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

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 sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
<u>Ordnungsziffer 1 :</u> **Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 09.04.2025**	
Zu Ziffer III der Begründung – Verfahrensvoraussetzungen Abweichend der Auffassung der Gemeinde und des von ihrem beauftragten Planer, stehen nach Auffassung der Baurechtsamtes die fünf zu ändernden Bebauungspläne (Bebauungsplan Mühlweg: hier werden lediglich die Örtlichen Bauvorschriften fortgeschrieben) in einem Zusammenhang: räumlich, da sie aneinandergrenzen, zeitlich, da sie zeitgleich geändert werden sowie sachlich, da mit den Bebauungsplan-Änderungen dasselbe Planungsziel verfolgt wird und sie Teil desselben städtebaulichen Konzeptes sind. Da es sich durch diese Kumulation um ein recht großes Plangebiet handelt, ist die Einhaltung der zulässigen Grundfläche des § 13 a BauGB nachzuweisen. Aus der vorliegenden Literatur geht leider nicht hervor, ob bei Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen alle Grundflächen zu berücksichtigen sind oder lediglich diejenigen, welche durch die Bebauungsplan-Änderung betroffen, das heißt erhöht werden. **Es wird angeregt durch eine Flächenbilanz nachzuweisen, dass der Schwellenwert von 20.000 m² durch die ergänzten, bzw. geänderten Grundflächen eingehalten wird**.	Das Baugesetzbuch lässt die Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage des § 13a BauGB unter der Voraussetzung zu, dass diese eine bebaubare Grundfläche von 20.000 m², bzw. 70.000 m² nicht überschreiten. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen. Der Argumentation des Baurechtsamtes kann aus unserer Sicht nur teilweise gefolgt werden. Dennoch begrüßen wir die hieraufhin vorgeschlagene Vorgehensweise eines zu führenden rechnerischen Nachweises. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung der o.g. Bebauungspläne die zulässige Grundfläche in der Summe um einen Wert erhöht wird, **der unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1. BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegt**. Darüber hinaus konnte der Nachweis geführt werden, dass die zulässige Grundfläche aller zu ändernden Bebauungspläne den in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 genannten Schwellenwert von 70.000 m² ebenfalls einhält. In diesem Zusammenhang kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die Inhalte der Planänderungen erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

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

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Auf diese Weise könnte die Einhaltung der Verfahrensvoraussetzungen des § 13 a bezüglich der zulässigen Grundfläche plausibel begründet werden. Hilfsweise könnte auch nachgewiesen werden, dass zumindest der Schwellenwert von 70.000 m² bei der Addition der zulässigen Grundflächen aller zu ändernden Bebauungsplänen eingehalten wird und man bei einer Vorprüfung des Einzelfalles zu der Auffassung gekommen wäre, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten wären.	**Damit konnte der Nachweis erbracht werden, dass im vorliegenden Fall auch bei einer Kumulation aller überplanter Gebiete die Änderungen der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.** **Die Begründung wird um eine Darlegung dieses Sachverhaltes ergänzt.**
Es werden teilweise Örtliche Bauvorschriften geändert, welche in der zu ändernden Satzung nicht von dem planungsrechtlichen Teil getrennt wurden. Es wird empfohlen die damalige Rechtsgrundlage der jeweiligen Fassungen zu ermitteln und, hierauf abgestimmt, die Systematik redaktionell zu ändern. Es sollte aus den Entwurfsunterlagen klar hervorgehen, welche Regelungen planungsrechtlicher Art, d. h. Bestandteil des Bebauungsplanes, oder unverändert der Örtlichen Bauvorschriften, erstellt auf der alten bzw. aktuellen Landesbauordnung, sind. Durch eine solche saubere juristische Trennung kann in späteren Baugenehmigungsverfahren besser nachvollzogen werden, welche rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung eines Vorhabens heranzuziehen sind (z.B. Befreiungsvorschriften des § 31 BauGB oder § 56 LBO).	Wir schlagen vor der Empfehlung des Baurechtsamtes zu entsprechen. Durch Überschriften im Textteil kann verdeutlicht werden, welche Festsetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches, bzw. der alten LBO oder der aktuellen LBO getroffen wurden.
Das Baurechtsamt merkt an, dass die gewünschten Änderungen redaktioneller Art und diese, welche einem Satzungsbeschluss ohne erneute Offenlage nicht entgegenstehen.	Die Auffassung des Baurechtsamtes deckt sich mit unserem Vorschlag, nach der erfolgten Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen, die Bebauungsplan-Änderungen/Örtlichen Bauvorschriften, als jeweilige Satzung zu beschließen.
Nach Abschluss des Verfahrens bittet das Baurechtsamt um die Vorlage zweier ausgefertigter Mehrfertigungen der dann rechtskräftigen Satzungen, vorzugsweise kann einer der beiden Fertigungen auch als digitale Datei mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.	Das Baurechtsamt erhält nach Abschluss der Verfahren die gewünschten Mehrfertigungen einschließlich der Bekanntmachungen.
<u>Ordnungsziffer 2 :</u> **Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.04.2025**	
In der Gemeinde Malsch sollen mehrere Bebauungspläne fortgeschrieben werden. Dies betrifft zum einen Festsetzungen im Sinne einer, aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvollen, innerörtlichen Nachverdichtung (Errichtung von Dachgauben, Vereinheitlichung bezüglich Dachformen). Zum anderen beinhaltet die Fortschreibung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sowie eine Festsetzung für wasserdurchlässige oder bedingt wasserdurchlässige Beläge für Zuwegungen etc., ein Verbot von sogenannten „Schottergärten“ und die Benennung von Maschendraht- und Stabmattenzäunen zur Einfriedung von Grundstücken.	Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hat mit diesem Beschrieb die für sie wesentlichen Änderungspunkte des Bebauungsplanes zusammengefasst.

