



Begründung

zu der Fortschreibung der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften

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

Gemeinde Malsch

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat den Grundsatz-Beschluss gefasst, das geltende Planungsrecht für bestehende Bebauungspläne behutsam fortzuschreiben und die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die Örtlichen Bauvorschriften punktuell zu ändern.

Ein wesentlicher Hintergrund der Bebauungsplan-Änderung ist das Bestreben, in bestehenden Baugebieten eine Nutzung der vorhandenen Dachgeschosse zu Wohnzwecken und damit auch deren uneingeschränkte Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll eine behutsame Anpassung des Planungsrechtes eine bessere Nutzung bereits in Anspruch genommener Baufläche ermöglichen.

Die Überarbeitung der Bebauungspläne steht unter dem Vorzeichen, für annähernd gleich strukturierte Gebiete die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu vereinheitlichen. Die Örtlichen Bauvorschriften treffen derzeit, bedingt durch sehr unterschiedliche Zeitepochen, in denen die Planwerke entstanden sind, zu einer Thematik sehr unterschiedliche Vorgaben. Diese sehr unterschiedlichen Festsetzungen sind städtebaulich nicht begründbar.

Anzumerken ist, dass es seitens der Gemeinde Malsch nicht vorgesehen ist, die Bebauungspläne/die Örtlichen Bauvorschriften ganzheitlich zu überarbeiten. Dieses wäre zwar grundsätzlich wünschenswert, würde jedoch aufgrund der großen Anzahl an Themenfeldern, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Verwaltungsressourcen, dem entstehenden Beratungsbedarf in den kommunalpolitischen Gremien und dem daraus resultierenden finanziellen Aufwand in einem unverhältnismäßigen Verhältnis zum hierdurch zu erreichenden Ergebnis stehen.

Somit beschränkt sich die Fortschreibung der Bebauungspläne schwerpunktmäßig, wie oben aufgeführt, auf einzelne Änderungsinhalte.

Mit der digitalen Aufarbeitung der Planwerke geht die Gemeinde Malsch auf die Vorgaben des Landes und des Bundes hinsichtlich der Möglichkeit der elektronischen Datenübermittlung ein.

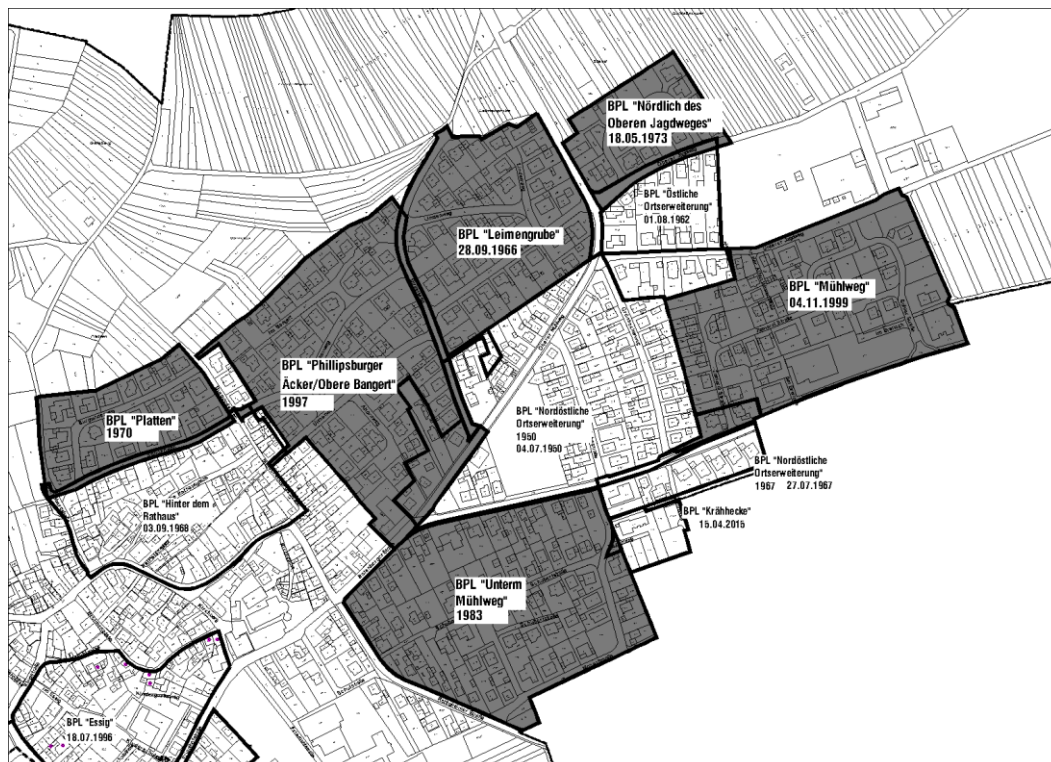
II. Vorgehensweise und redaktionelle Aufarbeitung

Die Gemeinde Malsch hat die gewünschten inhaltlichen Anpassungen in jeden der nachfolgend genannten Bebauungspläne eingepflegt.

Darüber hinaus wurden die Planwerke hinsichtlich nicht mehr relevanter Inhalte bzw. zeitgemäßer Vorgaben im Einzelnen geprüft und, hierauf eingehend, entsprechend fortgeschrieben.

In einem ersten Schritt wurden alle Bebauungspläne östlich des gewachsenen Ortskerns unter den genannten Gesichtspunkten überarbeitet. Dieses sind die Bebauungspläne :

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



Von einer Änderung des Bebauungsplanes „Krähhecke“ aus dem Jahr 2015 kann aufgrund der Aktualität des Planwerkes abgesehen werden.

Die Bebauungspläne „Nordöstliche Ortserweiterung“ und „Östliche Erweiterung“ sind Baufluchtenpläne aus den 50-er bzw. 60-er Jahren. Sie beinhalten keine Aussagen hinsichtlich der aufgeführten Themenfelder.

Sie sollen zu einem späteren Zeitpunkt für eine digitale Weitergabe aufgearbeitet, jedoch weiterhin **vorerst nicht geändert bzw. ergänzt** werden.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Nordöstliche Ortserweiterung – östlicher Teil“, welcher aufgrund der hier vorhandenen einheitlichen Struktur ebenfalls nicht für eine Überarbeitung vorgesehen ist.

Die Grundzüge und damit die den Bebauungsplan bestimmenden Festsetzungen sind von den einzelnen Änderungsverfahren nicht betroffen.

In den Örtlichen/Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Text-Passagen grau hinterlegt bzw. mit einer roten Schrift gekennzeichnet, welche Inhalt dieser Verfahren sind.

Alle nicht gekennzeichneten Texte aus der derzeitigen Rechtsfassung behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

In den zeichnerischen Teilen der Bebauungspläne sind die Festsetzungen hervorgehoben, welche eine Änderung erfahren. Dieses betrifft primär die punktuelle Fortschreibung der überbaubaren Flächen sowie, im Einzelfall, eine maßvolle Erhebung der zukünftig zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Fortschreibung der genannten Bebauungspläne/Örtlichen Bauvorschriften betrifft Planwerke, die seit Jahren Rechtskraft haben und damit Anwendung finden.

Die Aufstellungsdaten der Ursprungs-Fassungen sind dem Übersichtsplan auf der Seite 2 dieser Begründung zu entnehmen.

Darüber hinaus werden die Fassungen der jeweils letzten Änderung, d. h. der derzeit rechtskräftigen Fassung, in den einzelnen Darstellungen unter der Ziffer IV. dieser Ausarbeitung aufgeführt.

Die zum Zeitpunkt der Planänderung gültigen zeichnerischen Teile der überarbeiteten Bebauungspläne sind in den Anlagen 1 bis 5 dieser Begründung abgebildet.

Die Tekturpunkte der vorgenommenen Änderungen betreffen primär die auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu formulierenden Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften. Diese wurden in den damaligen Planwerken als Vorgaben der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß dem damaligen § 111 der LBO bzw. als „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ gemäß dem § 74 der aktuellen Fassungen der Landesbauordnung titulierte.

Darüber hinaus werden in den zeichnerischen Teilen mit der Überarbeitung der Bebauungspläne auch einzelne planungsrechtliche, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB formulierte Festsetzungen geändert.

Die Änderung und Fortschreibung der Bebauungspläne sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg entwickelt. Dieser weist, abgesehen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlweg“ (gemischte/gewerbliche Baufläche), entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die überplanten Bereiche als „bestehende Wohnbauflächen“ aus.

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen :

- 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)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S.442)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Von der Änderung der Planwerke sind die Festsetzungen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht oder nur in Einzelfällen betroffen. Somit gelten nach wie vor die Vorgaben der Baunutzungsverordnungen in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung.

Die Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt auf der Grundlage des **§ 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“**.

Abweichend hierzu finden zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Mühlweg“ die Verfahrensvorschriften des **§ 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)** aufgrund der Regelung des § 74 Abs. 6 LBO Anwendung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass auch bei der Annahme, dass die fünf geänderten Bebauungspläne in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen und damit die Planungsinhalte unter der oben genannten Fragestellung miteinander kumulieren, erhöht sich die Summe der über das derzeit geltende Planungsrecht hinausgehenden zulässigen Grundfläche aller im Zuge des Verfahrens geänderten Bebauungspläne lediglich um 6.678 m². Sie unterschreitet damit deutlich den im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², so dass hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann.

