

Gemeinde Malsch

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	3
B 1 LRA Karlsruhe.....	3
Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser -Immissionsschutz und Industrieabwasser/ AwSV	3
Amt für Umwelt und Arbeitsschutz	8
Gesundheitsamt	10
Kreisbrandmeister	10
Amt für Mobilität und Beteiligungen.....	11
Abfallwirtschaftsbetrieb	11
Baurechtsamt	12
B 2 Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	17
B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 42, Steuerung und Baufinanzen	17
B 4 Regionalverband Mittlerer Oberrhein	17
B 5 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege.....	18

B 6 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	18
B 7 Polizeipräsidium Karlsruhe.....	22
B 8 Netze BW.....	24
B 9 Deutsche Telekom Technik.....	25
B 10 Vodafone West	26
B 11 Stadt Ettlingen.....	27
B 12 Stadt Gaggenau	27
B 13 Gemeinde Bietigheim.....	27
B 14 Gemeinde Durmersheim.....	27
Anregungen der Öffentlichkeit:	29
Ö 1	29
Ö 2	30
Ö 3	30
Anlagen.....	36
Anlage zur Stellungnahme B8:.....	37
Anlage zur Stellungnahme B9:	37

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 LRA Karlsruhe Mail vom 15.02.2024		
Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/ AwSV	Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser und Industrieabwasser/ AwSV keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise sind zu beachten!	Kenntnisnahme.
	<u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
	<u>Altlasten & Bodenschutz</u> Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
	<u>Oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken. Hinweis: Im süd-östlichen Teil des Vorhabenbereichs verläuft der Entlastungsgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung, in einer Verdolung.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Grundwasser/ Wasserversorgung</u> Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
	<u>Abwasser</u> Gemäß dem vorgelegten Bebauungsplan erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen zur Herstellung des Benehmens. Für die zentrale Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Im Zuge des Wasserrechtsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter gegeben ist. Auch auf die Vorlage einer Wasserhaushaltsbilanz (Vergleich des Abflussverhaltens im Plangebiet mit und ohne Bebauung) entsprechend dem DWA – M 102-4 wird hingewiesen. Da gemäß Bodengutachten aufgrund der Bodeneigenschaften eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich ist, ist der Abschnitt Nr. 6 Niederschlagswasser (Hinweise zum Bebauungsplan, S11) den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im Zuge der Bauausführung bzw. der Erschließung. Übernahme in die Hinweise / Ziffer 6 Berücksichtigung. Wasserhaushaltsbilanz wurde vom Büro Wald + Corbe erstellt, ist dem B-Plan als gesonderte Anlage beigelegt Berücksichtigung. Hinweise Ziffer 6 werden angepasst. Ausführungen zur Versickerung entfallen, dafür Übernahme der o.a. Hinweise zur Entwässerungsplanung
Amt für Umwelt und	<u>Immissionsschutz:</u>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/ AwSV	In den Planunterlagen ist eine fortgeschriebene Schalltechnische Untersuchung, erstellt von Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG vom 16.10.2023, enthalten. Ausführungen zu Verkehrslärm wurden von uns aus Zuständigkeitsgründen nicht auf Plausibilität geprüft. Die nun angepasste Gebietsausweisung als „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) für den westlichen Abschnitts des Plangebiets mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten gemäß Nr. 6.1 d) der TA Lärm wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Gewerbebetrieben grundsätzlich befürwortet. Dennoch wurden bei der Überprüfung der fortgeschriebenen Schalltechnischen Untersuchung mehrere Punkte festgestellt, welche einer Überarbeitung/Ergänzung bedürfen. Die gutachterliche Einschätzung des Winterdienstes als „Seltenes Ereignis“ ist mit der angegebenen Begründung nicht nachvollziehbar. Einen Regelfall von weniger als 10mal pro Jahr auf-grund der Auswertung der letzten Jahre zu definieren, ist als kritisch anzusehen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass sich die Einsatztage zukünftig mit max. 10 Tagen pro Jahr zugrunde legen lassen. Weiterführend ist hierfür in der schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass der Stand der Lärm-minderungs-technik für den Winterdienst erfüllt ist. Die wetterbedingte Schnee-/Eisräumung von öffentlichen Straßen (Winterdienst) stellt unseres Erachtens kein „Seltenes Ereignis“, sondern eine Maßnahme zur Gefahrenabwehr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nach Kapitel 7.1 TA Lärm dar. Hierbei dürfen die	Berücksichtigung. Nach Rechtsberatung durch Rechtsanwalt [REDACTED] hat Büro Koehler + Leutwein das Schallgutachten überarbeitet: aktualisiertes Gutachten vom Februar 2025 ist dem B-Plan als gesonderte Anlage beigelegt. Dabei wurden die Emissionen des Bauhofes (Winterdienst im Nachtzeitraum) nicht mehr als seltenes Ereignis angesetzt. Folgendes Ergebnis wird im Gutachten zusammengefasst (Auszug): <i>Im Tages- und Nachtzeitraum im Betriebszustand Normalfall ergeben sich im Plangebiet unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- (MI) und Dorfgebiete (MD), als welches der nordwestliche Teil des Plangebietes für die Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm hilfsweise gewertet wird, da die vorgesehene Definition der Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) noch nicht in der TA Lärm implementiert ist. Auch im übrigen Plangebiet ergeben sich ruhige Verhältnisse.</i> <i>Im Fall des Winterdienst mit Fahrten von Winterdienst-Räumfahrzeugen im Nachtzeitraum kann es durch die Fahrten der Bauhof-Fahrzeuge zu geringfügigen Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm kommen.</i> <i>Zum Schutz der neuen Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch die Empfehlung gegeben eine</i>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA Lärm überschritten werden. Den Ausführungen hinsichtlich der Lärmemissionen, ausgehend vom Signalhorn der ausfahrenden Feuerwehrfahrzeuge und der „sozialbedingten Hinnehmbarkeit aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen“, kann nur bedingt gefolgt werden. Als Begründung ist ergänzend hinzuzufügen, dass das Signalhorn im Nachtzeitraum nicht permanent eingesetzt wird, sondern vorrangig als Warn-/Hinweissignal der Einsatzkräfte für die Straßenteilnehmer dient (z.B. an Kreuzungen, nicht einsehbaren Ein- und Ausfahrten o.ä.). Unter Berücksichtigung der vorliegenden Straßeninfrastruktur der Feuerwehrausfahrt ist davon auszugehen, dass das Signalhorngeräusch nur im Ausnahmefall bei der Ausfahrt eingesetzt wird. Es sind die Lärmauswirkungen, ausgehend von der Umgebung auf das Plangebiet in der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise darauf hingewiesen, dass auf den Flurstücken ■■■ und ■■■ (in direkter nordwestlicher Angrenzung ans Plangebiet) jeweils ein Mehrfamilienhaus mit zugehöriger Wärmepumpe 2023 baurechtlich beantragt und genehmigt wurde. Da Wärmepumpen Lärmemittenten darstellen, fallen diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm und sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu betrachten.	<i>Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m als aktive Lärmschutzmaßnahme an der südwestlichen Seite der Halle Süd des Bauhofs zu errichten. Des Weiteren wird angeregt, einen Sichtschutz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes einzurichten, welcher auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden kann.</i> Um bei Erfordernis die Errichtung einer Lärmschutz- oder Sichtschutzwand an der Grenze des Bauhofes ohne Grenzabstand errichten zu können, wird eine entsprechende Festsetzung mit Angaben zur Höhe in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.