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen diesbezüglich keine Bedenken.	
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind allerdings die folgenden, vielfach in älteren Bebauungsplänen unberücksichtigten und heute **gängigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** aufzunehmen, damit diese **zukünftig** berücksichtigt werden können : ▪ Es sollten kleintierpassierbare Einfriedungen festgesetzt werden, die einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Einfriedung und Boden aufweisen. ▪ Große Glasflächen von > 3,00 m² sollten in Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. ▪ Außenbeleuchtungen sollten insektenfreundlich ausgeführt und nur dort eingesetzt werden, wo sie zwingend notwendig sind (z. B. aus Sicherheitsgründen).	Sämtliche Gebiete, für die die Bebauungspläne punktuell fortgeschrieben werden, sind älteren Datums. Sie sind erschlossen und fast vollständig aufgesiedelt. **Mit diesem Hintergrund würden wir davon abraten die aufgeführten, heute gängigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen**. Solche Festsetzungen hätten keine erkennbaren Wirkungen, da die Einrichtungen, die sie betreffen, bereits vollumfänglich vorhanden sind (beispielsweise Einfriedungen und private Anlagen der Außenbeleuchtung).
Sofern durch bauliche Erweiterungen in baurechtlich vorgegebene „Pflanzgebote“ oder „Pflanzbindungen“ eingegriffen wird (z. B. im Rahmen einer neugezogenen Baugrenze), sind diese nach den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes gleichartig zu ersetzen. Das Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde zum „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ wurde den Bebauungsplänen bereits beigefügt. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu vermeiden, ist dieses zwingend zu berücksichtigen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind die in der Begründung genannten **Belange des Umwelt- und Naturschutzes** in die textlichen Ausführungen der jeweiligen Bebauungspläne aufzunehmen, um eine entsprechende Verbindlichkeit herzustellen.	Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen einzelner Bebauungspläne wird **nicht** in Flächen eingegriffen, welche mit einem Pflanzgebot oder mit einer Pflanzbindung belegt sind. Die in der Begründung thematisierten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind Hinweise dessen konsequente Umsetzung in einem Bestandsgebiet weder sinnvoll noch möglich ist (beispielsweise Vorgaben zur Erzielung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung).
<u>Ordnungsziffer 3 :</u> Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 08.04.2025	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Es wird auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“.	Wir schlagen vor, das aufgeführte Merkblatt, welches allgemein gültige Hinweise zum Grundwasserschutz in Verbindung mit Bauvorhaben beinhaltet der Begründung als weitere Anlage (Anlage 7) beizufügen.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht *<u>Kommunalabwasser</u>* Die Änderungen der genannten Bebauungspläne haben laut den vorliegenden Unterlagen keine Auswirkungen auf die Belange der Abwasserbeseitigung. Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine Bedenken gegen die Änderungen der Bebauungspläne.	Kenntnisnahme

