



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch

I. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 7-Familien-Wohnhauses am nord-östlichen Rand des Baugebietes „Mühlweg“ geschaffen werden.

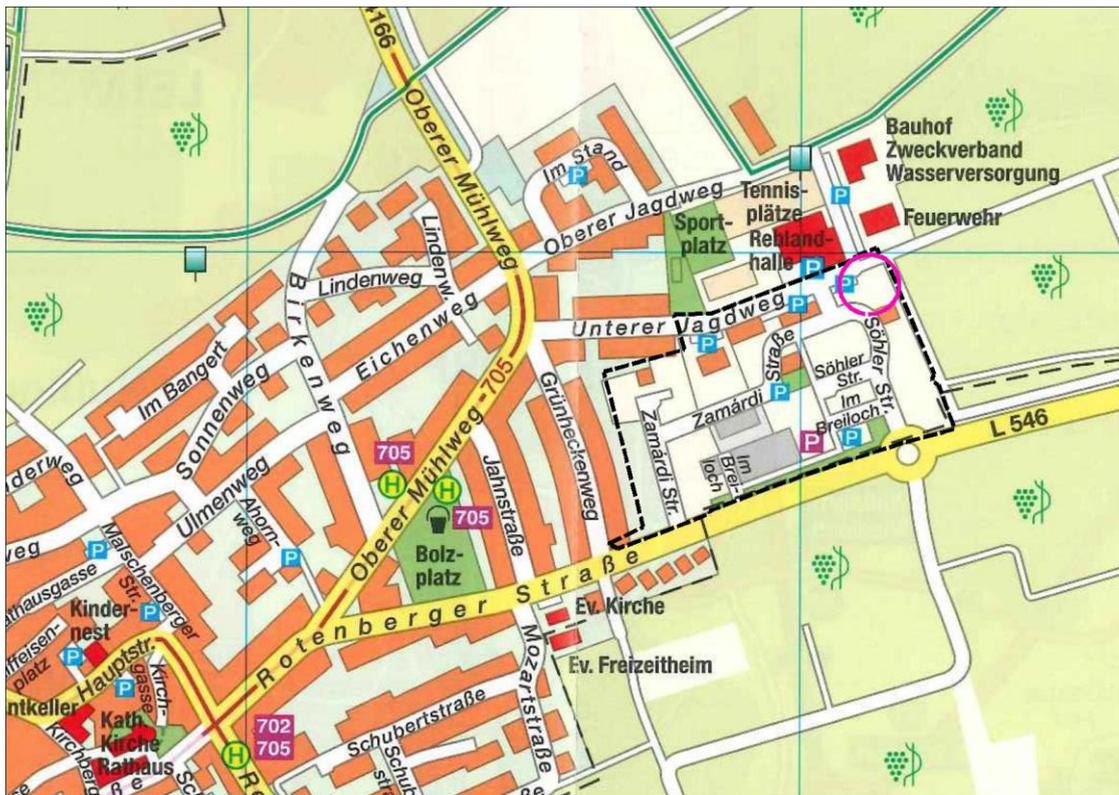
Damit geht die Gemeinde Malsch auf den im Gemeindegebiet bestehenden Bedarf an familientauglichen Wohnungen ein.

Festzustellen ist, dass, aufgrund stetig gestiegener Grundstückspreise, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, welcher nicht in Form von Einfamilien-Wohnhäusern angeboten wird, stark gestiegen ist.

II. Lage des überplanten Grundstückes

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 7115. Dieses liegt am nord-östlichen Rand des Baugebietes „Mühlweg“ und ist über die „Söhler Straße“ an das gemeindeeigene Straßennetz angeschlossen.

Die Fläche grenzt im Norden an die Straße „Unterer Jagdweg“ und im Osten an den das Plangebiet begrenzenden Feldweg an. Während sich auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Nr. 7114 bereits ein Wohngebäude befindet, ist das westlich des Plangebietes gelegene Flurstück Nr. 7116 noch unbebaut.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Malsch
mit Kennzeichnung des Plangebietes „Söhler Straße 12“**

III. Bisher planungsrechtlich gültige Festsetzungen

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stellt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ dar und trägt aufgrund des projektbezogenen Ansatzes die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Söhler Straße 12“.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ wurde am 20.07.1999 durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch als Satzung beschlossen. Das Gebiet ist heute, bis auf wenige Flächen, bebaut.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2000 durchgeführt, um die in Detailfragen abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der konkreten Planung für den Lebensmittel-Discounter, der auch wiederum Gegenstand der 5. Planänderung war, in Übereinstimmung zu bringen.

Nachdem die Kelterhalle der Winzergenossenschaft stillgelegt wurde, konnte auch dieser Bereich im Jahr 2003 durch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes einer dem städtebaulichen Umfeld angepassten Bebauung zugeführt werden. Diese erlangte durch die Veröffentlichung am 27.11.2003 ihre Rechtskraft.

Durch die 3. Änderung wurden im Zeitraum von Oktober 2007 bis Februar 2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den Erfordernissen zur Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes auf dem Flurstück Nr. 7109 in Abstimmung gebracht.

Bestandteile der 4. Planänderung waren die Flurstücke Nr. 7111 bis Nr. 7114 östlich der „Söhler Straße“. Hier wurden im Jahr 2008 einzelne planungsrechtliche Festsetzungen modifiziert, ohne dass hierdurch die Struktur des zwischenzeitlich weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches wesentlich verändert wurde.

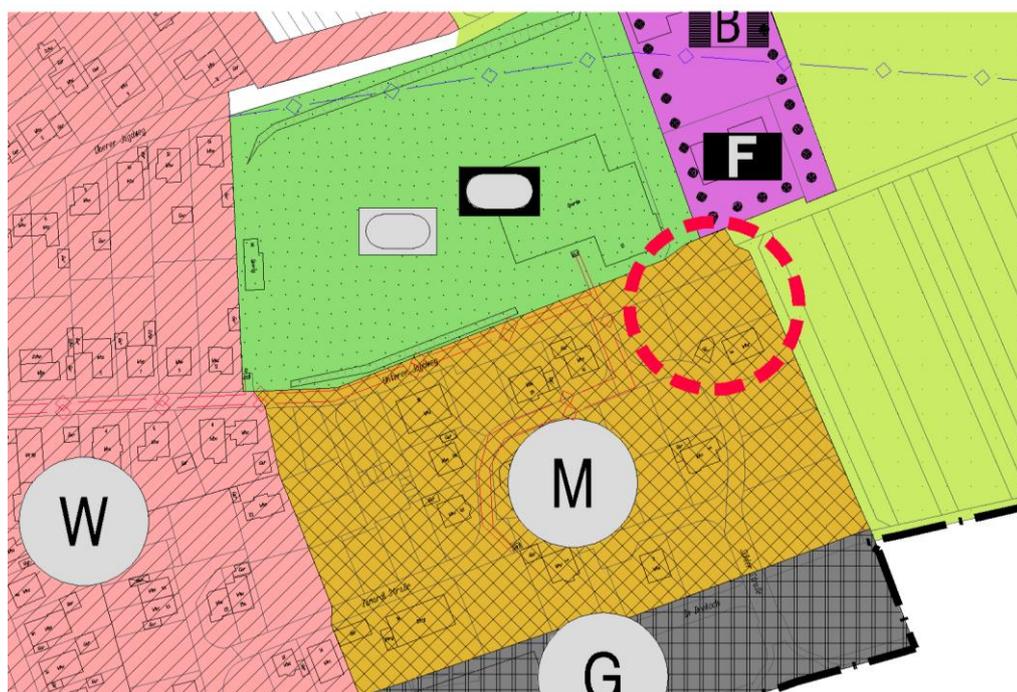
Durch die am 31.10.2018 in Kraft getretene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und eine bedarfsgerechte Vergrößerung des hier ansässigen Lebensmittel-Discounters geschaffen.

IV. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes „Mühlweg“ der Gemeinde Malsch, und damit auch die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als bestehende „Siedlungsfläche“ dargestellt.

Belange der Raumordnung stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ nicht entgegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stellt die nunmehr neu überplante Fläche als eine bestehende „gemischte Baufläche“ dar.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg – Gemeinde Malsch**

V. Rechtliche Grundlagen

Das geplante Vorhaben soll innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Teiles der Gemeinde Malsch entstehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Ein mit der Planung in Verbindung zu bringendes Ziel ist die bauliche Nutzung eines noch freien Grundstückes in einem weitestgehend bebauten Gebiet.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche liegt weit unter der im § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 formulierten Grenze von 20.000 m². Mit dem Vorhaben wird keine Nutzung zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der aktuellen Gesetzeslage unterliegt. Darüber hinaus werden von der Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von ausgewiesenen „Natura 2000“-Gebieten betroffen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der bestehenden Vorbelastung verzichtet. Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter formal keiner Ausgleichspflicht, zumal das Vorhaben auch dazu beitragen wird, anderenorts ggf. umfangreiche Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ sind das 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), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bestandteile des gemäß § 12 BauGB aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan sind der zeichnerische Teil und die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Vorhabenpläne.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich durch die Darstellung in den Vorhabenplänen ersetzt.

VI. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, entsprechend der rechtskräftigen Planfassung, ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Durch die Ziffer 1.1.3 der Schriftlichen Festsetzungen wird entsprechend des § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB bestimmt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der formulierten Zielsetzung, soll auf dem Flurstück Nr. 7115 ein 2-geschossiges Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten zugelassen werden. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass das der Parkierung dienende Geschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet wird.

Die geplante Bodenplatte des Untergeschosses liegt ca. 1,00 m unterhalb der vorhandenen Höhe der an das Plangebiet angrenzenden „Söhler Straße“. Hier sieht das Vorhaben die Unterbringung der PKW- und Fahrrad-Stellplätze vor. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene der Hauseingang sowie die erforderlichen Abstellräume für die geplanten Wohnungen.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sieht das Vorhaben die Errichtung von 3 bzw. 2 Wohnungen vor. Weitere 2 Wohnungen sind im Dachgeschoss, welches als Staffelgeschoss ausgebildet wird, vorgesehen.

Zur Vermeidung zu hoher Wandscheiben und zur horizontalen Gliederung des Baukörpers, sieht die Planung im Dachgeschoss einen Rücksprung der Außenwände um mindestens 1,25 m von der Wand des darunter liegenden Geschosses vor. Lediglich im Bereich des Treppenhauses wird sich, vom „Unterer Jagdweg“ aus betrachtet, eine ca. 9,50 m hohe, annähernd durchgehende Wandscheibe ergeben. Durch die in den Ansichtszeichnungen dargestellte Materialwahl wird die vom Gemeinderat geforderte Gliederung des Baukörpers in seiner Wirkung noch verstärkt.

Die Planung sieht für die 7 Wohneinheiten die Errichtung von 14 PKW-Stellplätzen unterhalb des Gebäudes bzw. auf den unmittelbar hieran angrenzenden Freiflächen vor. Ausreichende Rangierflächen gewährleisten die Akzeptanz des Parkplatzangebotes durch die Bewohner. Dieser Umstand, aber auch die Zugänglichkeit des Treppenhauses von der „Söhler Straße“ aus werden dazu beitragen, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze am „Unterer Jagdweg“ von den Bewohnern des geplanten Vorhabens nicht in Anspruch genommen werden.

Abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, werden durch den Vorhabenträger in der bisher ausgewiesenen 10,00 m breiten „Pflanzgebotsfläche“ östlich des Gebäudes der Kinderspielplatz, der Standort für eine Wärmepumpe sowie 3 PKW-Stellplätze angelegt.

Im Gegenzug wird die Bepflanzung auf dem verbleibenden 5,00 m tiefen Grundstücksteil intensiviert und an den ca. 4,50 m breiten, nach Osten und Westen ausgerichteten Fassaden eine Begrünung mit Rankhilfen angebracht.

Das geplante Bauvorhaben hält zum „Unterer Jagdweg“, anstelle des bisher vorgesehenen Maßes von 5,00 m, nur noch einen Abstand von 3,50 m ein. Damit ist, wie oben dargestellt, gewährleistet, dass für die im Untergeschoss der Bebauung vorgesehenen Parkplätze ausreichend tiefe Rangierflächen zur Verfügung stehen.

VII. Abweichungen zum bisher geltenden Planungsrecht

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“ der Gemeinde Malsch aufgehoben. Gleiches gilt für die Örtlichen Bauvorschriften.

Im zeichnerischen und schriftlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen folgende Änderungen vorgenommen – dieses sind im Einzelnen :

- Der Abstand der überbaubaren Fläche zum „Unterer Jagdweg“ wird von bisher 5,00 m auf 3,50 m reduziert.
- Die auf dem östlichen Grundstücksteil ausgewiesene „Pflanzgebotsfläche“ erfährt eine Reduzierung. Zum Ausgleich sieht der Planentwurf für Teilflächen der nach Osten und Westen ausgerichteten Wandflächen eine Fassadenbegrünung vor.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (= Attika der Decke über dem 2. Obergeschoss) wird, gemessen von der „Söhler Straße“, von bisher 6,00 m auf zukünftig 8,25 m angehoben.
Abgestimmt auf diese geänderte Festsetzung wird die Vorgabe formuliert, dass die zulässige Firsthöhe, gemessen vor dieser Höhe, das Maß von 3,50 m nicht überschreiten darf (bisherige Festsetzung : Gebäudehöhe = zulässige Traufhöhe (6,00 m) + 5,00 m).
- Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird von bisher maximal 4 WE auf zukünftig 7 Wohneinheiten erhöht.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 unverändert ein Bestandteil des Bebauungsplanes. Um den Parkierungsbedarf jedoch entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Malsch in Form ausreichender Stellplätze realisieren zu können, wird die Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, dahingehend geändert, indem die zulässige Grundfläche durch die hier genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden darf. Diese Erhöhung hat keine spürbaren Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.
- Die in den Örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Mühlweg“ formulierten zulässigen Dachneigungen (5° bis 40°) werden bei einem 4° geneigten Pultdach geringfügig unterschritten.

- Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mühlweg“ ist ein einseitiges Pultdach nur dann zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe ein Maß von 7,00 m nicht überschreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieses Höhenmaß an der Nord-Seite überschritten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht auf die aus dem Jahr 1999 stammende Forderung der Ursprungsfassung der Örtlichen Bauvorschriften ein, indem die Außenwand des Dachgeschosses von der darunterliegenden Wandscheibe um ein Maß von 1,25 m zurückspringt. Hierdurch wird vermieden, dass eine horizontale, ungegliederte Wandscheibe mit der sich ergebenden Gesamthöhe von 9,64 m optisch in Erscheinung tritt (Anmerkung : nicht eingehalten wird dieser Gestaltungsansatz lediglich auf einer Breite von 4,40 m im Bereich des geplanten Treppenhauses).

VIII. Entwässerung des Vorhabens

Das aus dem Vorhaben zukünftig abfließende Schmutzwasser ist an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an die zentrale Kläranlage anzuschließen.

Verwiesen wird auf das Wasserhaushaltsgesetz, nach dem Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Aufgrund des Umstandes, dass in dem weitestgehend aufgesiedelten Plangebiet kein Regenwasserkanal verlegt wurde, kann diese Vorgabe bei der Bebauung einer Baulücke nur teilweise erfüllt werden.

Dem Grundsatz der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung folgend, werden die PKW-Stellplätze, die Hauszugänge, die Fuß- und Radwege sowie Terrassen wasserdurchlässig ausgebildet bzw. es wird dafür Sorge getragen, dass das Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen über eine ausreichend starke Mutterbodenschicht zur Versickerung gebracht wird.

Mit Starkregenereignissen muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Auch bei entsprechenden Vorkehrungen können Schäden durch starke Regenereignisse nicht ausgeschlossen werden.

IX. Belange des Artenschutzes

Aufgrund der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hat der Vorhabenträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und, auf der Grundlage dieses Ergebnisses hieraufhin im Sommer 2023 vier Reptilienbegehungen durch das Büro Bioplan, Heidelberg, durchführen lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere am Rand des Plangebietes, wurden Mauereidechsen nachgewiesen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verbot der Tötung, der erheblichen Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, ist für diese Art eine „CEF-Maßnahme“ durchzuführen.

Diese ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 6337, auf einer ca. 160 m westlich des Plangebietes gelegenen Fläche, vorgesehen.

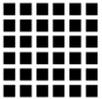
Auf einem ca. 200 m² großen, unbeschatteten Teil dieses Grundstückes sind hier mindestens zwei Refugien einzurichten, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Baufeld lebenden Eidechsen sind fachgerecht zu vergrämen. Erst nach Herstellung der Habitatstrukturen kann die Umsiedlung der nicht vergrämenen Individuen erfolgen.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Malsch eine vertragliche Vereinbarung zu schließen. Damit ist zu gewährleisten, dass die Fläche über einen Zeitraum von 25 Jahren den Eidechsen als „CEF-Fläche“ zur Verfügung stehen wird.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie das hieraufhin entwickelte artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

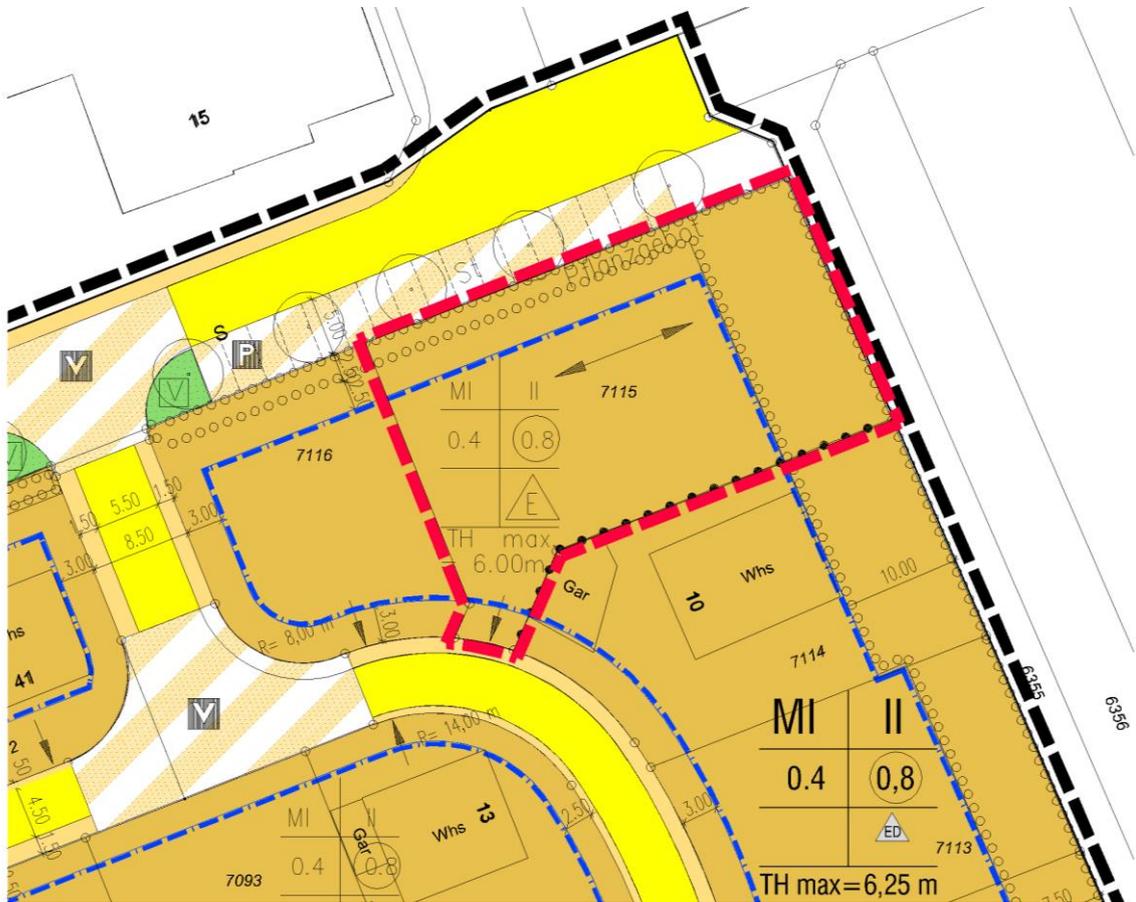
Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024 – GI/Ru

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



**Auszug aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlweg“,
Gemeinde Malsch**