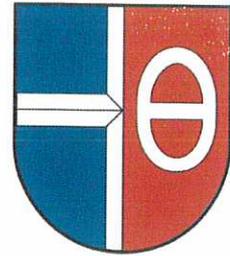


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** Amtsleiter  
**Datum :** 27.07.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 6 / 2021**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Bauleitplanverfahren (621.000)  
**Begriff:** Überprüfung und Anpassung bestehender Bebauungspläne  
2.1 Allgemeine Erläuterungen  
2.2 Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften  
Beschlussfassung zu  
2.2.1 „Platten“  
2.2.2 „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“  
2.2.3 „Unterm Mühlweg“  
2.2.4 „Leimengrube“  
2.2.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“  
2.2.6 „Mühlweg“

**Befangenheit beachten!**

---

**Tagesordnungspunkt:**

2

---

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.11.2018 dem Antrag der Freien Wählervereinigung Malsch e.V. vom 25.08.2018 der Überprüfung und einer eventuellen Anpassung bestehender Bebauungspläne mehrheitlich zugestimmt. Im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderats wurden die Detailfragen zu diesem Thema mit dem Planungsbüro behandelt. Die Beratungsergebnisse sind bei der Ausarbeitung der Anpassungsvorschläge der bestehenden Bebauungspläne der Gemeinde Malsch eingeflossen.

Das Planungsbüro Sternemann & Glup, Sinsheim, hat zu den obengenannten bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Malsch die beigefügte umfassende Ausarbeitung mit Formulierungsvorschlägen vorgelegt (Anlage 1).

Darüber hinaus erfolgt durch das Planungsbüro gleichzeitig eine digitale Aufarbeitung der Bebauungspläne mit der Zielsetzung, künftig die elektronische Weitergabe der Daten zu ermöglichen.

Der Gremienvorlage werden die jeweilige Überarbeitung zu den genannten Bebauungsplänen beigelegt (Anlagen 2 bis 7).

Ein Vertreter des Planungsbüros wird an der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats teilnehmen, den jeweiligen Sachverhalt erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

---

## **Beschlussvorschlag:**

### **2.1 Allgemeine Erläuterungen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt die allgemeinen Erläuterungen des Planungsbüros Sternemann & Glup, Sinsheim, im Rahmen der Überprüfung und Anpassung zu den bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Malsch zur Kenntnis. Dies auch im Hinblick auf die noch ausstehenden Bebauungspläne der Gemeinde Malsch.

### **2.2 Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften**

#### **2.2.1 „Platten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **2.2.2 „Philippsburger Äcker – Obere Bangert“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **2.2.3 „Unterm Mühlweg“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **2.2.4 „Leimengrube“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **2.2.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2.2.6 „Mühlweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften im obengenannten Bebauungsplan.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

---

### Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

1. Ausarbeitung mit Formulierungsvorschlägen
2. Platten 1. Änderung
3. Philippsburger Äcker – Obere Bangert IV. Änderung
4. Unterm Mühlweg 4. Änderung
5. Leimengrube 1. Änderung
6. Nördlich des Oberen Jagdweges 4. Änderung
7. Mühlweg

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 09.07.2021
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 09.07.2021
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Planungsbüro Sternemann & Glup		Datum: 07.07.2021
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen		Datum: 09.07.2021

## Überprüfung und Anpassung bestehender Bebauungspläne, Gemeinde Malsch Projekt-Nr. 113282

Die Gemeinde Malsch verfügt, wie fast alle Gemeinden mit einer vergleichbaren Struktur und städtebaulichen Entwicklung, über Bebauungspläne verschiedener Entwicklungsphasen (hier : aus den Jahren 1950 bis 2015). Diese sind in vielen Fällen heute noch in der Ursprungs-Fassung rechtskräftig, andere wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten fortgeschrieben.

Festzustellen ist, dass damit große Teile des nach wie vor geltenden Planungsrechtes nicht mehr den heutigen Anforderungen und rechtlichen Vorgaben entsprechen, jedoch durch die Genehmigungsbehörde bei der Bearbeitung von Bauanträgen anzuwenden sind.

### Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderungen

Die Gemeinde Malsch hat den Grundsatz-Beschluss gefasst, das geltende Planungsrecht in Form bestehender Bebauungspläne behutsam fortzuschreiben und die Planwerke bzw. die Örtlichen Bauvorschriften punktuell zu ändern.