Erhöhung der im Plangebiet zulässigen Grundflächen

Bebauungsplan	GRZ bisher	GRZ neu	Flächen	Zusätzlich zulässige Grundflächen
„Leimengrube“	0,2	0,25	6.061 m ²	x 0,05 = 303,00 m ²
	0,25	0,35	20.224 m ²	x 0,1 = 2.022,40 m ²
				2.325,40 m²
„Unterm Mühlweg“	0,3	0,35	358 m ²	x 0,05 = 17,90 m ²
	0,25	0,35	43.344 m ²	x 0,1 = 4.334,40 m ²
				4.352,30 m²
Gesamtsumme im Verfahren				6.677,70 m²

= ≤ 20.000 m²

Darüber hinaus wird der Nachweis geführt, dass die Summe der zulässigen Grundflächen aller in die Änderung einbezogenen Bebauungspläne mit ca. 47.000 m² ebenfalls noch unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB genannten Schwellenwert von 70.000 m² liegt. Die Bebauungspläne können somit auch dann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die gesamten zulässigen Grundflächen aller im Zuge dieses Verfahrens zu ändernden Bebauungspläne in Ansatz zu bringen wären. Der dann geltende Grundsatz, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führen würde, dass die Tekturpunkte der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, kann aufgrund der Inhalte der Planänderungen vorausgesetzt werden.

zulässigen Grundflächen

Bebauungsplan	GRZ	Flächen	zulässige Grundflächen
„Leimengrube“	0,2 x	2.284,00 m ²	= 456,80 m ²
	0,25 x	6.061,00 m ²	= 1.515,30 m ²
	0,35 x	20.224,00 m ²	= 7.078,40 m ²
			9.050,50 m²
„Unterm Mühlweg“	0,35 x	43.701,00 m ²	= 15.295,40 m ²
	0,4 x	275,40 m ²	= 110,20 m ²
			15.405,60 m²
„Philippsburger Äcker, Obere Bangert“	0,3 x	(MI+WA+WR) 41.498,30 m ²	12.449,50 m²

„Nördlich des Oberen Jagdweges“	0,3 x	1.905,20 m ²	= 571,60 m ²
	0,4 x	9.555,20 m ²	= 3.822,10 m ²
			4.394,70 m²
„Platten“	0,4 x	14.456,60 m ²	5.786,30 m²
Gesamtsumme im Verfahren			47.086,60 m²

= ≤ 70.000 m²

Damit wurde der Nachweis erbracht, dass, auch bei einer Kumulation aller überplanten Gebiete, die Änderung der Bebauungspläne auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden kann.

Dieses gilt auch aufgrund der Tatsache, dass von der Fortschreibung der Planungsinhalte keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines „NATURA 2000“-Gebietes betroffen sind. Auch liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne nicht im Einwirkungsbereich eines im Regierungspräsidium Karlsruhe registrierten Störfallbetriebes, so dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Des Weiteren wird durch eine Überarbeitung der Planungsinhalte der Bebauungspläne die Zulässigkeit keiner Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aufgrund der gewählten Gesetzesgrundlage und der Inhalte der beabsichtigen Planänderungen, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

IV. Grundsätze der inhaltlichen Ergänzung der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften

Es ist ein großes Anliegen der Gemeinde Malsch, mit der Fortschreibung der Bebauungspläne sicherzustellen, dass zukünftig die vorhandenen Dächer uneingeschränkt als Wohnraum genutzt werden können. So soll im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung in allen Geltungsbereichen der unter der Ziffer II. genannten Bebauungspläne der Einbau von Dachgauben ermöglicht werden.

Während einzelne Bebauungspläne/Örtliche Bauvorschriften zu dieser Thematik keine oder nur geringe Beschränkungen aufweisen, wird in einer Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Malsch die Errichtung von Dachgauben immer noch als „unzulässig“ erklärt.

Eine weitere Zielsetzung der Änderung der Bebauungspläne/der Örtlichen Bauvorschriften ist es, das **Spektrum zulässiger Dachformen** in den einzelnen Gebieten der Gemeinde zu erweitern und in diesem Zusammenhang auch die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zu vereinheitlichen.

Diesbezüglich soll, jedoch eng abgestimmt auf die Struktur des jeweiligen Gebietes, eine möglichst gleichlautende Regelung formuliert und auf die einzelnen Plangebiete umgesetzt werden.

Der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht. Der vielerorts in den Plangebieten im öffentlichen Raum entstandene „Parkierungsdruck“ verdeutlicht, dass auch in Gebieten mit herkömmlichen Straßenquerschnitten die in der Landesbauordnung ausgesprochene Stellplatzverpflichtung (1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit) zur Folge hat, dass Straßenräume oftmals überlastet und die Durchfahrt für Fahrzeuge und Rettungswesen, aber auch für alle sonstigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, nicht jederzeit gewährleistet ist. So wird es als dringend erforderliche angesehen, dass auch in Gebieten, die auf der Grundlage älterer Bebauungspläne aufgesiedelt wurden, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung eine verbindliche Vorgabe wird.

Mit diesem Hintergrund wird die in der Gemeinde Malsch in einzelnen Bereichen bereits bestehende Festsetzung, nach der für eine 1-Zimmer-Wohnung „1“ Stellplatz, für eine 2-Zimmer-Wohnung „1,5“ Stellplätze und ab einer 3-Zimmer-Wohnung „2“ Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu errichten sind, auf alle Geltungsbereiche der zur Änderung vorgesehenen Bebauungspläne/Örtlichen Bauvorschriften übertragen.

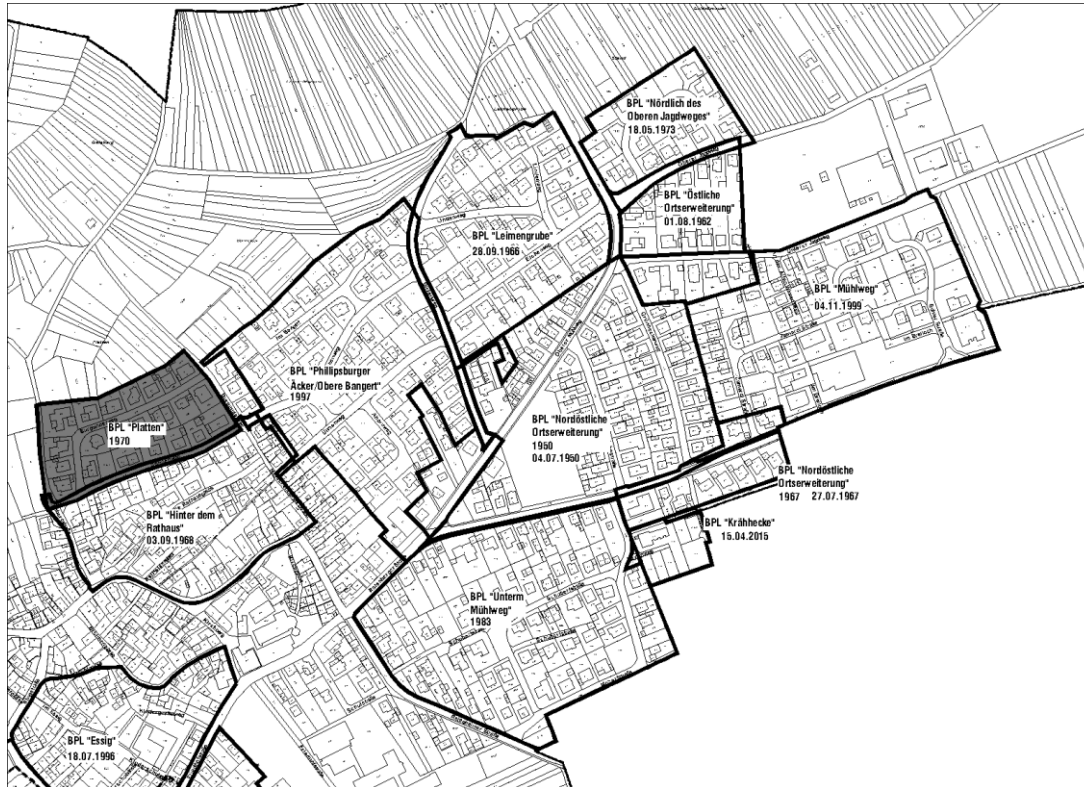
Die Regelung geht konform mit den im ländlichen Bereich des Rhein-Neckar-Kreises bestehenden Bedarf an PKW-Stellplätzen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf verwiesen, dass der von dem besiedelten Bereich der Gemeinde Malsch sehr abgewandt gelegene Haltepunkt der S-Bahn nachweislich nicht zu einem spürbaren Rückgang des privaten PKW-Bestandes geführt hat.

Weitere ergänzende Vorgaben für eine Ergänzung und Vereinheitlichung der Festsetzung Örtlicher Bauvorschriften sind :

- Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung, nach der Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Oberbelag zu errichten sind
- bei der Anlage privater Gartenflächen soll zur Erhaltung der Artenvielfalt auf die Ausbildung von sogenannten „Schottergärten“ verzichtet und zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate das Verlegen von wasserundurchlässigen Folien nicht mehr zulässig sein
- die Benennung von Maschendraht- oder Stabmattenzäunen als eine zukünftig zulässige und zwischenzeitlich auch gängige Art der Einfriedung von Grundstücken

V. Darstellung der einzelnen Planungsinhalte der zur Änderung vorgesehenen Bebauungspläne

1. Bebauungsplan „Platten“



Die Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Platten“ stammt aus dem Jahr 1970 und wurde nach dem erfolgten Satzungsbeschluss am 02.02.1971 in Kraft gesetzt.

Seit diesem Zeitraum gelten unverändert die damals formulierten Festsetzungen. Eine Fortschreibung der Festsetzungen der Bebauungspläne/der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde bisher nicht vorgenommen.

Die auf der damaligen Grundlage des § 111 LOB erlassenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Ausgestaltung von Dachflächen der Hauptbaukörper wird durch die Neuauflistung einer, das Planwerk ergänzenden Satzung über Örtliche Bauvorschriften fortgeschrieben. Diese trifft, in Anlehnung an angrenzende Plangebiete der Gemeinde Malsch, verbindlich einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachform, der Dachneigung und der Dachaufbauten. Gleichzeitig verlieren die bisherigen diesbezüglichen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

So sind im Plangebiet zukünftig, neben den bisher ausschließlich zulässigen Satteldächern, auch gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltedächer zugelassen.