	Hinweise:	Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	1) Wir weisen darauf hin, dass, sofern Wärmepumpen errichtet werden sollen und da diese Lärmemittenten darstellen, diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm fallen. Es wird empfohlen, den Betrieb von Wärmepumpen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und konkrete Festsetzungen (u.a. max. zulässige Schalleistungspegel sowie Vorgaben zu Aufstellungsorte) in die Entscheidung aufzunehmen. Andernfalls sind spätestens in Baugenehmigungsverfahren die Stellung von Wärmepumpen an den jeweiligen Gebäuden darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.	Lärmemissionen von Wärmepumpen sind im Zuge der konkreten Baugenehmigung zu prüfen. Erst zu diesem Zeitpunkt ist Größe, Standort, Bautyp bekannt, die für eine richtige Beurteilung der Situation eine notwendige Grundlage sind.
	2) Wir empfehlen als Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der baulichen Maßnahme (Baustelle) entstehenden Lärm- und Staubimmissionen und deren Auswirkungen auf die sich in der Nähe befindliche Bebauung zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll, ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.	Kenntnisnahme. Wird ggfls.. Im Zuge der konkreten Bauausführungen berücksichtigt.
	<u>Industrieabwasser/ AwSV</u> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Amt für Umwelt und Arbeitsschutz	Artenschutz: Die Überprüfung Artenschutz von 2023 ist nicht ausreichend. Um eine fundierte Aussage treffen zu können, müssen die Habitatansprüche aller Arten mit der Untersuchung von 2017 verglichen werden, möglichst auch mit Fotos von 2017 und 2024. Die Aussage, die Verhältnisse hätten sich nicht geändert, reicht nicht. Zu den in der Zwischenzeit gefälltten Bäumen fehlen nähere Angaben, z.B. ob diese artenschutzrechtliche Relevanz hatten. Wir bitten außerdem um Übersendung der vertieften Artenschutz-Untersuchung von 2017. Diese liegt uns nicht vor. Sie wurde nach der Verfahrensbeteiligung von 2015 erstellt und gehört zu den im Verfahren vorzulegenden Unterlagen. Nur so ist der UNB eine fachliche Einschätzung möglich. <u>Kleinsäuger:</u> Die national und besonders geschützten Kleinsäuger sind im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zu berücksichtigen. Für sie besteht jedoch der allgemeine Schutz des § 39 Abs. 1 BNatSchG. Demnach dürfen auch sie nicht ohne vernünftigen Grund verletzt oder getötet werden. Darauf muss Rücksicht genommen werden, z.B. bei der Wahl der Bauzeiten. <u>Reptilien und Amphibien:</u> Ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien wird vom Gutachter nicht erwartet, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Wie wird das bestehende	Berücksichtigung. Die Ergebnisse der Biotoptypenerhebungen und artenschutzrechtlichen Prüfungen aus den Jahren 2013 (WAHL 2013), 2017 (RENNWALD 2017) und 2023 (GÜNTERT 2024) wurden auf ihre Aktualität hin überprüft. Die Überprüfung erfolgte auf Grundlage mehrerer Geländebegehungen zwischen Juni und August 2024. Bei den Geländebegehungen wurde die aktuelle Biotop- und Habitatausstattung erfasst. Anhand dieser wird beurteilt, ob Vorkommen geschützter Arten zu erwarten sind und inwieweit die Ergebnisse aus den letzten Jahren noch aktuell sind. Des Weiteren erfolgte eine erneute, vertiefte Untersuchung zum Vorkommen von Eidechsen. Die aktualisierte Artenschutzuntersuchung Büro Breunig vom 19. August 2024 ist dem B-Plan als gesonderte Anlage beigelegt. Die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Untersuchung umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans von 2023. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich im westlichen Bereich aufgrund der dort erfolgten Baugenehmigungen reduziert. Damit relativieren sich auch einige Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung, insbesondere zu Eidechsen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Artengruppen werden in der artenschutzrechtlichen Überprüfung thematisiert.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Restrisiko minimiert? Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen. <u>CEF-Maßnahmen Fledermäuse:</u> Geplante Baumfällungen sind von September bis Mitte Oktober durchzuführen. Bei den potentiellen Quartierbäumen sind nach Kontrolle auf Besatz die Höhlen durch Einwegverschlüsse zu sichern, die ein Ausfliegen von Fledermäusen erlauben, aber keinen erneuten Einschlupf. Unmittelbar vor Fällung ist erneut eine Kontrolle durchzuführen, damit Tiere in Rindenabplatzungen und Rissen nicht übersehen werden.	Die empfohlenen Maßnahmen wurden in Abwägung der Relevanz in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.
