13.06.2025
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen	Datum: 13.06.2025