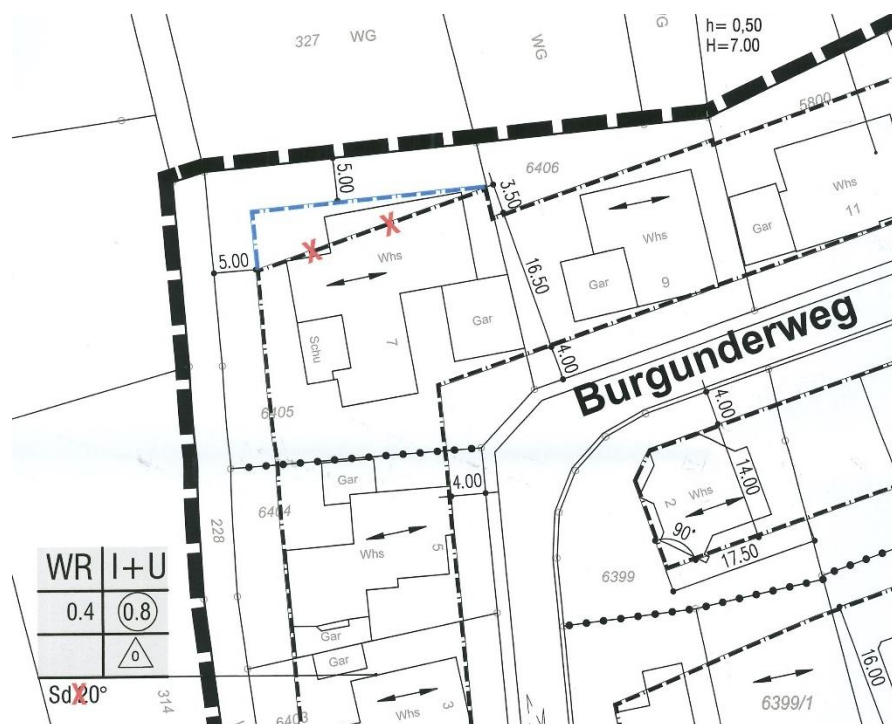
Des Weiteren werden in die neu aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften Vorgaben im Hinblick auf die Ausgestaltung erforderlicher Zuwegungen, Zufahrten, PKW-Stellplätze sowie zur Gestaltung von Gartenflächen aufgenommen.

Die bisher sehr restriktive Vorgabe zulässiger Dachneigungen (verbindliche Vorgabe : je nach Planbereich 30°, 20° oder 22°) werden erweitert, so dass es im Plangebiet zukünftig Dachneigungen in einer Bandbreite zwischen 18.° und 35° zugelassen sind.

Im Plangebiet „Platten“ waren bisher Dachaufbauten grundsätzlich nicht zugelassen. Um bestehende Dachräume zukünftig auch zu Wohnzwecken nutzen zu können, lässt der Bebauungsplan zukünftig Dachaufbauten zu, beschränkt diese durch den Erlass von Örtlichen Bauvorschriften jedoch hinsichtlich eines einzuhaltenden Mindestabstandes zur Giebelaußenwand eines Gebäudes.

Diese Festsetzungen habe die gestalterische Zielsetzung, dass bei der Errichtung von Dachgauben die eigentliche Dachform für den Betrachter auch weiterhin deutlich ablesbar ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platten“ wird die überbaubare Fläche im Bereich des Flurstückes Nr. 6405, unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Bestandsgebäudes, entsprechend der nachfolgenden Abbildung erweitert.



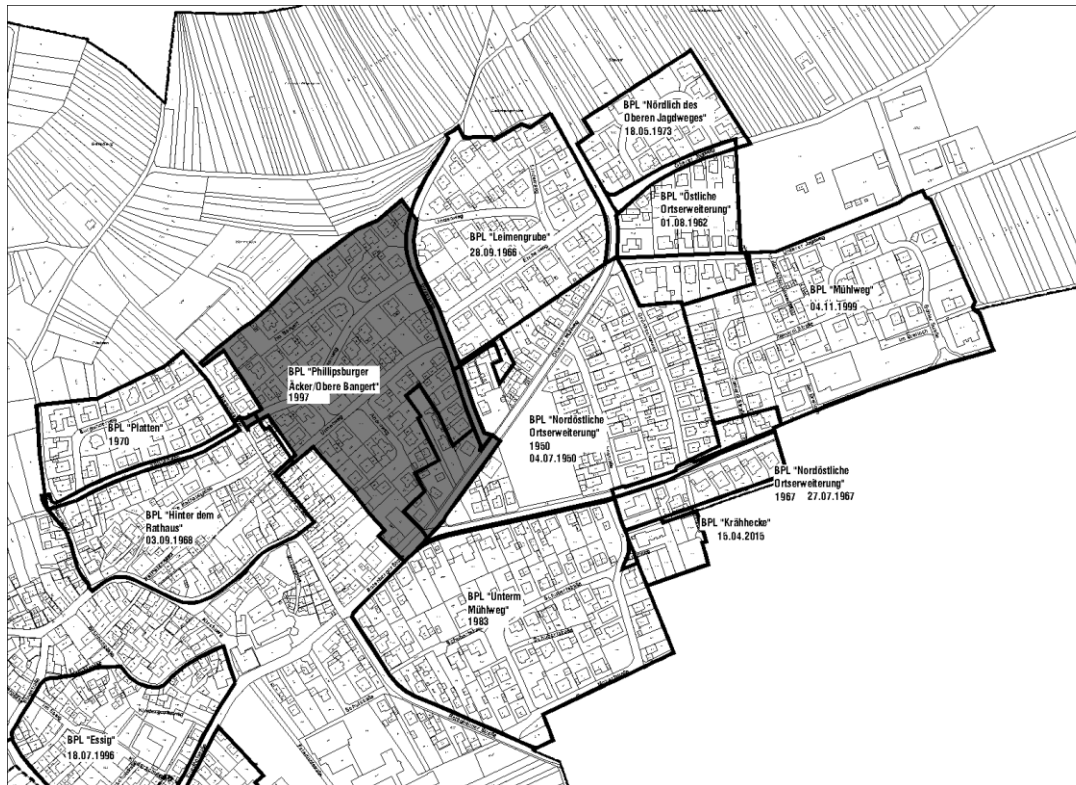
Westlich an dieses Grundstück grenzt das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg nördlich Malsch – Sauer-
michl“ an.

„Platten“ / „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ / „Unterm Mühlweg“ / „Leimengrube“ / „Nördlich des Oberen Jagdweges“ / „Mühlweg“, Gemeinde Malsch – **Begründung**

Aus heutiger Sicht sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit, zumal zum Außenbereich hin die Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m und damit auch der Erhalt dieses Biotops gewährleistet ist.

Unabhängig von den Inhalten der aktuellen Bebauungsplan-Änderung wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Flurstückes Nr. 5803 das gesetzlich geschützte Biotop „Hecken und Trockenmauern nördlich Malsch“ befindet. Der Erhalt dieses Biotops ist zu gewährleisten.

2. Bebauungsplan „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ stammt aus dem Jahr 1979.

Mit der Fortschreibung des Planungsrechtes in Form einer **4. Änderung** werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) um die Zulässigkeit weiterer Dachformen (gegeneinander versetzte Pultdächer und Zeltdächer) ergänzt.

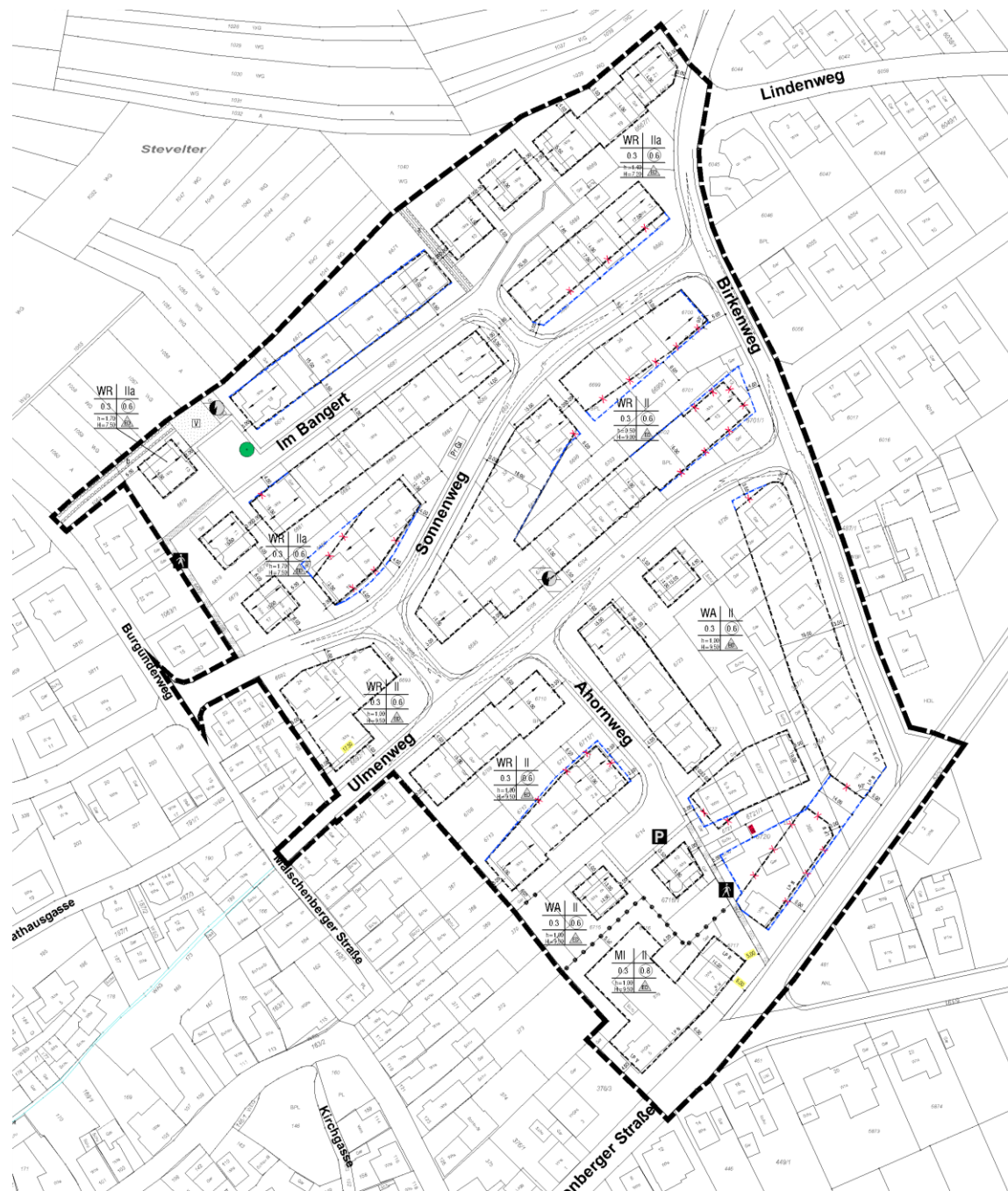
Des Weiteren entfällt die Einschränkung, dass Dachgauben hinsichtlich ihrer Länge auf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge beschränkt sind.