	FFH-Gebiet, FFH-Mähwiesen/Maculinea: Nördlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet mit vorhandenen FFH-Mähwiesen die auch teilweise als Lebensstätte der streng geschützten Art Maculinea kartiert sind. Trotz des erwähnten Puffers von drei Grundstücken sind insbesondere während der Erschließungs- und Bauphase der nördlichen Baureihe nachteilige Auswirkungen zu erwarten, z.B. durch Lagerung von Baustoffen, Erde, Befahren. Daher müssen geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit getroffen und die Baufirmen entsprechend eingewiesen werden, z.B. Schutzzäune entlang der FFH-Gebietsgrenze. Auf FlstNr. ■■■, ■■■, ■■■ und ■■■ im FFH-Gebiet sind potentielle Habitatbäume (Höhlenbrüter, Fledermäuse) vorhanden. Diese sind zu erhalten und bauzeitbedingt vor Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. Schutzzaun).	Keine Berücksichtigung. Entlang dem nördlichen Gebietsrand ist das FFH- Gebiet etwa 30 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Die in der Stellungnahme angesprochenen Flurstücke Nr. ■■■, ■■■, ■■■ und ■■■ liegen nicht im FFH-Gebiet. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes oder notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erkennbar.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.	
	Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollten noch konkretisiert werden (geschlossene Gehäuse, gezielte Abstrahlung nach unten).	Keine Berücksichtigung. Im privaten Bereich ist die Einhaltung von Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung kaum zu kontrollieren. Im Übrigen enthält § 21 NatSchG Baden-Württemberg entsprechende Regelungen zur Außenbeleuchtung. Auf die Festsetzung wird daher ganz verzichtet.
Gesundheitsamt	Nach Analyse der Bodenproben werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen und Wohngebiete) laut BBodSchV für Cyanide und Benzo[a]pyren nicht überschritten. Sollte es dennoch im weiteren Verfahren/bei der Bebauung zu Auffälligkeiten bezüglich Schadstoffen kommen, empfehlen wir das Vorgehen wie im Geotechnischen und Umwelttechnischen Gutachten S. 39 beschrieben: „Sollten sich beim Ausheben wider Erwarten organoleptische Auffälligkeiten ergeben (Geruch nach organischen Schadstoffen, Verfärbungen, etc.), sollte die Arbeit im betroffenen Bereich eingestellt, die Bauleitung des Bauherren verständigt und ein Gutachter zur Beurteilung der Belastungssituation eingeschaltet werden. Ansonsten steht der Planung von Seiten des Gesundheitsamts nichts entgegen.	Kenntnisnahme.
Kreisbrandmeister	Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Punkt 4, Brandschutz) bereits berücksichtigt.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	sein muss, damit das Sammelfahrzeug trotzdem hindurchfahren kann. Bitte beachten Sie auch, falls Bäume in die Fahrbahn ragen sollten, dass die lichte Höhe mindestens 4,50 m betragen sollte, damit das Sammelfahrzeug durchfahren kann. Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung. Bitte beachten Sie außerdem, dass es gesetzlich verpflichtend ist, ab 500 m³ anfallendem Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen.	Landkreises abgestimmt. Im Ergebnis wurde der vorgesehenen Erschließung zugestimmt. Kenntnisnahme.
Baurechtsamt	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.	
	1.1 Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Dies trifft auf den überwiegenden Teil des Plangebiets zu. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans wird allerdings als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche (gemischte Baufläche) nicht entspricht. Aufgrund des geringen Flächenanteils kann das als Unschärfe akzeptiert werden, so dass dem Entwicklungsgebot Genüge getan ist. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz) sind erfüllt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
	1.2 Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB	Kenntnisnahme.
	1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt	Kenntnisnahme.
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt	Kenntnisnahme.
	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemeine Hinweise:	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Sofern weitere Gutachten eingeholt werden, sind diese gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.	
	Zur Satzung: Die Überschrift der Satzung „Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ stimmt nicht mit dem BP überein.	Berücksichtigung. Wird korrigiert
	Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Allgemein: Wir empfehlen, im Bebauungsplanverfahren auch die neuesten Planungen bzw. die Baugenehmigungen für die Flurstücke ■■■■ und ■■■■ bzw. ■■■■ zu berücksichtigen. Auch auf die Baugenehmigung zu Flurstück ■■■■ wird hingewiesen.	Berücksichtigung. Dem Bebauungsplan wurde das aktuelle Kataster unterlegt. Hier ist die zwischenzeitlich vorhandene Bebauung auf Flst. Nr. ■■■■, ■■■■ + ■■■■ (außerhalb Geltungsbereich) enthalten. In Berücksichtigung der erfolgten Baugenehmigungen werden die Flst. Nr. ■■■■ + ■■■■ aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für das Flst. Nr. ■■■■ wird ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt.