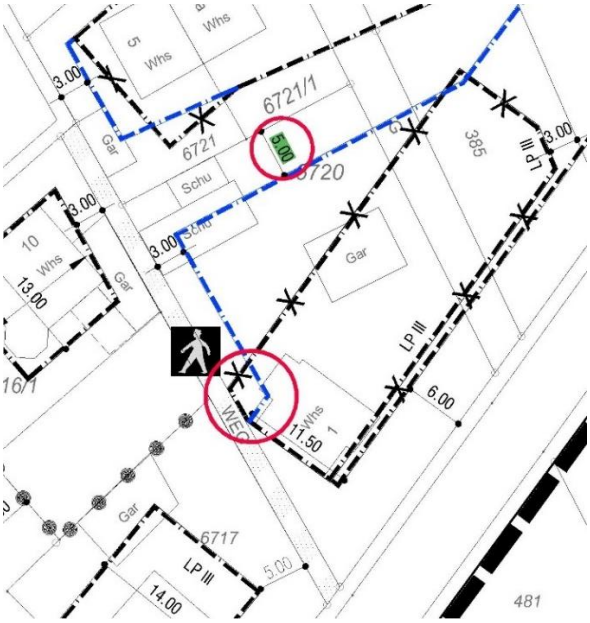
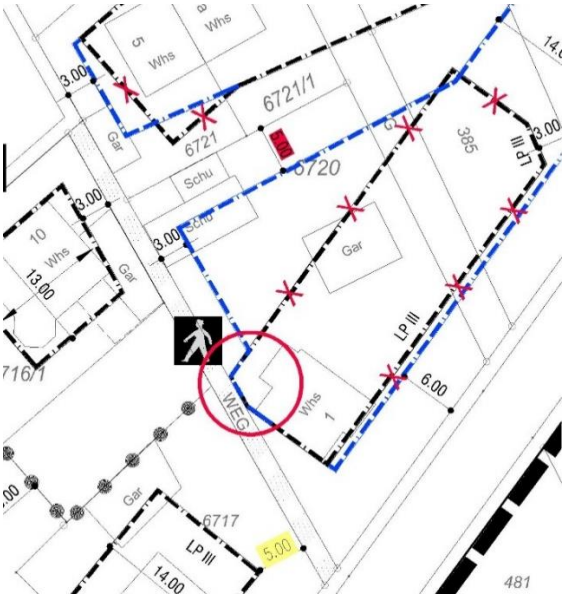
Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Gewässeraufsicht Gegen die Änderungen der Bebauungspläne bestehen aus Sicht der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen hiervon betroffen. ▪ *Hinweis :* *Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und zum Beispiel Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässigen hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehört zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern, und Geländeauffüllungen.* *Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.*	Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes weist unter dem Abschnitt IV auf die klimatischen Veränderungen und deren Folgen hin. Wir schlagen vor, diese Darstellung in Anlehnung an die Textpassage des Wasserrechtsamtes zu ergänzen.
Altlasten/Bodenschutz Die Stellungnahme vom 01.12.2023 ist weiterhin zu beachten. Es werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise gegeben.	In der genannten Stellungnahme weist die Untere Bodenschutzbehörde auf die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte hin. Eine entsprechende Darstellung fand Eingang in die Begründung zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne.
<u>Ordnungsziffer 4 :</u> Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 08.04.2025	
Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen innerhalb der Plangebiete bestehenden seitens des abwehrenden Brandschutzes keine – über den bisherigen Maßgaben und rechtlichen Grundlagen hinausgehende – Anforderungen. Es wird auf die Stellungnahme vom 08.12.2023 verwiesen. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.	In der Stellungnahme vom 08.12.2023 formuliert das Amt für Feuerwehr- und Katastrophenschutz gebietsspezifische Forderungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Es kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass alle von den Änderungen betroffenen Plangebiete erschlossen und vollumfänglich bebaut sind. Das Vorhandensein der geforderten Löschwassermenge sowie des Wasserdrucks ist über das bestehende Leitungsnetz und die für den Brandschutz vorgesehenen Entnahmestellen gewährleistet.
<u>Ordnungsziffer 5 :</u> Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 12.03.2025	
Von der Fortschreibung der Bebauungspläne sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen (siehe Stellungnahme vom 24.11.2023).	Kenntnisnahme