Die neu formulierten Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachgauben entsprechen der in der Gemeinde Malsch zukünftig formulierten gestalterischen Mindestanforderung (Mindestabstand der Gaube von dem Giebel eines Gebäudes : 1,00 m).

Weitere Ergänzungen der Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wasserdurchlässige Ausgestaltung erforderlicher Zufahrten, Zugänge und PKW-Stellplätze sowie auf das standardisierte Verbot zur Anlage von Schottergärten.

Neben den Örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher geltenden Festsetzungen der überbaubaren Flächen behutsam modifiziert.

Die nachfolgend teilcolorierte Abbildung verdeutlicht die im zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen inhaltlichen Anpassungen :



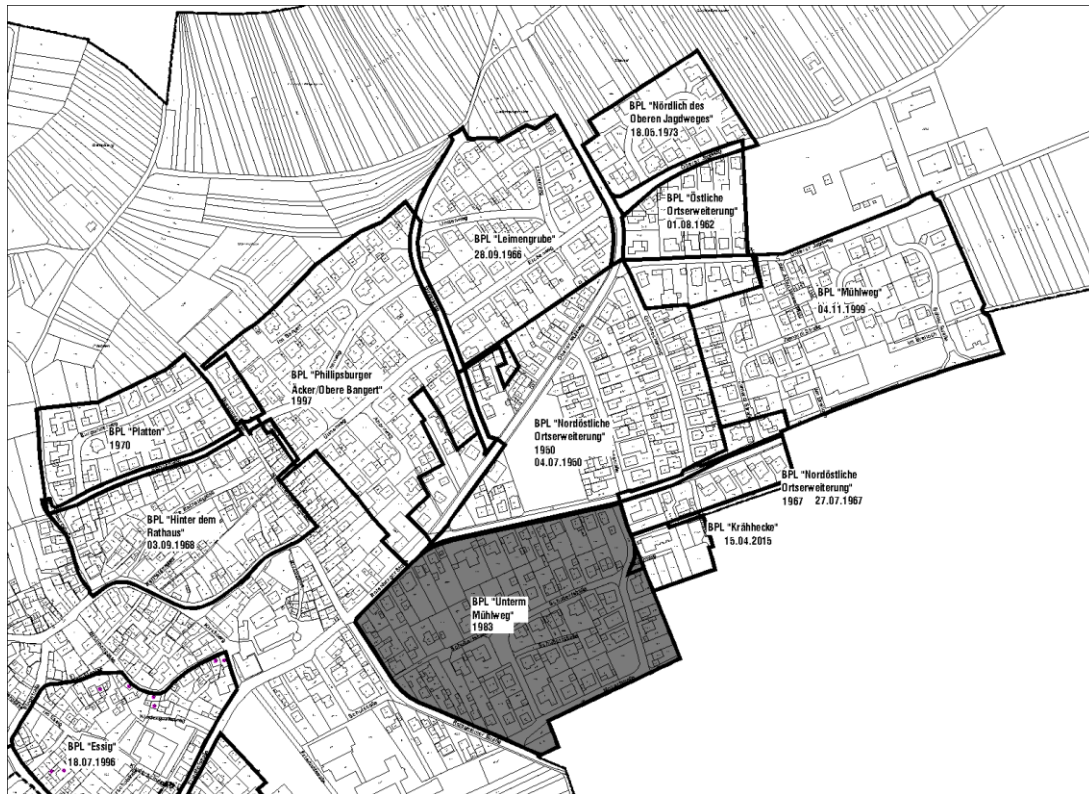
„Platten“ / „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ / „Unterm Mühlweg“ / „Leimengrube“ / „Nördlich des Oberen Jagdweges“ / „Mühlweg“, Gemeinde Malsch – **Begründung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“ befindet sich der Altstandort „Elf-Tankstelle Becker, Rotenberger Straße 5 (Obj.-Nr. 03720)“.

Dieser wird laut dem Ergebnis der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis im Jahr 2023 wie folgt bewertet :

- „Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ auf Beweisniveau 1 bewertet. Es liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für Stoffeinträge vor, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht.“

3. Bebauungsplan „Unterm Mühlweg“



Der Bebauungsplan „Unterm Mühlweg“ der Gemeinde Malsch wurde im Jahr 1982 als „Neuaufstellung“ erarbeitet und im Jahr 2000 letztmalig fortgeschrieben.

Die Rechtskraft der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.07.2000 eingetreten.

Die bei der Ursprungsfassung auf der Grundlage des § 111 LBO formulierten Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zuge des Verfahrens punktuell geändert und durch die auf der Grundlage der aktuellen Landesbauordnung erlassenen Örtlichen Bauvorschriften inhaltlich ergänzt. Dieses betrifft einzuhaltende Vorgaben zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.

Darüber hinaus wird in die Örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung aufgenommen

Aufgehoben wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung, nach der im Plangebiet ausschließlich Satteldächer errichtet werden dürfen. Stattdessen sind zukünftig neben der genannten Dachform auch gegenseitig versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer zugelassen.

Im Plangebiet „Unterm Mühlweg“ bestand bisher keine Vorgabe hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten. Die für fast alle überplanten Gebiete der Gemeinde zukünftig geltenden Regelungen werden mit der Änderung des Planwerkes auch auf dieses Gebiet übertragen.

Gleiches gilt für die formulierten Vorgaben hinsichtlich der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zuwegungen und privaten PKW-Stellplätzen sowie für das Verbot sogenannter „Schottergärten“.

Die das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufsiedlung überspannende 20 kV-Freileitung ist nicht mehr existent, so dass die damals auf diesen Umstand eingehende Festsetzung der überbaubaren Flächen modifiziert werden konnte. Gleichzeitig kann die ursprüngliche Festsetzung der Ziffer 2.6.1 des Bebauungsplanes (Beschränkung der Gebäudehöhen aufgrund des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung) entfallen.

Des Weiteren wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Ausweisung der überbaubaren Flächen an den Stellen erweitert, wo der städtebauliche Grundgedanke zum Zeitpunkt der Planaufstellung aus heutiger Zeit nicht mehr erkennbar bzw. nachvollziehbar ist. Damit erhalten die zukünftigen Bauherren für Um- und Erweiterungsbauten eine größere Flexibilität, ohne dass sich hierdurch nachbarschaftliche Konfliktsituationen ergeben werden.

Die im rechtskräftigen Planwerk festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Sinne heutiger Anforderungen und damit aufgrund eines sparsameren Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ wie folgt angehoben :

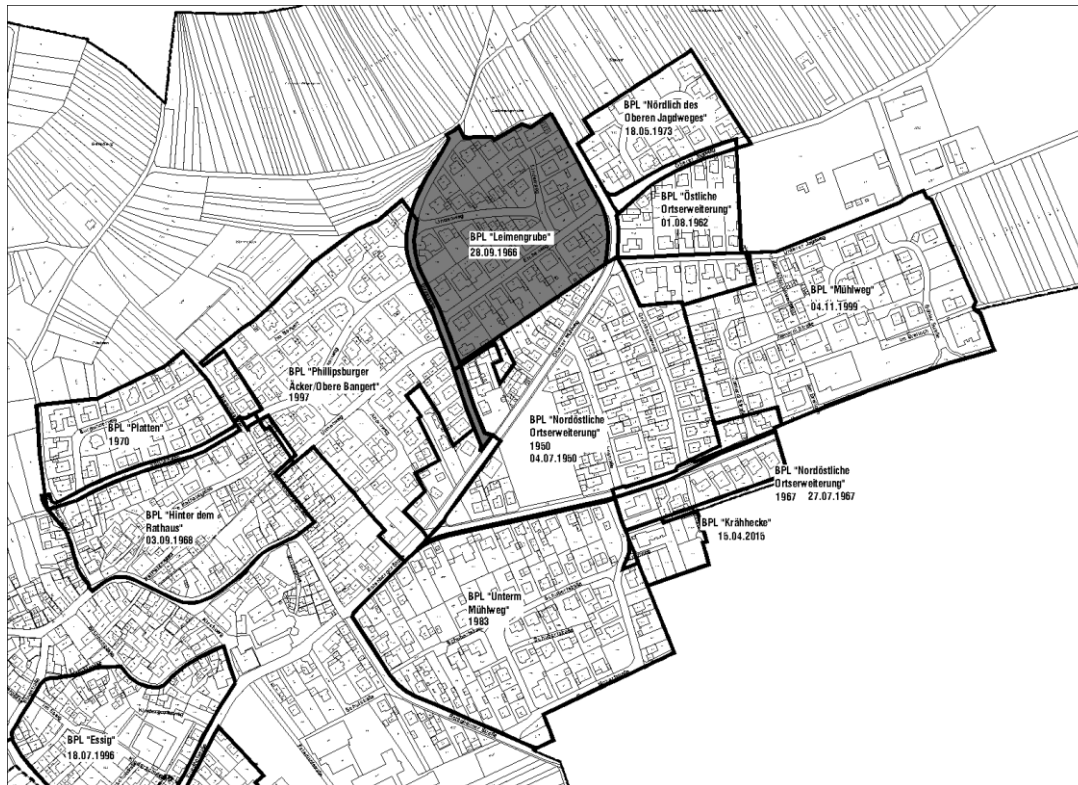
- anstelle einer Grundflächenzahl von 0,25 – nunmehr 0,35
- anstelle einer Geschossflächenzahl von 0,5 – nunmehr 0,7

Damit wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, ihr bestehendes Gebäude bzw. das sich im Familienbesitz befindende Gebäude bedarfsgerecht und gegebenenfalls auch generationsübergreifend zu erweitern.

Die nachfolgende teilcolorierte Abbildung verdeutlicht die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes im zeichnerischen Teil vorgenommenen Änderungen :



4. Bebauungsplan „Leimengrube“



Bei der Fortschreibung der planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimengrube“ handelt es sich um eine 1. Änderung der im Jahr 1966 als Satzung beschlossenen Ursprungs-Fassung.