	Zeichnerischer Teil: - Die Baugrenzen müssen vollständig vermaßt werden. Bspw. Abstände zu ■■■■ und ■■■■ nordwestlich und Baufensterbreiten/-längen. Gleiches gilt für die Garagenflächen. - Was passiert mit dem Gebäude auf Flurstück ■■■■, welches zukünftig auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll? Gleiches gilt für die Gebäude auf Flurstück ■■■■. Sofern ein Abbruch der Gebäude geplant ist, sollte dieser gelb dargestellt und textlich beschrieben werden.	Berücksichtigung. Bemaßung wurde vervollständigt. Berücksichtigung. Kennzeichnung als Abbruch von Bestandsgebäuden.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Textteil: - Spezielle Regelungen für Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches können erforderlich oder sinnvoll sein. Regelungen zum Bestandsschutz sollten mit einer fundierten Bestandsaufnahme nachvollziehbar sein und der Zustand der Gebäude im B-Planverfahren genau aufgenommen werden. Veränderungen an Bestandsgebäuden können von der städtebaulichen Vorstellung des B-Planes deutlich abweichen. Eine Umsetzung der nachträglich darübergerlegten B-Planvorgaben ist in der Praxis oftmals schwierig. - Wir regen an, die BZH in m ü NN anzugeben. Dies lässt eine exaktere Bestimmung zu und beugt Ungenauigkeiten vor. - Soll auch eine Kombination von TH-Überschreitung durch Rücksprung und Zwerchgiebel möglich sein? Durch die Regelungen kann die TH auf einem großen Teil der Gebäudeseite überschritten werden. - Die Regelung zur TH bei Doppelhäusern bringt in der Planung und Ausführung oftmals Probleme mit sich. Die Sicherung der TH für den Zweitbauenden ist öffentlich-rechtlich nur mittels Baulasten möglich. Ob diese	Berücksichtigung. Auf Grundlage einer ergänzten und aktualisierten Vermessung des Vermessungsbüros Büros Rappold von Juni 2025 wurden für die Bestandsgebäude spezielle Regelungen zu Abstandsflächen getroffen. Wegen Überschreitung der nach dem vorliegenden B-Plan zulässigen Trauf- und Firsthöhe wurde das Flst. Nr. 1460 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Berücksichtigung. Nach Vorliegen einer abgestimmten Erschließungsplanung vom Büro Wald + Corbe (Stand 03.02.2026) wurde Bezugshöhen in Meter über Normalhöhen-Null zur Bestimmung der zulässigen Trauf- First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Berücksichtigung. Die entsprechenden Teile in Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden nochmals dahingehend konkretisiert, dass eine Kombination von Rücksprung und Zwerchgiebel – und damit eine Überschreitung der Traufhöhe von 3,75 m möglich wäre – ausgeschlossen wird. Teilweise Berücksichtigung. Die Festsetzungen für Doppelhäuser werden flexibler gestaltet. Ziel ist jedoch, dass Doppelhäuser mit gleicher

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Einschränkung sinnvoll und notwendig ist, sollte nochmals überdacht werden und ggfs. der Textteil um die Notwendigkeit einer Baulast ergänzt werden. - Bezieht sich der obere Bezugspunkt der GH1 dabei auf die höhere Seite des Pults? Dies sollte im Text genau beschrieben werden. - Es sollten Regelungen zu Wärmepumpen außerhalb des Baufensters aufgenommen werden. Baurechtlich sind diese derzeit über der Baugrenze nur mit einer Zulassung bzw. Befreiung möglich. Dies kann zu einem Problem bei Neubauten und auch bei der Nachrüstung im Bestand führen und bspw. ein Kenntnissgabeverfahren ausschließen. Sinnvoll wäre es, wenn die Außeneinheiten von Wärmepumpen außerhalb der Baufenster allgemein zulässig wären. - Die Beispielskizzen aus der Begründung sollten zur grafischen Veranschaulichung auch in den Textteil übernommen werden.	Dachform, Dachneigung und Firstrichtung und nur einem geringfügigen Höhenversatz von maximal 1,0 m errichtet werden dürfen. Die eventuelle Notwendigkeit einer Baulast wird im Textteil ergänzt. Berücksichtigung. Die entsprechenden Teile in Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden nochmals dahingehend konkretisiert. GH 1 Bezieht sich auf den Pult-First, also die höherliegende Gebäudehöhe. Berücksichtigung. In Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde mit Regelungen zur Aufstellung von Wärmepumpen auch außerhalb der Baufenster ergänzt. Keine Berücksichtigung. Eine Darstellung in der Begründung wird als ausreichend erachtet.
	Zu den örtlichen Bauvorschriften: Die Regelung zur Dachneigung bei Doppelhäusern bringt in der Planung und Ausführung oftmals Probleme mit sich. Die Sicherung der DN für den Zweitbauenden ist öffentlich-rechtlich nur mittels Baulasten möglich. Ob diese Einschränkung sinnvoll und notwendig ist, sollte nochmals	Teilweise Berücksichtigung. Die Festsetzungen für Doppelhäuser werden flexibler gestaltet. Ziel ist jedoch, dass Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung und nur einem geringfügigen Höhenversatz von maximal 1,0 m errichtet

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	überdacht werden und ggfs. der Textteil um die Notwendigkeit einer Baulast ergänzt werden.	werden dürfen. Die eventuelle Notwendigkeit einer Baulast wird im Textteil ergänzt.
B 2 Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Mail vom 27.12.2023	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o. g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme.
B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 42, Steuerung und Baufinanzen Mail vom 22.12.2023	Da durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Landesstraße L 608 im straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt tangiert wird, bestehen von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände oder Anregungen gegenüber dem Vorhaben.	Kenntnisnahme.
B 4 Regionalverband Mittlerer Oberrhein Mail vom 07.02.2024	Zum Bebauungsplan, der die Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung schaffen soll, haben wir mit Stellungnahme vom 29.12.2015 bereits Stellung genommen. Gegenüber dem damaligen Vorentwurf wurde der Geltungsbereich reduziert und die Gebietsart in Teilbereichen geändert.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Regionalplanerische Belange sind vom Bebauungsplan weiterhin nicht berührt.	
B 5 Regierungs- präsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege Mail vom 22.01.2024	Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 06.11.2015 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden bereits ausreichend berücksichtigt. Bei Rückfragen und Terminabsprachen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.	Kenntnisnahme.
B 6 Regierungs- präsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Mail vom 08.02.2024	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	
	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten,	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Altwasserablagerungen, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme: Übernahme in die Hinweise des Bebauungsplans, Ziffer 7.