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

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
<u>Ordnungsziffer 6 :</u> ZWL Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Letzenberggruppe“, Malsch, Schreiben vom 13.03.2025	
Von Seiten des Zweckverbandes werden keine Einwände oder Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die alte Wasserleitung im Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“ stillgelegt, außer Betrieb und abgetrennt ist. Die Leitung selbst befindet sich jedoch noch auf den Grundstücken im Erdreich. Gegen die Entfernung der Leitung durch die Grundstückseigentümer, sofern dies erforderlich oder gewünscht ist, bestehen keine Bedenken.	Die für den Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“ vorgenommenen Änderungen der überbaubaren Flächen geht auf diesen Sachverhalt ein. Wir schlagen vor, den ergänzenden Hinweis des ZWL in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
<u>Ordnungsziffer 7 :</u> Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 25.03.2025	
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden zu den geplanten Änderungen von Seiten des Polizeipräsidiums Mannheim aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
<u>Ordnungsziffer 8 :</u> Netze BW GmbH, Ettlingen, Schreiben vom 21.03.2025	
Die uns übersandten Entwurfsunterlagen der verschiedenen Bebauungspläne wurden eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb der Plangebiete sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die bisherige Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit. Die Netze BW bittet um weitere Beteiligung an den Bebauungsplanverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Benachrichtigung über das Inkrafttreten der Bebauungspläne.	Kenntnisnahme Die in den Bebauungsplänen vorgenommenen Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Stromversorgung der einzelnen Gebiete.

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
B – Anhörung der Öffentlichkeit	
Die Entwürfe zur Änderung der oben genannten Bebauungspläne/Örtlichen Bauvorschriften lagen im Rathaus der Gemeinde Malsch in dem Zeitraum vom 10.02.2025 bis 11.03.2025 erneut 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 **Schreiben vom 04.03.2025**	
Unter Bezugnahme auf die Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergänzt der Einwender, dass eine „grünflächenschonende Nachverdichtung“ anzustreben ist. In diesem Zusammenhang wird die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kritisch betrachtet. Es wird die Befürchtung ausgesprochen, dass unter anderem aufgrund dieser Forderung eine Nachverdichtung ausbleibt oder vorhandene Gärten zu Parkplätzen umgewidmet werden. Der Einwender weist darauf hin, dass innerörtliche Grünflächen nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die komplette Umwelt lebensnotwendig sind (Stichwort: Biotopvernetzung, Frischluftschneisen, Wärmestau). **Die Forderung für eine Dreizimmerwohnung 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, wird als „nicht zeitgemäß“ bezeichnet.**	Die in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung resultiert aus dem nachweislichen Bedarf, d.h. aus der vorhandenen Anzahl vorhandener PKW je Wohneinheit. Es ist aufgrund der Verkehrssicherheit und der Notwendigkeit, alle Gebäude jederzeit mit Rettungsfahrzeugen erreichen zu können, als erforderlich anzusehen, dass die PKW auf den jeweiligen Grundstücken der Eigentümer untergebracht werden und damit den öffentlichen Straßenraum weder funktional noch gestalterisch „belasten“. Auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kann verzichtet werden, wenn eine gute Anbindung von Gebieten an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden ist und dieser auch eine entsprechende Akzeptanz aufweist. Dieses ist leider im eher ländlich geprägten Raum der Gemeinde Malsch nicht gegeben, so dass wir dazu raten, in der Abwägung aller Belange es bei der entsprechenden Formulierung in den Entwürfen zur Änderung der Bebauungspläne zu belassen (für eine Zweizimmerwohnung 1,5 Stellplätze, ab einer Dreizimmerwohnung 2,0 Stellplätze).
Einwendungen 2 **Schreiben vom 11.03.2025**	
Die Einwenderin nimmt Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes „Phillipsburger Äcker“. Kritisch betrachtet wird die getroffene Festsetzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 6720, welche zu den Flurstücken 6721 und 6721/1 einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m vorsieht. Angemerkt wird, dass in vergleichbaren städtebaulichen Situationen ein geringerer Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücksgrenzen vorgegeben wurde.	Die überbaubare Fläche für das Flurstück 6720 wurde in Richtung Nord-Westen erheblich erweitert. Wir verweisen auf den Umstand, dass auch auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken 6721 und 6721/1 annähernd gleichgroße Mindestabstände zu dem Grundstück der Einwender einzuhalten sind. Ergänzend verweisen wir auf den in der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2024 stattgefunden sehr intensiven Abwägungsprozess.

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

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Im Interesse einer möglichen Wohnraumerweiterung und damit dem langfristigen Erhalt des Gebäudes „Oberer Mühlweg 1“, wird darum gebeten die unmittelbar an dieses Gebäude angrenzende überbaubare Fläche nicht zu reduzieren, sondern diese entsprechend dem aktuell gültigen Bebauungsplan zu belassen. 	Die in dieser Detailfrage vorgenommene Änderung der überbaubaren Fläche schränkt die Erweiterungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes unangemessen ein. Wir schlagen somit vor, der Anregung der Einwender zu folgen und die überbaubare Fläche in diesem Bereich entsprechend der bisherigen Ausweisung zu belassen. 

Aufgestellt : Sinsheim, 22.04.2025/06.05.2025 – Gl/Ru/Schiev

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