Mit einer Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Aufstellung des Planwerks ergänzender Örtlicher Bauvorschriften werden die sehr restriktiven Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachneigungen und Dachformen, entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, aufgehoben und durch neue Formulierungen ergänzt.

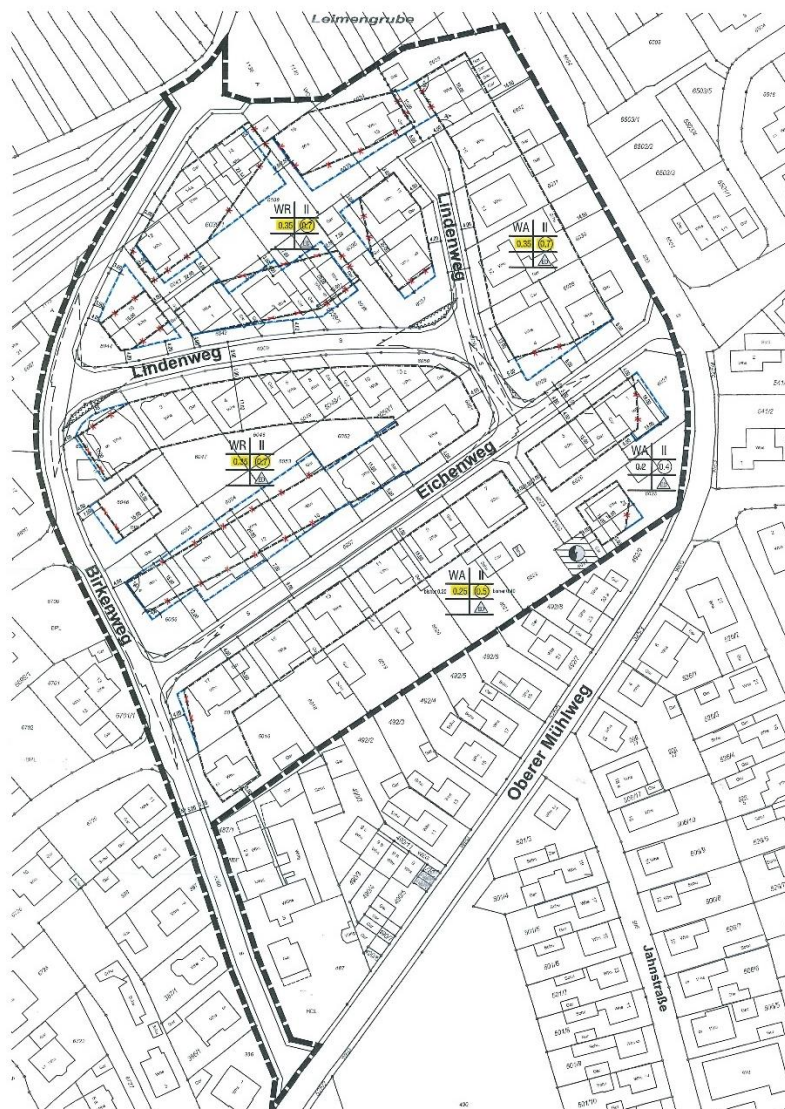
Anstelle einer Beschränkung auf Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° (ausnahmsweise waren auch Walm- und Flachdächer zulässig), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 35° zulässig.

Weitere Ergänzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen, analog den vereinheitlichten Vorgaben, die Befestigung von Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen, den Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“, das Verbot der Verwendung wasserundurchlässiger Folien bei der Gartengestaltung, aber auch die in diesem Plangebiet als erforderlich angesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

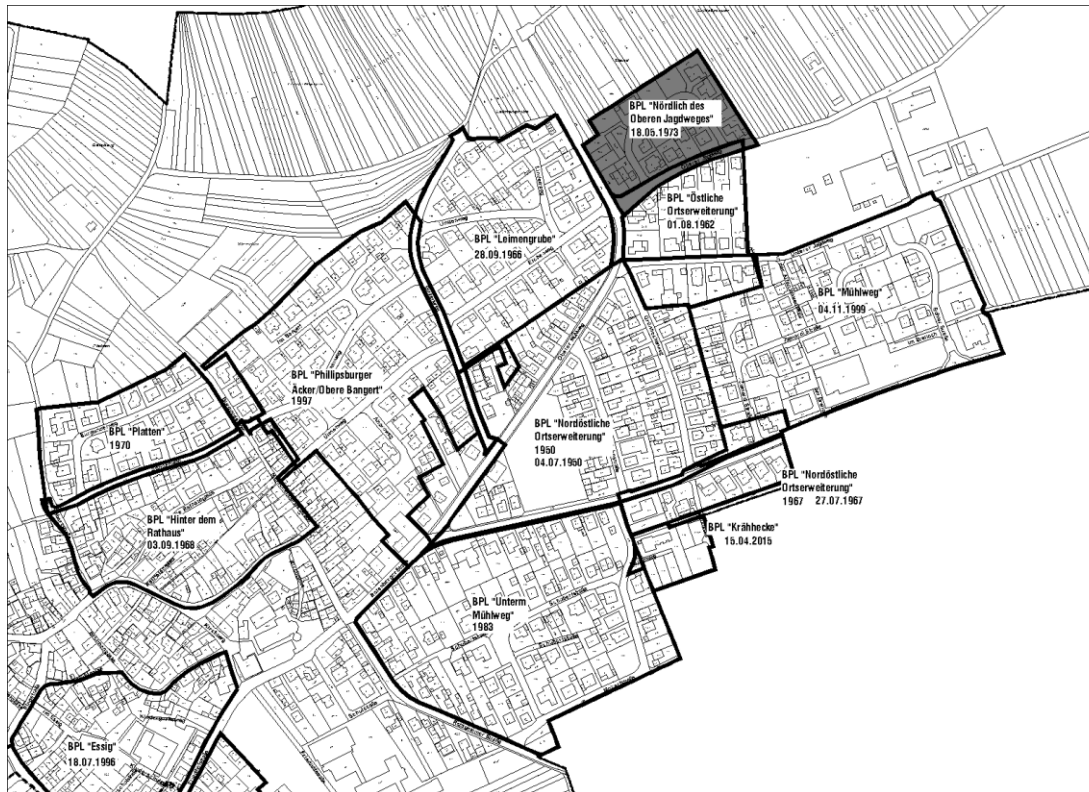
Im zeichnerischen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dort, wo die damaligen Überlegungen zur Festsetzung der überbaubaren Flächen aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar bzw. begründbar sind, behutsam fortgeschrieben. Mit einer diesbezüglichen Fortschreibung des Planwerkes geht die Gemeinde auch auf die bestehende Bebauung ein, die auf der Grundlage ausgesprochener Befreiungen vom Bebauungsplan genehmigt wurde.

Die vorgenommene Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen ermöglicht den Eigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine bessere bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke, ohne dass hierdurch nachbarschaftliche Belange in einem unangemessenen Umfang tangiert werden. Diese maßvolle Erhöhung steht in einem ausgewogenen Verhältnis zu der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche eines Grundstückes.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht durch eine teilcolorierte Darstellung die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommenen inhaltlichen Änderungen :



5. Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“



Der Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“ der Gemeinde Malsch stammt in der Ursprungsfassung aus dem Jahr 1973. Er wurde durch den am 18.02.1997 erfolgten Satzungsbeschluss erstmals fortgeschrieben.

Das Gebiet ist heute weitestgehend bebaut.

Durch die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die das Planwerk ergänzenden Örtlichen Bauvorschriften werden das Spektrum zulässiger Dachformen durch gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeldächer ergänzt. Satteldächer müssen jedoch aufgrund der nunmehr gewählten Formulierung eine symmetrische Form aufweisen.

Die zulässige Dachneigung wird von bisher 22° bis 35° auf nunmehr 18° bis 35° erweitert.

Dachgauben waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den bisherigen Festsetzungen in ihrer Breite auf maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge begrenzt. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde, wird auch diese Festsetzung ersatzlos aufgegeben. Sie werden durch eine „freiere Formulierung“ ersetzt, indem lediglich noch ein Mindestabstand zwischen der Gaube und der Giebelaußenwand eines Gebäudes gefordert wird.

Neben der Neuaufstellung von Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich zulässiger Dachformen, -neigungen und Dachgauben wird das Planungsrecht um Aussagen hinsichtlich der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen für Zufahrten, Zugänge und PKW-Stellplätze ergänzt.

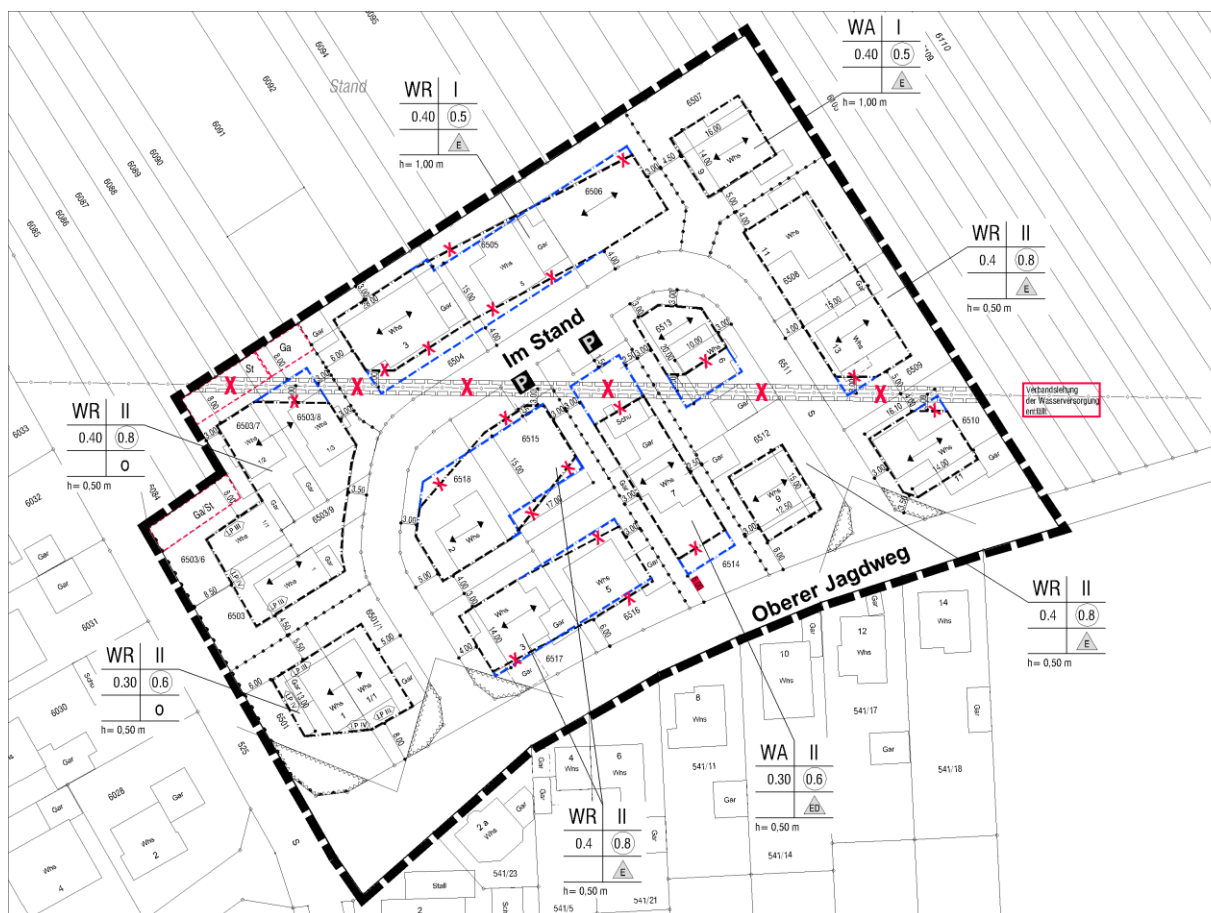
Auch für dieses Gebiet soll die Anlage von „Schottergärten“ zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dort geringfügig modifiziert, wo der diesbezügliche Planungsgedanke der Ursprungs-Fassung aus heutiger Sicht nicht mehr ablesbar bzw. begründbar ist.