	Boden	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Da für Siedlungsflächen weder in der Bodenkundliche Karte Maßstab 1: 50 000 (GeoLa BK 50) noch nach der Bodenschätzung Daten zur Verfügung und von einer weitestgehend anthropogenen Veränderung der Böden ausgegangen wird, wird aus bodenkundlicher Sicht keine Stellung genommen. Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	
	Mineralische Rohstoffe Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
	Grundwasser Auf die Lage des Plangebiets in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Gemeinde Durmersheim, Winkelsloh" (LUBW-Nr. 202) wird in den Antragsunterlagen und wurde in einer früheren Stellungnahme des LGRB (Az. 2511//15-10525) bereits hingewiesen. Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme
	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme:
B 7 Polizei- präsidium Karlsruhe Sachbereich Verkehr Mail vom 24.01.2024	Ausweislich des zeichnerischen Teils sowie der Begründung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ der Gemeinde Malsch ist vorgesehen, dass die bisherigen Straßenflächen der Neuwiesenstraße und der Florianstraße, sowie die noch zu erstellende Erschließungsstraße des Plangebiets, als Verkehrsberuhigte Bereiche (Z. 325.1 StVO) ausgewiesen werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen (Z. 325.1 StVO) ausschließlich durch die originär zuständigen Straßenverkehrsbehörde nach den Bestimmungen der StVO und VwV-StVO erfolgen kann.	Berücksichtigung. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich entfällt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als ‚Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche‘ festgesetzt. Weitere Anordnungen obliegen der Straßenverkehrsbehörde.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Die verkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereichs erfordert neben baulichen und verkehrlichen Voraussetzungen zwingend eine Aufenthaltsfunktion. Die Aufenthaltsfunktion wird zumindest für die betroffenen Streckenabschnitte der Neuwiesenstraße und der Florianstraße aktuell auf keinen Fall gesehen. Vor einer verkehrsrechtlichen Anordnung der Z. 325.1 StVO ist gemäß § 45 VwV-StVO die Polizei zu hören. Beim nicht vollumfänglichen Vorliegen der in der VwV-StVO zu Z. 325.1 StVO geforderten Voraussetzungen wird die Polizei eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus rechtlichen Gründen nicht mittragen. Es wird daher empfohlen, wie es in den Bebauungsplanverfahren allgemein praktiziert wird, die Straßen im Plangebiet als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gemischte Verkehrsfläche“ zu definieren. Sofern im weiteren Verfahren die Prüfung i. S. des § 45 StVO durch die Straßenverkehrsbehörde, des Straßenbaulastträgers und der Polizei ergeben, dass die erforderlichen Voraussetzungen eines Verkehrsberuhigten Bereichs vollumfänglich vorliegen, kann immer noch für einzelne Streckenabschnitte die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen. Sollte für die genannten Streckenabschnitte der beiden Straßen sowie der Planstraße im Bebauungsplan die Festlegung als Verkehrsberuhigter Bereich beibehalten werden, steht im Raum, dass beim Nichtvorliegen der in	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	der VwV-StVO zu Z. 325.1 StVO geforderten Bedingungen der Bebauungsplan im Nachgang entsprechend geändert werden muss.	
B 8 Netze BW Mail vom 22.12.2023	Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen (oder einen alternativen Standort). Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant. Inner- und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.	Teilweise Berücksichtigung. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Spielplatz ein Symbol für eine mögliche Trafostation in diesem Bereich ergänzt. Der genaue Standort und Abmessungen sind im Falle eines tatsächlichen Bedarfs noch abzustimmen. Kenntnisnahme. Berücksichtigung bei Bauausführung. Kenntnisnahme. Berücksichtigung bei Bauausführung.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.	
B 9 Deutsche Telekom Technik Mail vom 25.01.2024	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. In Punkt 10.9 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der	Kenntnisnahme. Berücksichtigung bei Bauausführung.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergerverwaltungsgericht vor. Für die von den Maßnahmen betroffenen Hausanschlüsse ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig (Abbruch, Neubau und Verlegung von Hausanschlüssen). Online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&samChecked=true Telefonisch: 0800 33 01903 Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehenden TK-Linien von den Erschließungsarbeiten betroffen sind.	
B 10 Vodafone West Mail vom 07.02.2024	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:	Kenntnisnahme. Berücksichtigung bei Bauausführung.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	
B 11 Stadt Ettlingen Mail vom 17.01.2024	von unserer Seite bestehen zum Bebauungsplan "Florianstraße-Neuwiesenstraße" keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
B 12 Stadt Gaggenau Mail vom 05.02.2024	Von der Planung werden keine Belange der Stadt sowie Stadtwerke Gaggenau berührt. Insofern haben wir keine Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 13 Gemeinde Bietigheim Mail vom 29.01.2024	Ihr Vorhaben wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anregungen von Seiten unserer Gemeinde werden nicht erhoben.	Kenntnisnahme.
B 14 Gemeinde Durmersheim Mail vom 31.01.2024	Bedenken oder Anregungen werden nicht erhoben.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 15 Stadt Muggensturm Brief vom 27.12.2023	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren mit Ihrer E-Mail vom 21.12.2023 und freuen uns Ihnen mitzuteilen, dass von uns keine Bedenken oder Anregungen erhoben werden. Ihre Planung wird zugestimmt.	Kenntnisnahme.

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ö 1 Brief vom 28.01.2024	Wir haben folgende Anregungen, Hinweise, Bitten und Änderungswünsche: - Den Fußweg von der Schubertstr. zur Florianstr. zusätzlich zur geplanten Straße halten wir vom Ende dieser geplanten Straße bis zur Neuwiesenstraße für entbehrlich, da Fußgänger ohne Probleme die geplante Sackstraße benutzen können um zur Neuwiesenstraße zu gelangen. Den längeren Umweg hierfür von ca. 50 m halten wir für tolerierbar. Ein Verzicht dieses zusätzlichen Fußweges hätte den Vorteil, dass weniger Bodenfläche versiegelt und mehr bebaubare Fläche zur Verfügung stehen würde. - Wir bitten die Flurstücke ■■■ und ■■■ in den Bebauungsplan miteinzubeziehen. Wir halten das für eine sinnvolle Arrondierung des Bebauungsplanes. Steht man z. B. am Grundstück Neuwiesenstr. ■■■ und blickt in Richtung zu den bereits bebauten Grundstücken Schubertstr. ■■■, ■■■ oder ■■■, so liegen die Flurstücke ■■■ und ■■■ davon deutlich rechts und damit innerhalb des Betrachtungsgebietes. Beide o.g. Grundstücke liegen nicht in einem FFH-Gebiet. Bei Einbeziehung der beiden Grundstücke hätte man eine saubere und klare Abgrenzung der geplanten Bebauungsfläche und keine Einbuchtung. - Im Teilbereich 3 des Bebauungsplanes sind sowohl ein Kinderspielfeld als auch eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, während in den Teilbereichen 1 und 2 nichts dergleichen ausgewiesen ist. Wir bitten nicht nur	Keine Berücksichtigung. Die Fußwegeverbindung wird wie geplant beibehalten, da sie eine direkte Verbindung zur Florianstraße herstellt. Keine Berücksichtigung. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Einbeziehung von Flächen, die deutlich im Außenbereich liegen, ist hier nicht möglich. Am östlichen Rand wurde hier bereits ein Ausformungsspielraum genutzt und Flächen einbezogen, die im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sind. Keine Berücksichtigung. Ein Spielplatz benötigt eine gewisse Flächengröße, um ihn sinnvoll nutzen und bespielen zu können. Eine Aufsplittung