Ein wesentliches Ziel hierbei ist es, weitestgehend einheitliche Vorgaben hinsichtlich der **Zulässigkeit von Dachausbauten** und den zu diesem Zweck der Wohnraumschaffung oftmals erforderlichen Einbau von Dachgauben zu ermöglichen. Während einzelne Bebauungspläne/ Örtliche Bauvorschriften zu dieser Thematik keine oder nur geringe Beschränkungen beinhalten, wird in einer Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Malsch die Errichtung von Dachgauben grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine weitere Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderungen ist es, das **Spektrum zulässiger Dachformen** in den einzelnen Gebieten zu erweitern. Auch hier soll, jedoch eng abgestimmt auf die jeweilige Struktur des einzelnen Gebietes, eine möglichst einheitliche Regelung formuliert und auf die einzelnen Plangebiete umgesetzt werden.

Der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht. Der vielerorts entstandene „Parkierungsdruck“ verdeutlicht, dass auch in „Altgebieten“ mit herkömmlichen Straßenquerschnitten die in der Landesbauordnung ausgesprochene Stellplatzverpflichtung (1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit) oftmals nicht der real vorhandenen Anzahl an Fahrzeugen entspricht. Dieses führt punktuell zu einer Überlastung des Straßenraumes.

Vorgeschlagen wird somit eine auf das jeweilige Gebiet abgestimmte **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**.

Mit diesem Hintergrund wird angeregt, bei der Errichtung von Neubauten bzw. der Schaffung neuer Wohneinheiten die Stellplatzverpflichtung für weitestgehend alle Baugebiete bedarfsgerecht zu erhöhen.

Da dieses städtebaulich begründet und auf das einzelne Plangebiet abgestimmt sein muss, ist diesbezüglich eine gewisse Differenzierung erforderlich.

**Darüber hinaus erfolgt eine digitale Aufarbeitung der Bebauungspläne mit der Zielsetzung, die elektronische Weitergabe der Daten zu ermöglichen.**

### **Geplante Vorgehensweise**

In geführten Vorgesprächen mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde deutlich, dass aus rechtlichen Gründen eine gemeindeumfassende Satzung mit den aufgeführten Themen nicht möglich ist.

Es wird somit empfohlen, die nachfolgend genannten Änderungspunkte in jeden einzelnen Bebauungsplan „einzupflegen“. Damit kann auf die einzelne rechtliche und städtebauliche Situation eines jeden Planwerkes eingegangen werden.

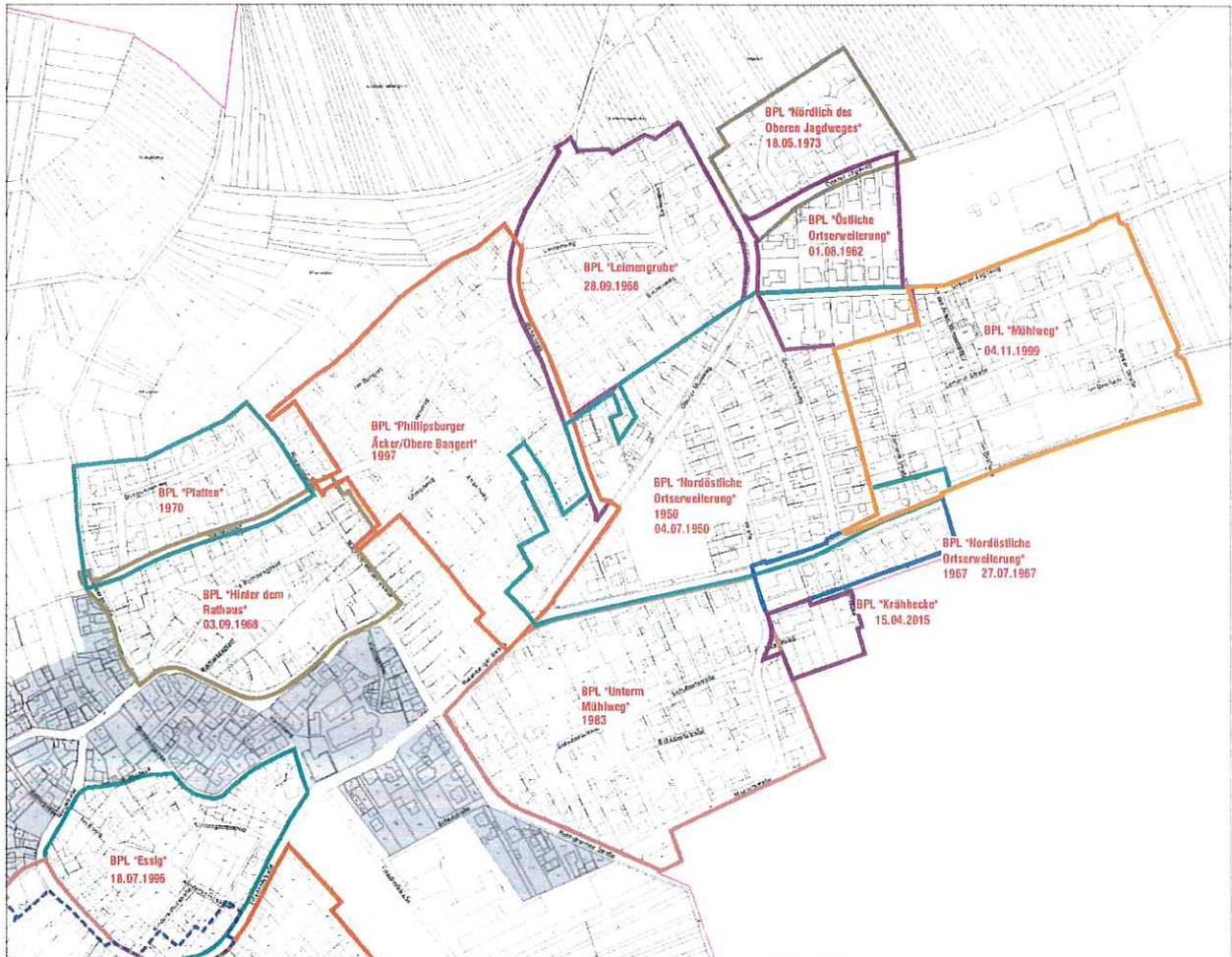
Es wurde vereinbart, in einem ersten Schritt alle Bebauungspläne östlich des gewachsenen Ortskerns unter den o. g. Gesichtspunkten zu überarbeiten. Dieses sind die Bebauungspläne :

- „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 nachfolgend aufgeführten Themenfelder und sollten für eine digitale Weitergabe aufgearbeitet, jedoch **nicht geändert** werden.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Nordöstliche Ortserweiterung – östlicher Teil“, welcher unserer Auffassung nach aufgrund der hier vorhandenen einheitlichen Struktur ebenfalls nicht geändert werden sollte.



Es ist beabsichtigt, die Verfahren zur Fortschreibung der oben aufgeführten Bebauungspläne zeitlich gemeinsamen durchzuführen. Hierdurch werden sowohl bei der Verwaltung und dem betreuenden Büro, als auch bei den Entscheidungsträgern und Fachbehörden Synergieeffekte erzielt.

Nach der Billigung der Entwürfe durch den Gemeinderat können die Inhalte der Bebauungsplan-Änderungen auf der Grundlage einer gemeinsamen öffentlichen Bekanntmachung für alle Planwerke gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Parallel zu diesem Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Dieses kann unmittelbar nach der Sommerpause, d. h. im September 2021 erfolgen.

Unter der Voraussetzung, dass aus der Abwägung heraus inhaltlich keine Ergänzungen in den Entwürfen mehr vorzunehmen sind, können die Verfahren noch im Jahr 2021 zum Abschluss gebracht werden.

## Inhaltliche Formulierungs-Vorschläge

Es wird vorgeschlagen, die Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen wie folgt zu ergänzen – hier am Beispiel des Bebauungsplanes „Leimengrube“ :

### Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Leimengrube"

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO), für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698) zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: "Leimengrube", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende ergänzende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen:

#### A Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

##### 1. Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer.

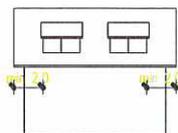
(bisher: Satteldach, Walmdach)

##### 2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35° (bisher max. 30°)

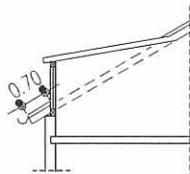
##### 3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang eines Gebäudes einen Mindestabstand von 2,0 m enthalten.

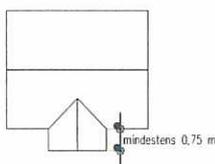


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,70 m einzuhalten.



Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Ortgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.



## B. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) 3. LBO)

### 1. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

### 2. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.

## C. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen: 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden

Diese Inhalte sollen, in Abstimmung mit den jeweiligen Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Fassungen, auf die o. g. Bebauungspläne übertragen werden.

## **Umfang der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderungen**

**Es ist nicht vorgesehen, 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 auf die oben genannten Änderungsinhalte.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einzelne sinnvolle und erforderliche Ergänzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen – dieses betrifft, dort wo diese nicht mit dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand übereinstimmen, die Ausweisung der überbaubaren Flächen und die Vervollständigung der Vermaßung.

Des Weiteren werden einzelne redaktionelle Änderungen vorgeschlagen – beispielsweise die Aufgabe von Festsetzungen, die auf zwischenzeitlich nicht mehr bestehende Hochspannungsleitungen abgestimmt wurden, und die Überarbeitung der Sichtdreiecke nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben.

### **Rechtliche Grundlage**

Die Fortschreibungen/Änderungen der Bebauungspläne können auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowohl aus inhaltlichen, als auch aus rechtlichen Gründen abgesehen werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 07.07.2021 – 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