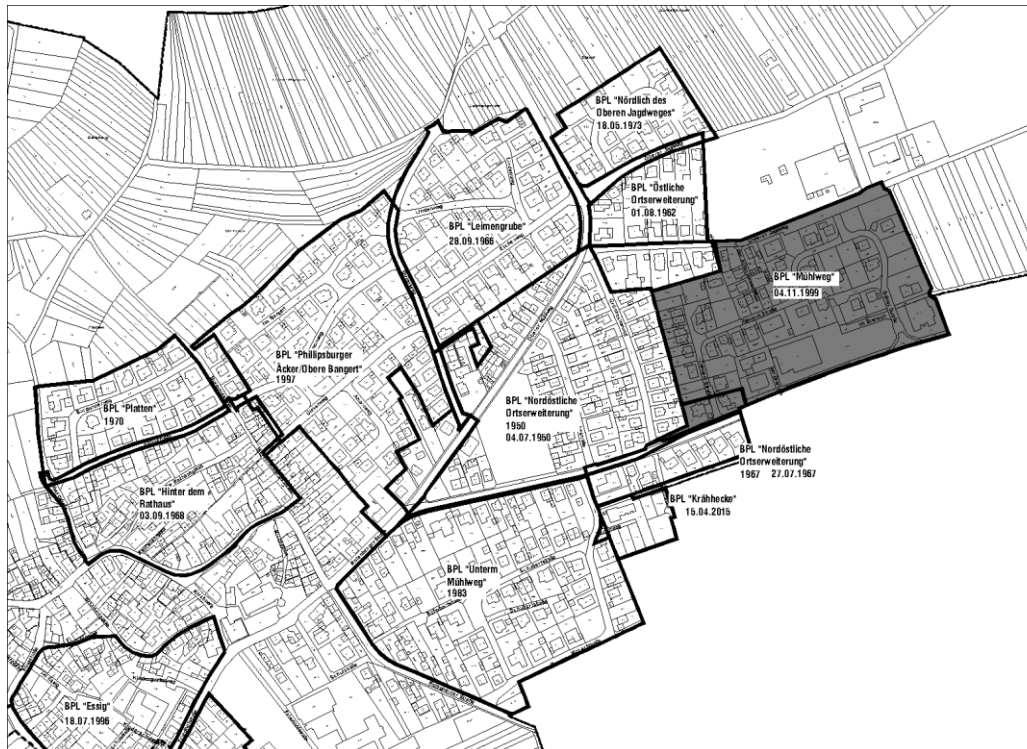
Darüber hinaus orientierte sich die Ausweisung der festgesetzten Baugrenzen an einer hier ursprünglich vorhandenen Hauptwasserleitung. Diese ist zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb, so dass die hiervon ursprünglich betroffenen Flächen nunmehr als „überbaubar“ ausgewiesen wurden.

Gegen eine Entfernung der stillgelegten, jedoch noch vorhandenen Leitung durch die Grundstückseigentümer bestehen seitens der Zweckverbandes Wasserversorgung „Letzenberggruppe“ keine Bedenken.

Die nachfolgend abgebildete teilcolorierte Darstellung des zeichnerischen Teiles des fortgeschriebenen Bebauungsplanes verdeutlicht diesen Sachverhalt :



6. Bebauungsplan „Mühlweg“



Die Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ stammt aus dem Jahr 1999.

Die Planungsinhalte wurden zwischenzeitlich fünfmal fortgeschrieben.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund seines damit sehr aktuellen Planungsstandes nicht erforderlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit der eingetretenen Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ am 02.04.2025 die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mühlweg“ für das Flurstück Nr. 7115 aufgehoben wurden.

Für die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mühlweg“ gelten bis heute noch die Festsetzungen der Ursprungs-Fassung. Diese sollen analog dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates nunmehr auch für dieses Plangebiet fortgeschrieben werden. So tritt anstelle einer Begrenzung der zulässigen Dachgauben und Dacheinschnitte auf einem Drittel der Gebäudelänge die Vorgabe, dass die Errichtung von Dachgauben uneingeschränkt möglich ist, sofern zwischen der Gaube und der Außenwand ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird.

Im Plangebiet „Mühlweg“ waren Flachdächer bzw. Dachneigungen $\leq 5^\circ$ unzulässig. Diese Einschränkung wird mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben, indem zukünftig im Plangebiet Dachneigungen zwischen 0° und 40° zugelassen sind.

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt gemäß den Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB.

Dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates folgend, sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlweg“ zukünftig Flächenversiegelungen mit losen Material- und Steinschüttungen („Schottergärten“) unzulässig.

Hinweis :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der im zeichnerischen Teil auch gekennzeichnete lokalisierte Altstandort „Schreinerei H. Knapp, Zamardi Straße (Obj.-Nr. 07293)“.

Dieser stellt sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung gemäß dem Schreiben des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises vom 05.12.2023 wie folgt dar :

- „Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ auf Beweisniveau 1 bewertet. Es bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 BBodSchV. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelung) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Dann besteht das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG für den betreffenden Wirkungspfad.“

VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes/der Gewässeraufsicht

Von der Fortschreibung und Aktualisierung der Bebauungspläne sind die Belange des Landschafts- und Naturschutzes inhaltlich nicht betroffen. Die durch diese Verfahren ermöglichte behutsame Nachverdichtung bestehender Baugebiete, aber auch die zukünftig bessere Nutzung und Belichtung vorhandener Dachgeschosse an bestehenden Gebäuden dienen der Innenentwicklung und können in der Summe dazu beitragen, die Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein zu minimieren.

Bei den Plangebieten, für die nunmehr eine Fortschreibung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, handelt es sich um Bauflächen, welche seit Jahrzehnten aufgesiedelt und weitestgehend bebaut sind.

Bei der Errichtung ergänzender Gebäude und der Ausgestaltung von Freianlagen sollten im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden :

- 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).

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch in Bestandsgebieten bei allen baulichen Maßnahmen der besondere Artenschutz zwingend zu berücksichtigen ist.

Auf das dieser Begründung beiliegende Merkblatt des Amtes für Landwirtschaft und Naturschutz des Rhein-Neckar-Kreises wird verwiesen.

Durch eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben. Hierdurch kann der zunehmenden Hitze und Trockenheit in den Sommermonaten besser vorgebeugt werden. Angeregt wird eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer sowie das Anlegen von Versickerungsmulden zur Ableitung des Oberflächenwassers.

Aufgrund klimatischer Veränderungen muss verstärkt mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig sind hingegen nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern.

Trotz entsprechender Vorkehrungen können Schäden durch Starkregenereignisse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlagen 1-5 : Abbildungen der zum Zeitpunkt der Änderung rechtskräftigen zeichnerischen Teile der Bebauungspläne

Anlage 6 : Merkblatt zum Artenschutz

Aufgestellt : Sinsheim, 28.06.2022/09.05.2023/29.08.2023/06.02.2024/24.06.2025 – 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