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	den Teilbereich 3 diesbezüglich zu belasten, sondern eine faire Verteilung und damit verbunden eine Verlegung von Kinderspielplatz und/oder Grünfläche auch in die Teilbereiche 1 und 2. - Im Teilbereich 3 sind im Gegensatz zu Teilbereich 1, Firsthöhen von 10 m und Traufhöhen von 5,5 m vorgesehen, während im Teilbereich 1 solche von 11 m bzw. 7,5 m vorgesehen sind. Wir bitten um Angleichung auf ebenfalls 11 m, bzw. 7,5 m. Wenn man sieht, was am Ortsausgang Malsch Richtung Muggensturm auf der linken Seite an Gebäudehöhen möglich ist, so sollte eine solche marginale Erhöhung auch hier möglich sein. - Desweiteren möchten wir anmerken, dass uns bereits durch den geplanten Fußweg auf dem Flurstück [REDACTED] Grundfläche verloren geht. Auch bereits in der Vergangenheit wurde für die Untertunnelung der Neuwiesenstr. für den Bau des Regenrückhaltebeckens Fuchzich von den o.g. Grundstücken Flächen an die Gemeinde Malsch abgetreten. Insofern halten wir den weiteren Flächenverlust für Fußweg, Spielplatz und Grünanlage für überzogen.	in mehrere, sehr kleine Flächen macht daher keinen Sinn. Fragen der Umlegung sind nicht Thema des Bebauungsplans. Teilweise Berücksichtigung. Die Höhen für Teilbereich wurden geringfügig erhöht (TH 6,0 m / FH 10,30 m). Teilbereich 3 bildet den Übergang in die freie Landschaft, daher sind hier die Gebäudehöhen niedriger angesetzt als in Teilbereich 1, der innen liegt und an die größeren Gebäudekubaturen von Bauhof und Feuerwehr angrenzt. Keine Berücksichtigung. Der Bebauungsplan ermöglicht eine angemessene und Wirtschaftliche Bebauung des Teilbereich 3. Abwägung zu den einzelnen Punkten s.o.
Ö 2 Brief vom 25.01.2024	Wir, [REDACTED], Eigentümer des o.g. Grundstücks (<i>Flst. Nr.</i> [REDACTED]), sind mit dem geplanten Grenzverlauf unseres Grundstückes, gemäß des Bebauungsplanentwurfs vom 20.10.2023 nicht einverstanden. Auf unserem Grundstück mit der Bestandsbebauung besteht eine Mauer/Trennmauer, die das gesamte	Kenntnisnahme Die möglichen, künftigen Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan zur Veranschaulichung aufgenommen, haben aber keinen Festsetzungscharakter.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Grundstück umrahmt und als Stützmauer dient. Entlang des Mauerverlaufs im hinteren Bereich muss deshalb die Grundstücksfläche bestehen bleiben. Die Mauer dient zudem zum Schutz gegen Druckwasser seit 94 Jahren. Bei unserem schriftlichen Einspruch vom 23.11.2015 haben wir bereits hingewiesen, dass dies bei einem späteren Grundstückszuschnitt beachtet werden muss.	Die seitlichen Grenzen des angesprochenen Grundstücks können beibehalten werden, so dass hier die Mauer erhalten werden kann. Ob der rückwärtige Grenzverlauf entlang der vorhandenen Mauer verlaufen soll, ist im Zuge der Umlegung zu klären Hier ist darauf zu achten, dass in den rückwärtigen Bereichen noch gut bebaubare, nutzbare Grundstücke gebildet werden können. Dies ist mit den im Plan dargestellten potenziellen künftigen Grenzen und dem festgesetzten Baufenster möglich. Eine andere Einteilung des Grundstücks wäre jedoch möglich, gegebenenfalls müsste bzgl. einer Bebauung im rückwärtigen Bereich und deren Abstandsflächen eine Regelung über eine Baulast gefunden werden.
Ö 3 Brief vom 15.02.2024	Einleitend möchte ich Sie in Ihrer Gesamtheit schriftlich davon unterrichten, dass ich alteingesessene Eigentümerin der aneinander grenzenden Flurstücke Nr. ■■■ und ■■■ bin. Auf letzteres bezieht sich meine folgende Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan-Entwurf: 1. In der Einwohner*innenfragestunde der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.11.2023 habe ich diesen als Untergremium des Gemeinderats sowie Bürgermeister und Bauamtsleitung darauf hingewiesen, a) dass sich das Grundstück Nr. ■■■ (= 121m²) laut Grundbucheintrag wie auch Grundsteuerbescheiden seit Jahrzehnten in meinem alleinigen Eigentum befindet;	Kenntnisnahme. Das angesprochene Flst. Nr. ■■■ sollte nach früheren Abstimmungen zwischen Gemeinde und der Grundstückseigentümerin mit dem Flurstück der Neuwiesenstraße verschmolzen werden. Im planerischen Kataster wurde dies vollzogen, daher ist dieses Flurstück in den offiziellen Katasterauszügen des Landesvermessungsamtes, die auch die zeichnerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan sind, nicht enthalten. Im Grundbuch wurde diese Flurstückneuordnung bis zum Zeitpunkt der eingereichten Stellungnahme jedoch noch nicht vollzogen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	b) es jedoch im Zeichnerischen Bebauungsplan-Teil vom 20.10.2023 nicht als einfarbige „private Verkehrsfläche“ gegen Ende der Neuwiesenstraße eigens ausgewiesen ist, c) sondern deren gelb-weiß schraffierter „öffentlicher Verkehrsfläche“ Nr. ■■■■ sozusagen ‚einverleibt‘ zu sein scheint. 2. Daher habe ich ebendort gegenüber den beschlussberechtigten Gremienmitgliedern samt vorlagenzuständiger Bauamtsleitung gewissermaßen ‚dringend angeregt‘, a) dass bei bevorstehender Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs die realen Eigentumsverhältnisse des fraglichen Grundstücks Nr. ■■■■ unbedingt zutreffend abgebildet werden sollten: b) also dessen Gesamtumfang unter Angabe der Flurstücknummer gelb-unschraffiert in den Zeichnerischen Teil eingetragen würde; c) d.h. analog zur lt. Planzeichenlegende korrekten Kennzeichnung der angrenzenden „privaten Verkehrsfläche“ Nr. ■■■■, d) die nämlich ihrerseits in meine eigene Nr. ■■■■ mündet. 3. Zwischenzeitlich wurde zwar der erwartungsgemäß im Rathaus öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf auch mehrfach im Print bzw. Internet veröffentlicht, a) wie etwa im Gemeindeanzeiger vom 21.12.2023 und im Jahresrückblick 2023 bzw. auf der Gemeinde-Malsch-Homepage:	Dieser Sachverhalt kann inhaltlich nicht im Bebauungsplan geklärt werden, dies muss in separaten Abstimmungen und Vereinbarungen erfolgen.

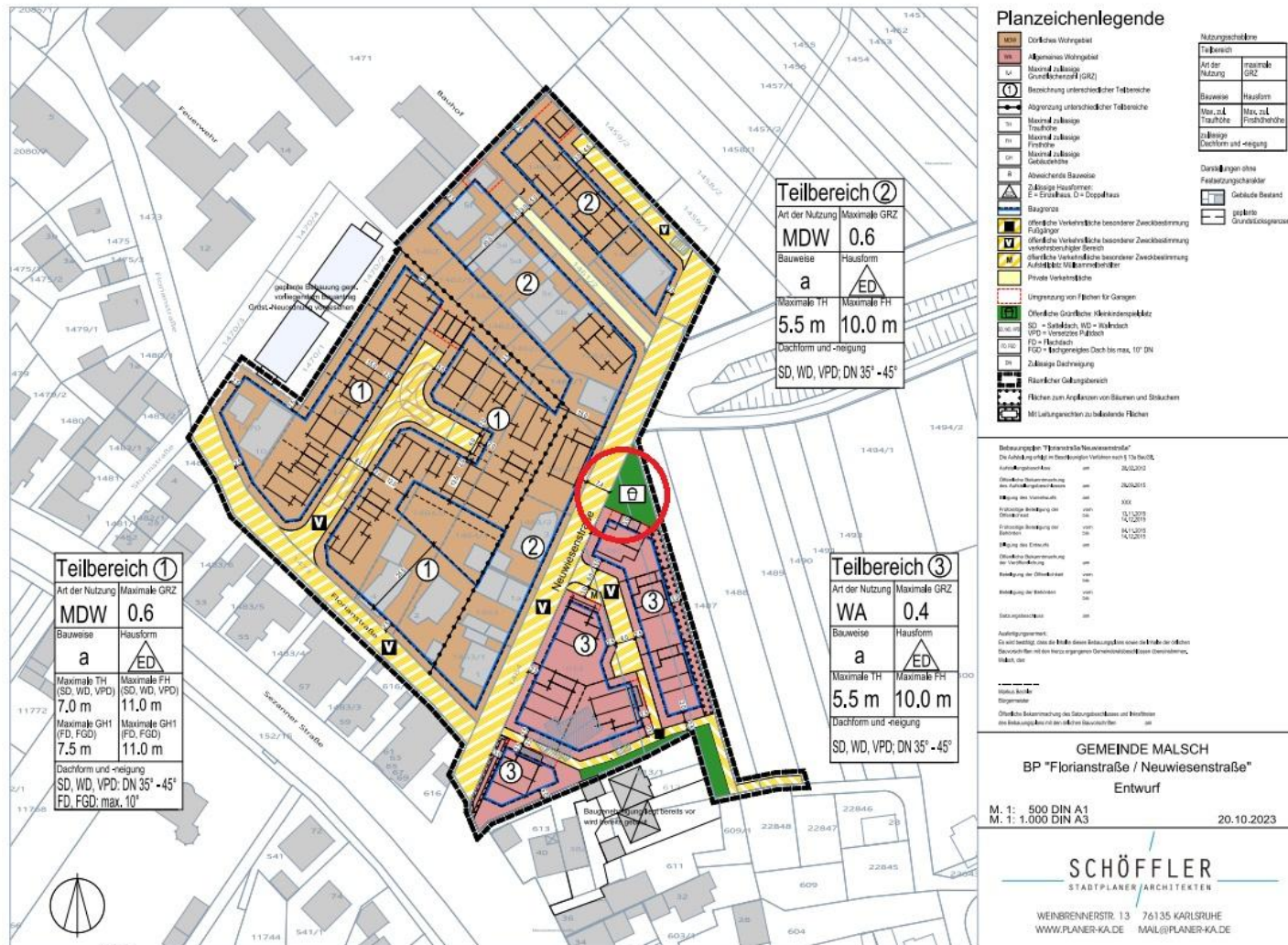
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	b) jedoch durchgängig ohne die von mir im Zeichnerischen Teil zum Grundstück Nr. ■■■■ reklamierten Richtigstellungen. 4. Dagegen also lege ich hiermit fristgerecht-schriftlichen Einspruch ein. 5. Wie ferner bereits in besagter Technischer-Ausschuss-Sitzung vom 07.11.2023 vorgetragen, möchte ich mich hiermit auch grundsätzlich dagegen verwahren, a) dass mein Privatgrundstück Nr. ■■■■ weiterhin in bestimmten verwaltungs- oder gremieninternen Geodatenunterlagen (wie etwa GIS-gestützten Liegenschaftskarten oder Lageplänen etc.) quasi ‚unterschlagen‘ wird; b) und derart fragwürdige Planvorgaben an von der Gemeinde Malsch beauftragte externe Stadtplaner*innen und Architekt*innen o.ä. (wie z.B. das auch mit der Zeichnerischen Teil-Entwicklung des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs befasste Planungsbüro Schöffler) weitergeleitet werden. 6. Schließlich möchte ich mit dieser Stellungnahme noch umgekehrt eine verbindliche Sachauskunft in schriftlicher Form darüber erbitten, a) ob die Gemeinde Malsch oder ich selbst für eine etwaige Beschilderung meines Grundstücks Nr. ■■■■ mit rundem Verkehrszeichen Nr. 250 und mittigem „Privatweg“-Aufdruck zuständig wäre:	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	b) nämlich in Entsprechung zum bereits für die „private Verkehrsfläche“ Nr. ■■■ an deren Anfang am m.W. wohl gemeindlichen Straßenlaternenmast angebrachten Hinweisschild (s. etwa BNN/29.11.2023/Foto S. 22).	