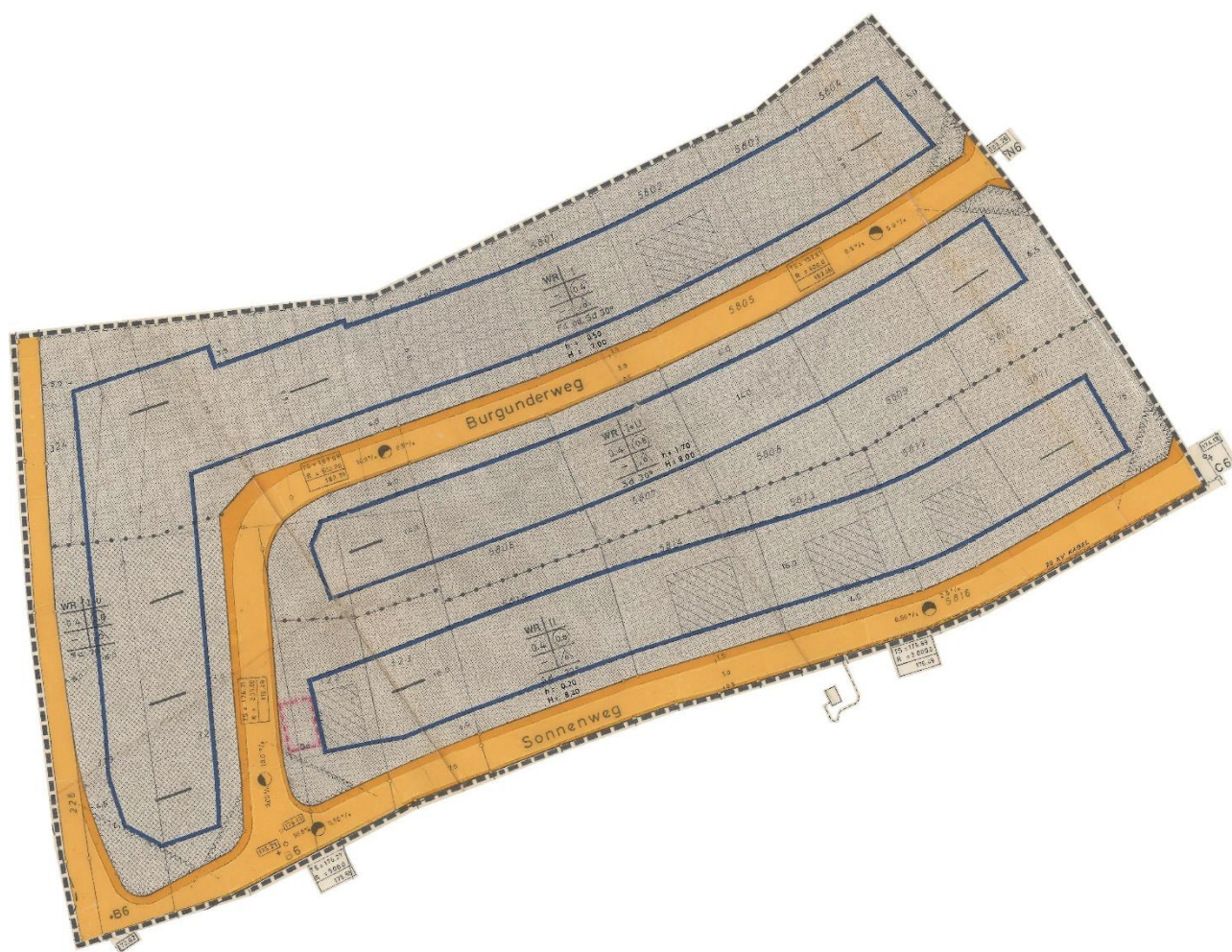
Tobias Greulich, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

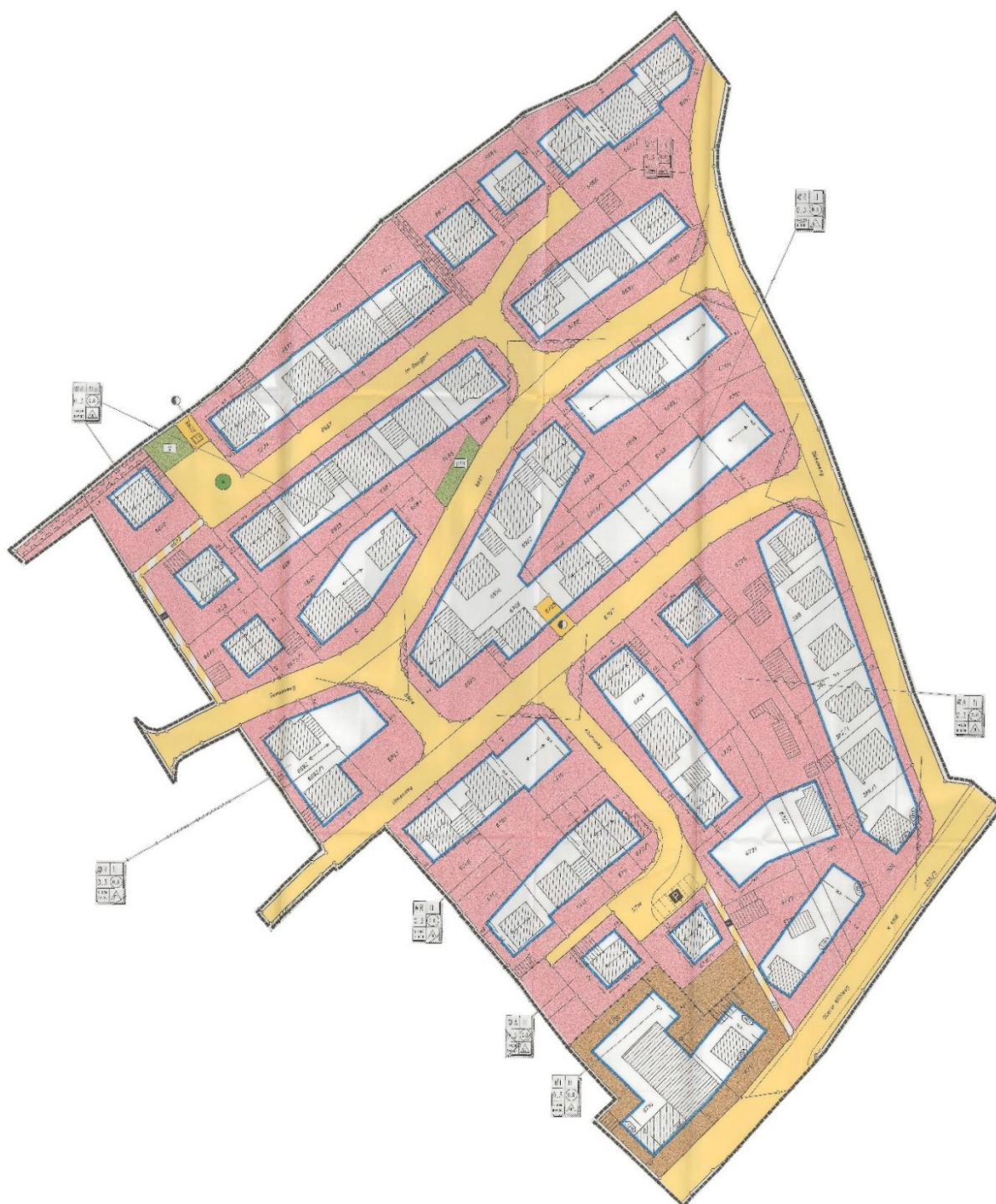
Bebauungsplan „Platten“

Ursprungs-Fassung



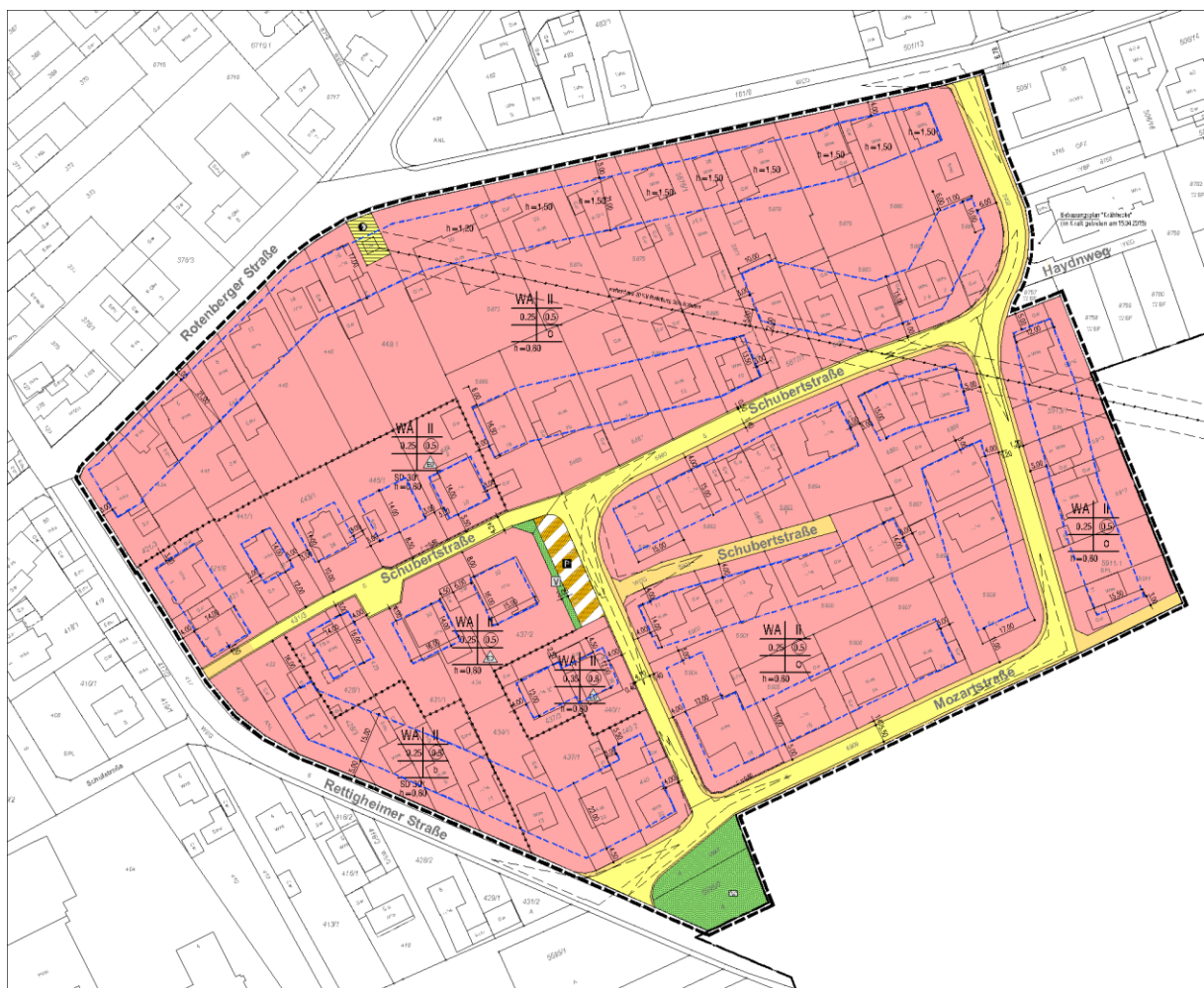
Anlage 2

**Bebauungsplan „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“,
III. Änderung**



Anlage 3

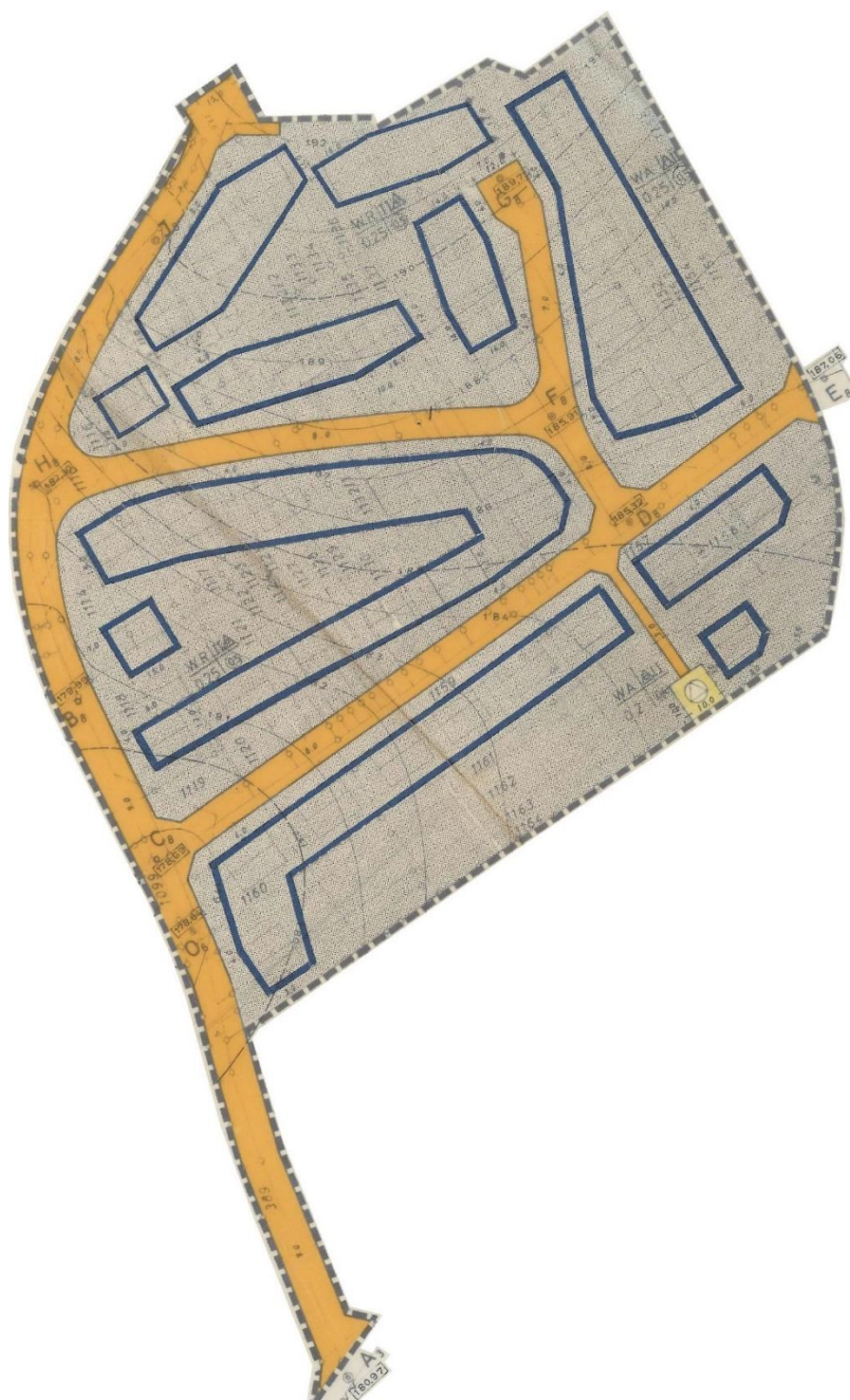
Bebauungsplan „Unterm Mühlweg“
Planungsstand nach der 3. Änderung



Anlage 4

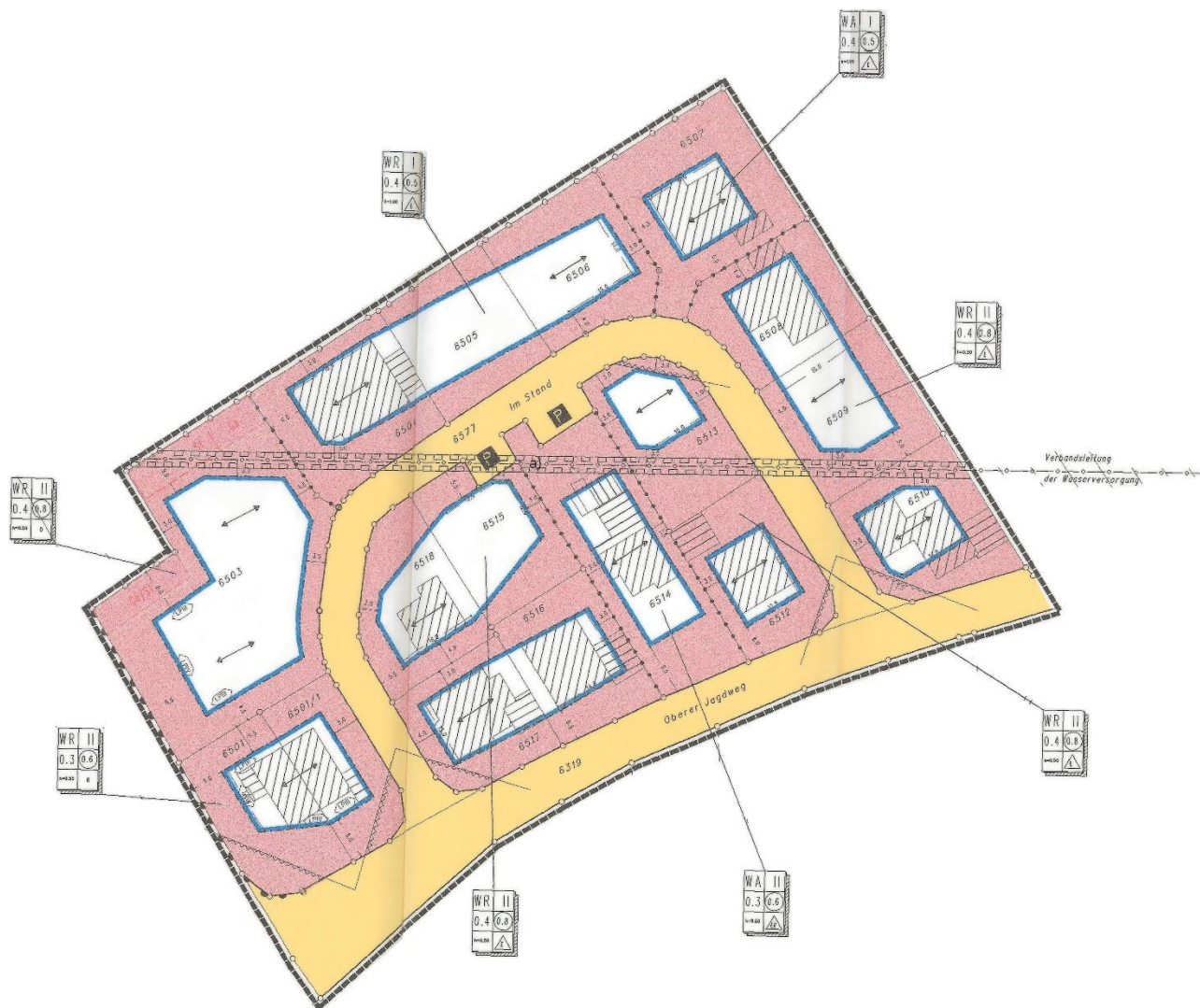
Bebauungsplan „Leimengrube“

Ursprungs-Fassung



Anlage 5

**Bebauungsplan „Nördlich des Oberen Jagdweges“,
 1. Änderung**



Anlage 6

Merkblatt zum Artenschutz



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde
Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
Mail: landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de
Tel.: 06221/522-5300

Merkblatt

Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Stand: März 2020

Zahlreiche Tierarten haben sich als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen und besiedeln Gebäude und andere Bauwerke sowie deren Umfeld. Zu diesen Kulturfolgern gehören z.B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Erfahrungsgemäß werden von Fledermäusen vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche werden von geschützten Tierarten besiedelt. Lehmbauten sind oft Lebensstätte zahlreicher Bienenarten. Im direkt angrenzenden Umfeld, in verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

In der Vergangenheit ist es durch Einwirkungen des Menschen zu einem fortschreitenden Artenschwund gekommen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber neben bestimmten Pflanzenarten auch Tierarten besonders bzw. streng geschützt und entsprechende Vorschriften zu ihrem Schutz erlassen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es **verboten**:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese so genannten Zugriffsverbote gelten **im besiedelten wie unbesiedelten Bereich** sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung.

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u.a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern in diesem Zusammenhang Gehölze beseitigt werden müssen, die Regelungen des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind. Weitere Informationen zum Thema Gehölzmaßnahmen entnehmen Sie bitte unserem gesonderten Merkblatt hierzu.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren. Die erforderlichen Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 Abs. 2 BNatSchG sind von der Naturschutzbehörde auf **Antrag** zu prüfen, bevor ein **kostenpflichtiger Bescheid** ergeht.

Folgende Angaben bzw. Unterlagen sind für die Bearbeitung eines solchen Antrages erforderlich:

- **Artenschutzfachliche Untersuchung** der Bausubstanz und der durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Umgebung in Bezug auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten durch eine fachlich geeignete Person
- Vorgesehener **Zeitpunkt/-raum** der Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten
- Ausführliche **Begründung**, warum die Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten erforderlich ist
- Vorschläge für Art, Anzahl und Lage von **Ersatzlebensstätten** sowie Zeitpunkt der beabsichtigten Realisierung
- Nachweis der **Verfügbarkeit** über den Standort der Ersatzlebensstätten (Eigentumsnachweis, Nutzungsbefugnis)
- **Vollmacht** im Original, sofern die Befreiung für eine andere Person beantragt und diese der Adressat des Bescheides (Träger der Kosten) ist

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Zugriffsverbote können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 bzw. 50.000 Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

Hinweise

Damit es während der Vorhabendurchführung nicht zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabenträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorkommender Arten und vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

Gleiches gilt für ggf. erforderliche Gehölzmaßnahmen.