Ö 4 Brief vom 12.02.2024 Fraktion BfU/Grüne	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Florianstraße/Neuwiesenstraße“ möchten wir, die Fraktion BfU/Grüne, Ihnen unsere Anregungen und Änderungsvorschläge mitteilen. Unsere Vorschläge zielen darauf ab, eine nachhaltige und umweltfreundliche Entwicklung des Gebietes zu fördern und das Ortsbild zu bewahren. Im Folgenden finden Sie unsere Vorschläge zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften:	
	<u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B):</u> 1. Zu 8: Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB): „Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.“ Diese Festsetzung bleibt hinter der Landesbauordnung § 9 (1) zurück. Wir schlagen hier die Anpassung an die LBO vor, die vorsieht, dass nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen sind.	Berücksichtigung. Die Planungsrechtliche Festsetzung zu Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (jetzt Ziffer 7) wird entsprechend angepasst.
	2. Zu 8: Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB): „Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laubbaum (...) zu pflanzen.“ Angesichts der Tatsache, dass bei Reihenhaushausgrundstücken in der Regel schon ab einer Grundstücksgröße von 160 qm die Pflanzung eines	Keine Berücksichtigung. Angesichts der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, angestrebten höheren Verdichtung, die sich bei der Umsetzung auch in kleineren Grundstückszuschnitten oder Mehrfamilienhäusern niederschlägt, ist die getroffene Festsetzung für das Pflanzgebot angemessen. Die Festsetzung einer höheren

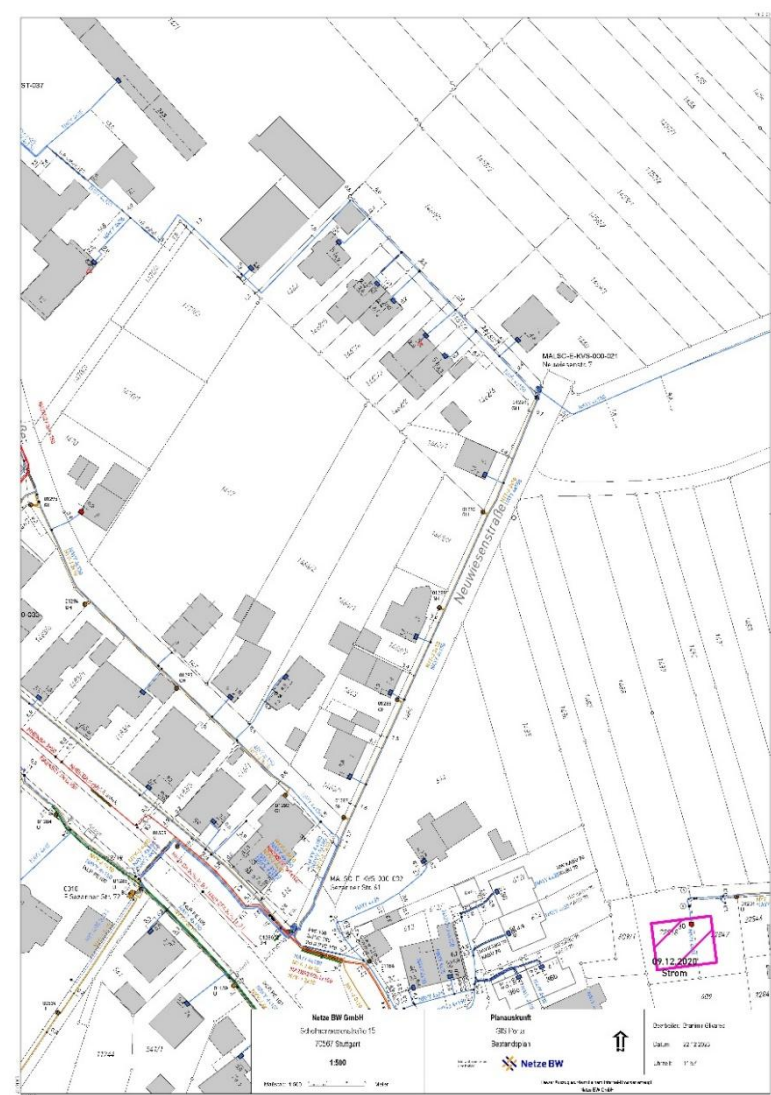
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Baumes erforderlich ist, halten wir die Vorgabe von mindestens zwei Bäumen für Grundstücke dieser Größenordnung für angemessen, um die Begrünung und damit die ökologische Qualität des Gebietes zu erhöhen.	Anzahl von Bäumen könnte die Besonnung der künftigen Gebäude und damit die passive Nutzung von Sonnenenergie (Licht / Wärme) beeinträchtigen.
	<u>Zu den Örtlichen Bauvorschriften:</u> Zu 5: Vorgärten (§74 (1) Nr. 3 (LBO) „Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.“ Wir schlagen vor, ausdrücklich zu ergänzen, dass auch die Nutzung der Vorgärten als KFZ-Stellplatz unzulässig sein sollte. Vorgärten sollten als grüne und lebendige Bereiche erhalten bleiben, die zur Schönheit und zum Charakter eines Gebietes beitragen. Die Umwandlung dieser Flächen in Parkplätze würde das Ortsbild negativ beeinflussen und den ökologischen Wert der Vorgärten mindern. Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen und Änderungsvorschläge in der weiteren Planung berücksichtigt werden.	Keine Berücksichtigung. Um die Parkierung im öffentlichen Straßenraum zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu minimieren, sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Bruchzahlen sind aufzurunden). Dafür benötigen die künftigen Grundstückseigentümer entsprechende Spielräume. Der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Einschränkung bzgl. der Anordnung von Stellplätzen wird daher nicht gefolgt.

Karlsruhe, den 10.02.2026, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

Anlage zur Stellungnahme B8:



Anlage zur Stellungnahme B8:



Anlage zur Stellungnahme B9:

