

## Gemeinde Malsch

### Bebauungsplan "Am ehemaligen Bahnübergang" mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB.

## Sachstand

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

## Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Landratsamt Karlsruhe 12.08.2022	<p><b>Kreisbrandmeister:</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichend Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung – Grundschutz – Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung Menschen und Tieren.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> Ergänzung Hinweise Teil D Ziffer 8</p>

	<p>Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage  §§ 3, 4, 15 und 33 LBO  DVGW Arbeitsblatt W 405  § 2 LBOAVO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung: Keine</p> <p><b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b></p> <p>Nach §3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist und die Abfallbehälter nicht durch parkende Fahrzeuge blockiert werden. Es ist mit der Bereitstellung der Behälter zur Leerung an der Sezanner Straße zu planen.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung und Ausführung auch die 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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	------------------------------

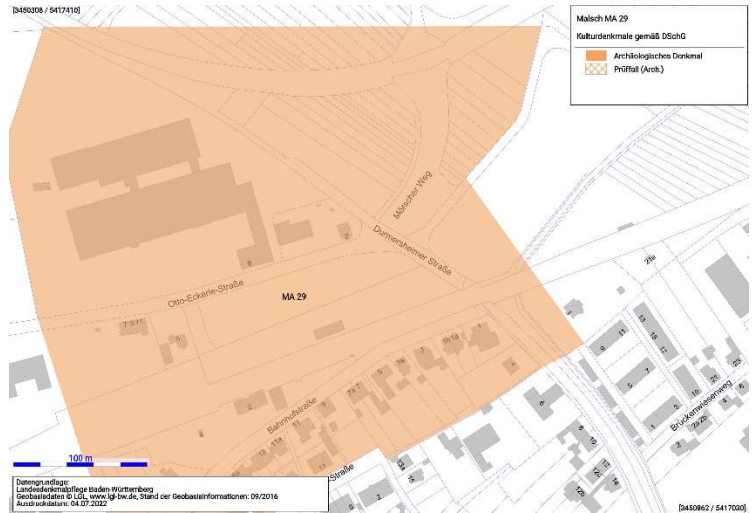
	<p><b>Gesundheitsamt</b>  Zur Planung liegen keine Gutachten über die Lärmbelastungen vor, die auf das Plangebiet einwirken, bzw., welche Lärmbelastung von der Planung auf die umgebende Bebauung ausgeht. Daher kann zu diesem Punkt keine Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Bereits in der Begründung zur Planung angegeben ist die Lage im Wasserschutzgebiet Speckäcker und Stockäcker der Gemeinde Malsch, wodurch die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für die Trinkwasserschutzgebiete, Teil I Schutzgebiete für Grundwasser vom Juni 2006 zu beachten sind.</p> <p>Ebenfalls bittet das Gesundheitsamt, wie angegeben, um Benachrichtigung beim Auffinden von bodenfremden Auffüllungen oder Verunreinigungen im Plangebiet, die das Schutzgut Mensch betreffen können.</p> <p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</b>  Da das Grundstück in der Vergangenheit nahezu vollständig versiegelt war und nun eine flächensparende Bauweise mit Tiefgarage und begrünten Dachflächen entsteht, bestehen gegen das Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz,  Sachgebiet Wasserrecht – Altlasten – Gewässer – Abwasser und Immissionsschutz</b></p> <p><b><u>Altlasten und Bodenschutz</u></b>  Das Flurstück mit der Nr. 11339 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als altlastenverdächtige Fläche geführt. Derzeit finden mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmte, orientierende Untersuchungen (OU) statt.</p> <p><b><u>Abwasser</u></b>  Im Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) gemacht. Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>  s. dazu auch untenstehende Stellungnahme zu Altlasten und Bodenschutz bzgl. mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmter, orientierende Untersuchungen (OU)</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b>  Ergänzung Hinweise Teil D Ziffer 2</p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b>  Das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann im Trennsystem an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.</p>
--	---	---

	<p>Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einer Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.</p> <p>Im Rahmen von Neubauten sollte daher auf Umsetzung folgender Maßnahmen hingewirkt werden, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung von Gründächern</li> <li>- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien</li> <li>- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken</li> </ul> <p><u>Anmerkung:</u>  Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regeneignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.</p> <p>Da das Wohngebiet auf einer altlastverdächtigen Fläche entsteht ist für die schadloze dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz formlos zu beantragen.</p> <p>Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadloze Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss</p>	<p>Der Anschluss für Oberflächenwasser erfolgt an die Verdolung des Malscher Landgrabens. In der Begründung des Bebauungsplans Ziffer 7 wird dies noch ergänzt.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1) müssen extensiv begrünte Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer hergestellt werden. Damit werden Möglichkeiten zur Speicherung und Verdunstung von Regenwasser berücksichtigt.</p> <p>Da auf der innerörtlichen Umnutzungsfläche mit einer angemessenen Dichte Wohnraum geschaffen werden soll, sind keine weiteren Versickerungs- und Verdunstungsflächen vorgesehen – zumal dies auch aufgrund der Vornutzung (Altlastenfrage) hier problematisch sein könnte, wie der Stellungnahme des Landratsamtes selbst zu entnehmen ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b>  Ergänzung Hinweise Teil D Ziffer 2</p>
--	--	--

	<p>ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Dem o.g. Bebauungsplan ist keine Lärmprognose/schalltechnische Untersuchung beigelegt.</p> <p><b><u>Gewerbelärm</u></b> Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kfz-Werkstatt (Sézanner Str. 6a) sowie zu mehreren Einzelhandelsbetrieben/Discountern inkl. deren Parkplätze (Sézanner Straße 3, 5 sowie 39). Derartige Betriebe können erfahrungsgemäß zu erheblichen Lärmbelastigungen der Nachbarschaft und damit zu Lärmkonflikten führen. Wir empfehlen daher eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms erstellen zu lassen.</p> <p><b><u>Verkehrslärm</u></b> Im Abstand von ca. 70 m Luftlinie zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Karlsruhe – Rastatt auf der sowohl Personenfern- als auch Güterverkehrszüge verkehren. Nach Tabelle 3/1 der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" beträgt der ungefähre Abstand, um bei ungehinderter Schallausbreitung den Beurteilungspegel eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nachts nicht zu überschreiten, zu Fernverkehrsstrecken 1200 m. Wir empfehlen daher eine Lärmprognose/schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms erstellen zu lassen.</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Gesonderte Lärmprognosen / schalltechnische Untersuchungen werden aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht erstellt.</p> <p><b>zum Gewerbelärm</b> Bei der angeführten Kfz-Werkstatt handelt es sich um eine spezialisierte Werkstatt für Mercedes-Benz-Fahrzeuge mit Öffnungszeiten von 8:30-17:00 Uhr, die in dem städtebaulichen Kontext eines allgemeinen Wohngebiets als nicht störender Gewerbebetrieb an die Einhaltung entsprechender Grenzwerte gebunden ist. Im Zusammenhang mit einem Verfahren beim VGH Mannheim zu einem anderen Sachverhalt, wurde zudem bestätigt, dass es sich hier um einen 'das Wohnen nicht störenden Betrieb' handelt. Die angesprochenen Einzelhandelsbetriebe befinden sich in ca. 100 m Entfernung auf der östlichen Seite der Sezanner Straße. Zwischen Plangebiet und den Einzelhandelsbetrieben befindet sich an der Sezanner Straße und auch am Brückenwiesenweg eine dichte (Wohn)Bebauung und hier auch zu einer Abschirmung beiträgt. Daher kann von einer verträglichen Nachbarschaft ausgegangen werden – zumal die bestehende Wohnbebauung z.B. am Brückenwiesenweg unmittelbar an die Einzelhandelsbetriebe angrenzt.</p> <p><b>zum Verkehrslärm</b> In der vorliegenden Situation ist nicht von einer ungehinderten Schallausbreitung auszugehen: zum einen besteht entlang der Südseite der Bahnstrecke eine Lärmschutzwand, zum anderen sind zwischen Plangebiet und Bahntrasse zwei Baureihen an Wohnbebauung vorhanden, die zusätzlich zu einer Abschirmung beitragen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass auch nördlich an das Plangebiet angrenzend in jüngster Zeit Wohnbebauung genehmigt wurde. In Berücksichtigung der vorab dargestellten Punkte kann daher für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass eine gesundheitsverträgliche bauliche Nutzung</p>
--	---	---

	<p><b>Baurechtsamt</b></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 13a BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung: Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes: Entfällt</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Hinweise:</u> Das vorliegende Plangebiet ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes „Am ehemaligen Bahnübergang“, für welchen der Gemeinderat am 23.02.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Im weiteren Verfahren des letztgenannten Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich entsprechend zu korrigieren, um eine Überlagerung mit dem BP „Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße“ zu vermeiden. Auf die Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionsschutz bezüglich der Gewerbe- und Verkehrslärmthematik wird verwiesen. Sofern die empfohlenen Untersuchungen bzw. gutachterlichen Stellungnahmen eingeholt werden, soll eine erneute verkürzte Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) erfolgen. Der Gemeinderat hat hierüber Beschluss zu fassen.</p> <p><u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> Ziffer 8: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im</p>	<p>möglich ist. In Berücksichtigung der Anregung wird im Bebauungsplan (Teil D / Ziffer 6) ein Hinweis auf die Lärmsituation hinsichtlich der auszuwählenden Bauteile ergänzt. Ein Nachweis zur Gewährleistung eines entsprechenden Schallschutzes ist im Zuge der Baugenehmigungsantrags zu führen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Wie bei der Abwägung zu den Anregungen des Umweltamtes / Immissionsschutz dargelegt werden keine ergänzende Fachgutachten eingeholt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	---

	<p>Bebauungsplan nur nachrichtlich aufgenommen werden. Zur rechtlichen Sicherung ist eine Eintragung im Grundbuch bzw. mittels Baulasten notwendig. Wir empfehlen, dies vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zu veranlassen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden nicht geäußert.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p>RP K`he- Abtlg. 2 Raumordnung 11.08.2022</p>	<p>Die ehemalige Tankstelle im Bereich der nördlichen Sézanner Straße wurde 2020 aufgegeben. Auf der brachgefallenen Fläche sollen nun zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 11339/1 mit insgesamt ca. 1.930m². Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Der vorliegenden Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p>RP K`he – Abtlg. 4 Referat 42, Steuerung und Baufinanzen 28.06.2022</p>	Keine Anregungen und Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>
<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein 13.07.2022</p>	<p>Vorgesehen ist auf der Brachfläche einer ehemaligen Tankstelle die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten.</p> <p>Der Geltungsbereich (ca. 0,193 ha) liegt in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 in einer bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung. Im Flächennutzungsplan ist dort eine bestehende Wohnfläche dargestellt.</p> <p>Regionalplanerische Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt. Wir begrüßen ausdrücklich die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau und stimmen dem Bebauungsplan zu.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p>RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 04.07.2022</p>	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Durch die Planungen ist in Malsch ein archäologisches Kulturdenkmal / Prüffall gem. § 2 DSchG BW betroffen:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Gemäß dem vom LDA beigefügten Lageplan grenzt das angesprochene archäologische Kulturdenkmal MA 29 nördlich an das Plangebiet an; eine direkte Betroffenheit ist nicht zu erkennen.</p>

	<p>Mittelalterlicher/Neuzeitlicher Klosterhof (Listen Nr. MA 29, ADAB ID 100540385). Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen (Schriftlich an <a href="mailto:caroline.bleckmann@rps.bwl.de">caroline.bleckmann@rps.bwl.de</a>). Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Gebietsreferentin bis 31.10.2022 Caroline Bleckmann (<a href="mailto:caroline.bleckmann@rps.bwl.de">caroline.bleckmann@rps.bwl.de</a>). Gebietsreferent ab 01.11.2022 wieder Dr. Folke Damminger (<a href="mailto:folke.damminger@rps.bwl.de">folke.damminger@rps.bwl.de</a>)</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Dessen ungeachtet ist ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit potenziell zu Tage tretenden archäologischen Funden sowie die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Lageplan LDA (Anlage zur Stellungnahme):</p> 
<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 09.08.2022</p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b> - Keine -</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</b> - Keine -</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen und Bedenken</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



	<p>vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 (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. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen. 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.</p> <p><u>Boden</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Grundwasser</u> Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird</p>	<p><b>Berücksichtigung / Ergänzung der Hinweise.</b> Die vom LGRB aufgeführten geotechnischen Hinweise werden im Bebauungsplan in Teil D / Ziffer 7 ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	--	--

	<p>verwiesen</p> <p><u>Bergbau</u> 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.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotoge">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotoge</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Speckäcker und Stockäcker der Gemeinde Malsch ist im Bebauungsplan Teil D / Ziffer 4 enthalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Polizeipräsidium K`he Führungs- und Einsatzstab, Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 08.07.2022</p>	<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' der Gemeinde Malsch keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei der baulichen Ausführung der vorgesehenen Tiefgarage sind die Bestimmungen der Garagenverordnung BW zu beachten.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist insbesondere darauf zu achten, dass die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge vor dem Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum waagrecht stehen und die Sichtfelder auf den bevorrechtigten öffentlichen Verkehr in beide Richtungen nicht durch Mauern, Pflanzen, Werbeanlagen etc. beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 01.08.2022</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p>Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	
Vodafone West GmbH 07.09.2022	Keine Anregungen und Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>
Deutsche Telekom Technik GmbH 01.07.2022	Telefonisch mit Herrn Ehmer am 05.07.2022: Telekom hat keine Bedenken; ggfls. könnte Anschluss vorbereitet/berechnet werden und Antwort von ihm an Projektleiter weitergeleitet	<b>Kenntnisnahme</b>
BUND, LNV, NABU 20.09.2022	<p>Gemeinsame Stellungnahme, erarbeitet vom Umweltverein Malsch, der nach § 63 BNatSchG sowie § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V.</li> <li>• Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV)</li> <li>• Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e. V.</li> </ul> <p><b>Zu Teil C – Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><u>Zu Punkt 1 Dächer</u>  <i>„Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigungen von 6°.“</i>  Anmerkung: Laut Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung sind für FD und PD max. 6° möglich.  Forderung: Die Festsetzung zur Dachbegrünung muss sich auch auf Dachneigungen unter 6° beziehen. Außerdem ist eine Substrathöhe von 15 cm einzuplanen um die Wasserrückhaltung zu verbessern.</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b>  Die Festsetzungen zur Dachform und Dachbegrünung werden zur Klarstellung und Vermeidung von Missverständnissen wie folgt konkretisiert: <i>'Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer und extensiv begrünte flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 6°.'</i>  Eine weitergehende Festsetzung von Substratdicken für die Gründächer und die Überdeckung der Garagenflächen wird in Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht aufgenommen:</p>

	<p><i>„Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen oder Wegen überbaut werden, mit einem Substrat von mind. 50 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen.“</i></p> <p>Forderung: Bei einer Substrathöhe von 50 cm lässt sich eine intensive Dachbegrünung incl. Gehölze realisieren. In Teilbereichen sollte hierfür eine Bewässerung vorgesehen werden. Für die in den Bauzeichnungen dargestellten Bäume sind geeignete Pflanzbecken bzw. Wurzelräume zu schaffen. Die Bäume sind festzusetzen, anzupflanzen und zu erhalten. Die angegebene Substrathöhe von 50 cm sehen wir hier als nicht ausreichend an und muss erhöht werden.</p> <p>Da die die Tiefgarage und versiegelte Flächen fast das gesamte Grundstück einnehmen ist es umso wichtiger, eine funktionierende Gründedecke in den verbleibenden Bereichen herzustellen. Ansonsten führt der Bebauungsplan zu einer noch stärkeren und vermeidbaren Belastung des Lokalklimas.</p> <p>Begründung: Extensive Begrünung ist für Dachflächen ökologisch sehr sinnvoll, bei ebenerdigen oder leicht angehobenen Flächen sollte es schon Intensivbegrünung sein. Diese sind mit ebenerdigen Gärten und genutzten Grünflächen vergleichbar und können je nach Ausbildungsform aus mehrjährigen Stauden und Gehölzen sowie Bäumen und Rasenflächen bestehen.</p> <p><u>Zu Punkt 5 Einfriedungen</u></p> <p>Hier möchten wir die Aufnahme eines Hinweises anregen, dass Zäune blickdurchlässig sind und ein Metallgitterzaun mit Plastikstreifen den Festsetzungen nicht entspricht, da dieser nicht blickdurchlässig ist. Diese Art Zaun ist in den Festsetzungen auszuschließen.</p> <p><b>Weitere neu aufzunehmende Punkte:</b></p> <p>Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen.</p> <p>Begründung: Begrünte Fassaden binden Feinstaub, wirken Luftreinigend, vermeiden Überhitzung, erhalten die Artenvielfalt und schaffen einen Ausgleich für den, durch die Tiefgarage stark versiegelten Außenraum.</p> <p>Der Fahrrad- und Fußweg muss an der engsten Stelle in jeder Höhe mindestens 2,5 m breit sein. Es dürfen keine</p>	<p>Auf der innerörtlichen Umnutzungsfläche soll mit einer angemessenen Dichte Wohnraum geschaffen werden, der zum Teil auch der sozialen Wohnraumförderung zugutekommen soll. Eine stringente Festsetzung von höheren Substratdicken würde sich unmittelbar auf die Baukosten auswirken. Gleichzeitig sichern die derzeit festgesetzte extensive Dachbegrünung, die Begrünung der Tiefgaragen- und der nicht überbaubaren Flächen eine Begrünung im Plangebiet, die sich positiv auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und den Artenschutz auswirken.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b></p> <p>Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune eine Höhe von 1m nicht übersteigen, so dass hier eine Sichtbeziehung gegeben ist. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen (Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung) sichern eine ansprechende Gestaltung in ausreichendem Maß.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b></p> <p>Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind in der Regel in ihrer dauerhaften Ausführung schwer zu kontrollieren und schränken die Möglichkeiten der Bauherren in Gestaltung der Fassaden nicht unerheblich ein. Daher wird eine entsprechende Festsetzung nicht aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das entsprechende Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Radweg ist nun auf eine Breite von 3,0 m</p>
--	--	---

	einschränkenden Einbauten zugelassen werden. Diese sind in den Festsetzungen auszuschließen.	festgesetzt. Damit ist eine uneingeschränkte Nutzung in dieser Breite zu gewährleisten. Potenzielle Ein- oder Unterbauten dürfen diese Funktionalität nicht einschränken. Zudem werden zwei Ausweichstellen vorgesehen, da nach der aktuellen Planung auch die Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt.
Stadt Ettlingen 29.06.2022	Belange der Stadt Ettlingen sind nicht betroffen.	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Bietigheim 30.06.2022	Ihr Vorhaben wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anregungen von Seiten unserer Gemeinde werden nicht erhoben.	<b>Kenntnisnahme</b>
Stadt Gaggenau 12.08.2022	Von der Planung werden keine Belange der Stadt sowie Stadtwerke Gaggenau berührt. Insofern haben wir keine Anregungen vorzubringen.	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Durmersheim 06.07.2022	Keine Anregungen und Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Muggensturm 27.06.2022	Keine Anregungen und Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>

#### Anregungen aus der Öffentlichkeit

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Öffentlichkeit 1 17.08.2022	<p><b>Zu Teil C – Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><u>Zu Punkt 1 Dächer</u></p> <p>1. „Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigung von 6°.“</p> <p><b>Anmerkung:</b> Laut Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung sind FD und PD max. 6° möglich.</p> <p><b>Forderung:</b> Die Festsetzung zur Dachbegrünung muss sich auch auf Dachneigungen unter 6° beziehen. Außerdem ist eine Substrathöhe von 15 cm einzuplanen um die Wasserrückhaltung zu verbessern und eine hohe Pflanzenvielfalt zu ermöglichen.</p> <p>2. „Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen oder Wegen überbaut werden, mit einem Substrat von mind. 50 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen.“</p> <p><b>Forderung:</b> Bei einer Substrathöhe von 50 cm lässt sich eine</p>	<p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b></p> <p>Die Festsetzungen zur Dachform und Dachbegrünung werden zur Klarstellung und Vermeidung von Missverständnissen wie folgt konkretisiert: 'Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer und extensiv begrünte flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 6°.'</p> <p>Eine weitergehende Festsetzung von Substratdicken für die Gründächer und die Überdeckung der Garagenflächen wird in Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht aufgenommen: Auf der innerörtlichen Umnutzungsfläche soll mit einer angemessenen Dichte Wohnraum geschaffen werden, der zum Teil auch der sozialen Wohnraumförderung zugutekommen soll. Eine stringente Festsetzung von höheren Substratdicken würde sich unmittelbar auf die Baukosten auswirken. Gleichzeitig sichern die derzeit festgesetzte extensive Dachbegrünung, die</p>

	<p>intensive Dachbegrünung inkl. Gehölze realisieren. In Teilbereichen sollte hierfür eine Bewässerung vorgesehen werden. Für die in den Bauzeichnungen dargestellten Bäume sind geeignete Pflanzbecken bzw. Wurzelräume zu schaffen. Die Bäume sind festzusetzen, anzupflanzen und zu erhalten. Die angegebene Substrathöhe von 50 cm sehen wir hier als nicht ausreichend an und muss erhöht werden.</p> <p>Da die Tiefgarage und versiegelte Flächen fast das gesamte Grundstück einnehmen ist es umso wichtiger eine funktionierende Gründedecke in den verbleibenden Bereichen herzustellen. Ansonsten führt der Bebauungsplan zu einer noch stärkeren und vermeidbaren Belastung des Lokalklimas.</p> <p><b>Begründung:</b> Extensive Begrünung ist für Dachflächen ökologisch sehr sinnvoll, bei ebenerdigen oder leicht angehobenen Flächen sollte es schon Intensivbegrünung sein. Diese sind mit ebenerdigen Gärten und genutzten Grünflächen vergleichbar und können je nach Ausbildungsform aus mehrjährigen Stauden und Gehölzen sowie Bäumen und Rasenflächen bestehen.</p> <p><u>Zu Punkt 5: Einfriedung</u></p> <p>Hier möchten wir die Aufnahme eines Hinweises anregen, dass Zäune blickdurchlässig sind und ein Metallgitterzaun mit Plastikstreifen den Festsetzungen nicht entspricht, da dieser nicht blickdurchlässig ist. Diese Art Zaun ist in den Festsetzungen auszuschließen.</p> <p><b>Weitere neu aufzunehmende Punkte:</b></p> <p>1. Ein Drittel der Fassadenfläche ist zu begrünen. Begründung: Begrünte Fassaden binden Feinstaub, wirken luftreinigend, vermeiden Überhitzung, erhalten die Artenvielfalt und schaffen einen Ausgleich für den, durch die Tiefgarage stark versiegelten Außenraum.</p> <p>2. Der Fahrrad- und Fußweg muss an der engsten Stelle in jeder Höhe mindestens 2,5 m breit sein. Es dürfen keine einschränkenden Einbauten zugelassen werden. Diese sind in den Festsetzungen auszuschließen.</p>	<p>Begrünung der Tiefgaragen- und der nicht überbaubaren Flächen eine Begrünung im Plangebiet, die sich positiv auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und den Artenschutz auswirken.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune eine Höhe von 1m nicht übersteigen, so dass hier eine Sichtbeziehung gegeben ist. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen (Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung) sichern eine ansprechende Gestaltung in ausreichendem Maß.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind in der Regel in ihrer dauerhaften Ausführung schwer zu kontrollieren und schränken die Möglichkeiten der Bauherren in Gestaltung der Fassaden nicht unerheblich ein. Daher wird eine entsprechende Festsetzung nicht aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das entsprechende Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Radweg ist nun auf eine Breite von 3,0 m festgesetzt. Damit ist eine uneingeschränkte Nutzung in dieser Breite zu gewährleisten. Potenzielle Ein- oder Unterbauten dürfen diese Funktionalität nicht einschränken. Zudem werden zwei Ausweichstellen vorgesehen, da nach der aktuellen Planung auch die Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück am</p>
--	---	--

	<p>3. Die offenen Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils zwei Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.</p>	<p>südlichen Rand des Plangebietes erfolgt.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Um die festgesetzte Anzahl der Stellplätze pro Wohnung nachweisen zu können, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Offene Stellplätze sind nur in einem begrenzten Bereich zulässig. Durch die zu gewährenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Flächendispositionen auf dem Grundstück weiter eingeschränkt, so dass auf die Festsetzung von Baumstandorten im Bebauungsplan verzichtet wurde.</p>
<p>Öffentlichkeit 2 23.08.2022</p>	<p>Wenn die Übervölkerung unserer Erde, unser Klima und unsere Umwelt gravierend schädigen, warum muss dann Malsch auch noch dazu beitragen durch noch mehr Einwohner, die wiederum noch immer mehr Wohngebiete, Industrieansiedlungen und Infrastruktur-Anlagen verlangen?</p> <p>Wer braucht vor diesem Hintergrund noch eine teure Studie zu „Wachstumspotenzialen der Gemeinde“ und warum kann auf das Ergebnis der Studie nicht gewartet werden? Wäre so viel Geld in der „Alten Schmiede“ nicht besser angelegt gewesen? Falls sich keine Mehrheit für einen zeitnahen Bau- und Zuzugs-Stopp finden lässt, hätte ich folgende Anregungen für dieses „Baugebiet“:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlegung der Poststelle (DHL) dorthin, weg vom völlig überlasteten Kreisel.</li> <li>2. Planung angepasster Gebäude für Praxis-Einrichtungen für Fachärzte, bei denen man weniger als 6 Wochen auf einen Termin warten muss.</li> <li>3. Reduzierung der geplanten Flächenversiegelungen durch weniger und kleinere Gebäude, dafür aber mit mehr Grünflächen und großen Zisternen zum Auffangen des Regenwassers.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Umnutzung einer bisher bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche für Wohnen ermöglicht. Es besteht ein Bedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (auf einer Ebene, mit Aufzug, ohne großes Gartengrundstück). Der innerörtliche Standort mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist sehr gut geeignet, diese Nachfrage ein Stück weit zu befriedigen.</p>
<p>Öffentlichkeit 3 25.08.2022</p>	<p><b>Anmerkung 1</b> Im Teil E „Begründung“ Abschnitt 6 ('Städtebauliche Konzept') ist eindeutig dokumentiert: „Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist die Gebäudeplanung der Wiehl Projektierungs-GmbH“</p> <p>a) Der gesamte Teil E „Begründung“ ist mit zahlreichen Planunterlagen der Wiehl Projektierung GmbH versehen die zur Begründung herangezogen werden. Damit ist belegt, dass nicht unabhängige städtebauliche Gesichtspunkte, sondern die gewünschte Projektrealisierung einer GmbH die Grundlage des B-Plans bilden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Umnutzung einer bisher bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche für Wohnen ermöglicht. Dafür gibt es im vorliegenden Fall bereits ein konkretes Bauinteresse. Die darin vorgestellte Konzeption wurde von der Gemeinde an diesem Standort befürwortet, zumal in der Gemeinde eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäuser besteht. Die Grundzüge und wesentlichen Eckpunkte des Baukonzeptes wurden in den Bebauungsplan übernommen und finden sich in den entsprechenden Festsetzungen zur (gestaffelten) Gebäudehöhe /</p>

	<p>b) In 9.2. ist dokumentiert „Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen entsprechen - mit einem gewissen Spielraum - dem vorliegenden Entwurf zur Gebäudeplanung" Gleiches gilt für die Staffelung der Geschosse.</p> <p>c) Damit wird das, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept, nachweislich aus der Realisierungsplanung des Investors entwickelt. Das ist nicht Sinn der Aufstellung eines B-Plans der auch den Bestand und die öffentlichen Interessen formulieren muss.</p> <p>Wenn die Vorgaben eine Bauleitplanung aus einer Realisierungsplanung entnommen werden, wird die Aufgabe eines Bebauungsplans, Vorgaben und Grenzen für die Entwicklung eines Gebietes vorzugeben, an die sich die Ausführungsplanung zu halten hat, ad absurdum geführt. Es handelt sich in diesem Fall um einen Scheinbepauungsplan, da nicht gemeindebezogene Vorgaben Grundlage der Ausbauplanung ist, sondern die gewünschte Ausbauplanung die Vorgabe für den Bebauungsplan vorgibt.</p> <p><b>Anmerkung 2</b> Der Bebauungsplan macht keine verbindlichen Anforderungen zur Solarnutzung. Das ist in Zeiten eklatanter Energieknappheit ein Planungsfehler eines Bebauungsplans. Bauleitplanung ist an der Gestaltung der Zukunft und nicht an den Bauwünschen der Gegenwart auszurichten.</p> <p>a) Die verbindliche Vorgabe, dass Flachdächer mit Photovoltaik oder Solarthermie auszurüsten ist, fehlt.</p> <p>b) Die Vorgabe, dass Flachdächer statisch und baulich für Photovoltaik oder Solarthermie ausgelegt sein müssen fehlt.</p> <p>c) Die Vorgabe der Dachbegrünung verhindert die dringend erforderliche solare Nutzung der Dächer.</p> <p><b>Anmerkung 3</b> Umgebungsbebauung wird bei den Festlegungen der Dachform nicht berücksichtigt. Die vom B-Plan vorgesehenen Flachdächer oder mit 6° Dachneigung kaschierten Flachdächern kommen westlich der Sezanner Straße nicht vor.</p> <p>a) In der gesamten Umgebung des Gebietes westlich der Sezanner Straße findet sich kein Gebäude mit Flachdach. (Die Überdeckung des Hebewerkbeckens ist sicher nicht</p>	<p>Geschossigkeit, Anordnung Tiefgaragen, Berücksichtigung von Geh- und Fahrrechten etc. wieder und könnten gfls. auch durch ein anderes Bauvorhaben ausgeformt werden. Das derzeit vorliegende, konkrete Bauinteresse wurde aus Gründen der Transparenz in der Begründung dargestellt und veranschaulicht die vorgesehene bzw. durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaik-Anlage ist durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg geregelt.</p> <p>Weiterhin enthält das Gebäudeenergiegesetz des Bundes Vorgaben für die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan zu diesen Themen erübrigt sich daher und könnte sogar eher zu Ungereimtheiten führen.</p> <p>Eine Dachbegrünung ist mit der Installation einer PV-Anlage vereinbar, entsprechende Systeme sind am Markt verfügbar. Die Verdunstungskühlung der Vegetation kann sogar zu einer Effizienzsteigerung der Photovoltaikanlage führen.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung.</b> Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um einen historischen Ortskern mit homogener Ausprägung. Auch wenn das Satteldach hier noch vorherrscht, ist es doch in sehr unterschiedlichen Ausprägungen mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden. In der Höhenentwicklung mit einer Rückstaffelung der Gebäudehöhe fügt sich die geplante Neubebauung in</p>
--	--	---



	<p>repräsentativ für ein Wohngebäude im Quartier westlich der Sezanner Straße.) Selbst das mit der Tankstelle abgerissene Wohnhaus bestand aus 2 Vollgeschossen mit Satteldach. Die in diesem Quartier vorliegende Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung deutlich über 30°. Wenn für ein einzelnes Grundstück in diesem Quartier ein ganz spezieller Bebauungsplan aufgestellt wird, muss dieser Einzelgrundstückbebauungsplan die Umgebungsbebauung bei seinen Festsetzungen zur Dachform berücksichtigen. Der vorliegende B-Plan ignoriert die vorliegende Dachform im Quartier westlich der Sezanner Straße vollständig. Der Ausbauplanungswunsch und nicht die im Quartier ausschließlich vorherrschende Dachform ist Prämisse des Bebauungsplans.</p> <p><b>Anmerkung 4</b> Im Teil E 10.1. ist dokumentiert „Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen berücksichtigen den vorliegenden Entwurf der Gebäudeplanung“</p> <p>a) Damit ist festgehalten, dass die B-Planung in Bezug auf die Dächer keine Bauleitplanung darstellt, die die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und in Hinblick auf die Umgebungsbebauung hätte festsetzen müssen und nicht ausschließlich aus der gewünschten Gebäudeplanung mit Zugabe abzuschreiben.</p> <p><b>Anmerkung 5</b> Im Teil E 10.5. werden nur die Märkte, der Geschosswohnungsbau des ehemaligen Familienheims und die gewerbliche Nutzung im Brückenwiesenweg als Planungsgrundlage erwähnt.</p> <p>a) Die beschriebene Umgebung ist durchaus typisch für <u>östliche</u> Seite der Sezanner Straße. Der vorgelegte Einzelbebauungsplan liegt aber ausschließlich auf der <u>westlichen</u> Seite der Sezanner Straße. Das dort vorhandene, allgemeine Wohngebiet wird bei der Planung nicht berücksichtigt, es wird nicht einmal erwähnt. Einen B-Plan für ein einzelnes Grundstück auf der westlichen Seite der Sezanner Straße vorzulegen, aber bei der Umgebungsbetrachtung nur die davon völlig unterschiedlichen östliche Sezanner Straße heranzuziehen ist ein handwerklicher Planungsfehler für diesen sehr speziellen B-Plan.</p> <p><b>Anmerkung 6</b></p>	<p>die Umgebung ein. Nur bei flach geneigteren Dächern ist eine Dachbegrünung möglich. Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt auf und können zudem auch Lebensraum für verschiedene Insektenarten sein. Damit reagiert diese Dachform auf verschiedene aktuelle Problemstellungen und wird daher bei dieser Planung entsprechend festgesetzt.</p> <p>In Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt hierzu noch eine ergänzende Erläuterung in der Begründung des Bebauungsplans (Teil E Ziffer 6).</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Die Gründe, die für die festgesetzten Dachformen sprechen, sind im Abwägungsvorschlag zu Anmerkung 3 erläutert worden. Sie werden auch unabhängig vom konkreten Bauinteresse an dem betreffenden Standort für sinnvoll und städtebaulich vertäglich erachtet. In der Begründung Teil E 10.1 wird neben der in der Stellungnahme zitierten Textstelle auch auf die Vorteile der gewählten Dachformen hingewiesen. In Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt hierzu noch eine ergänzende Erläuterung in der Begründung des Bebauungsplans (Teil E Ziffer 6).</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b> Gegenstand der Erläuterungen unter Ziffer 10.5 der Begründung ist die gewählte Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung. Hier wird darauf verwiesen, dass durch die Märkte und die Mehrfamilienhäuser des ehemaligen Familienheims ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr in der Sezanner Straße stattfindet und daher eine ungeordnete Parkierung in der Sezanner Straße vermieden werden soll.</p> <p>In Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt jedoch noch eine ergänzende Erläuterung zu den gewählten Dachformen, s. dazu auch die Abwägungsvorschläge zu den Anmerkungen 3 +4.</p>
--	---	---

	<p>Im Teil D 5 wird darauf hingewiesen, dass mindestens 20% der Wohneinheiten mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden sollen.</p> <p>Im Teil 10.5 wird von „nur größere Wohnungen ab 78 m<sup>2</sup> in der Mehrzahl ab 97 m<sup>2</sup> berichtet.</p> <p>a) Der Verweis auf einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag, der nicht Bestandteil des vorgelegten B-Plans ist hilft bei der Beurteilung des B-Plans nichts.</p> <p>b) Es handelt sich nur um eine nicht verbindliche Soll-Forderung. Hier ist im B-Plan das Wort „sollen“ durch das Wort „müssen“ zu ersetzen.</p> <p>c) Die geplanten Wohnungen mit 97 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup> (vermutlich Penthouse) sind von ihrer Größe nicht geeignet den Bestand an kleineren, aber bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen.</p> <p>Es erübrigt sich, dass auch Teil E 10.5 dokumentiert, dass hier keine Bauleitplanung, sondern eine ausschließlich aus der Gebäudeplanung abgeleitete B-Planung vorliegt, welche mit einer Bauleitplanung nichts mehr zu tun hat.</p> <p><b>Anmerkung 7</b></p> <p>Umgebungsbebauung wird bei den Festlegungen der Gebäudegröße nicht berücksichtigt.</p> <p>a) In der gesamten Umgebung des Gebietes westlich der Sezanner Straße findet sich kein Gebäude das annähernd so hoch lang und massiv ist. (Die wenigen vorhandenen Werkstattgebäude sind sicher nicht repräsentativ für ein Wohngebäude im Quartier westlich der Sezanner Straße.) Selbst das mit der Tankstelle abgerissene Wohnhaus war nicht annähernd so groß, wie es der B-Plan nun in unmittelbarer Nachbarschaft vorsieht. Die in diesem Quartier vorliegende Wohnhausform ist meist ein oder zwei Vollgeschosse.</p> <p>b) Dubletten-Gebäude mit je 10 Wohneinheiten kommen im ganzen Quartier westlich der Sezanner Straße nicht vor. Wenn für ein einzelnes Grundstück in diesem Quartier ein ganz spezieller Bebauungsplan aufgestellt wird, muss dieser Einzelgrundstückbebauungsplan die Umgebungsbebauung bei seinen Festsetzungen zur Gebäudegröße, Höhe und Bauform berücksichtigen. Der vorliegende B-Plan ignoriert die vorliegende Wohnbebauung im Quartier westlich der Sezanner Straße vollständig. Der Ausbauplanungswunsch und nicht die im Quartier ausschließlich vorherrschenden Hausformen sind Prämisse des</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung.</b></p> <p>Da die genauen Konditionen für die beabsichtigte soziale Wohnraumförderung nur in einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung konkret festgelegt werden können, bleibt es im Bebauungsplan bei einem entsprechenden Hinweis darauf – ohne weitere Festsetzungen.</p> <p>Auch die genannten Wohnungsgrößen sind für die soziale Wohnraumförderung relevant – gerade für Familien oder Alleinerziehende mit Kindern.</p> <p>Zum Verhältnis zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und dem konkreten Bauinteresse siehe Abwägungsvorschlag zu Anmerkung 1.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung.</b></p> <p>Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um einen historischen Ortskern mit homogener Ausprägung. Auch bei der Wohnbebauung westlich der Sezanner Straße sind durch geschlossene Bauweisen teilweise längere Gebäuderiegel entstanden. Auch die dem Plangebiet gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser sind für die Umgebungsbebauung prägend. Es erschließt sich nicht, weshalb diese lt. Stellungnahme nicht in die Betrachtung einbezogen werden sollen.</p> <p>Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Umnutzung einer bisher bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche für Wohnen ermöglicht. Die darin vorgestellte Konzeption wurde für diesen Standort von der Gemeinde an diesem Standort befürwortet, zumal in der Gemeinde eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (auf einer Ebene, mit Aufzug, ohne großes Gartengrundstück) besteht. Der innerörtliche Standort mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist sehr gut geeignet, diese Nachfrage ein Stück weit zu befriedigen. In der Höhenentwicklung mit einer Rückstaffelung der Gebäudehöhe für einen inneren Kernbereich fügt sich die geplante Neubebauung in die Umgebung ein.</p> <p>Zum Verhältnis zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan</p>
--	--	---

	<p>Bebauungsplans.</p> <p><b>Anmerkung 8</b> Wie war der Abriss der Tankstelle möglich, obwohl eine Veränderungssperre bis zur Erstellung eines B-Plans bestand. a) Veränderungssperren sollen dazu dienen eine solide B-Planung mit Behörden-, Gremien und Bürgerbeteiligung durchzuführen, ohne dass vor Abschluss der B-Planung Präzedenzfälle geschaffen werden, die den, am Ende der B-Planung herausentwickelten Festsetzungen des B-Plans zuwiderlaufen.</p> <p><b>Anmerkung 9</b> Der B-Plan enthält textliche Unklarheiten: siehe Satzung § 3 a) Textliche Fehler kommen immer vor. Ein B-Plan sollte aber gründlich und sorgfältig abgefasst werden und vor seiner Veröffentlichung Korrektur gelesen werden. In Zeiten von digitalen Korrekturprogrammen in jeder Textverarbeitung sollten solche Fehler vermeidbar sein. b) Sollten meine Anmerkungen textliche Fehler beinhalten, bitte ich dies nachzusehen, da meine digitale, fachliche und orthographische Kompetenz nicht ausreicht einen B-Plan fehlerfrei aufzustellen.</p> <p><b>Anmerkung 10</b> Teil C Punkt 2 schreibt vor, dass Dachgauben nicht zulässig sind. a) Wie soll in einem 6° geneigten Pseudoflachdach eine Dachgaube baulich möglich sein? Gibt es dazu Beispielrealisierungen? b) Wenn in diesem B-Plan-Gebiet Dachneigungen von 6° zur Kaschierung eines real vorhandenen Flachdachs gewünscht sind, dann sind Forderungen zum Verbot von Dachgauben planerischer im B-Plan fachlich unsinnig. c) Die Forderung keine Dachgauben zuzulassen ist mit der Umgebungsbebauung nicht vereinbar. Dort sind Dachgauben eher die Regel als die Ausnahme. Auch dieser Punkt zeigt die Unvereinbarkeit des singulären 1-Grundstücks-Bebauungsplans mit der Umgebungsbebauung.</p>	<p>und dem konkreten Bauinteresse siehe Abwägungsvorschlag zu Anmerkung 1.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Verfahren zum Abbruch der Tankstelle wurde ordnungsgemäß am 25.11.2021 beim Landratsamt Karlsruhe eingeleitet und von diesem begleitet.</p> <p><b>Berücksichtigung.</b> Der textliche Fehler in § 3 der Satzung wird korrigiert (fehlendes Leerzeichen zwischen 'wer' und 'den').</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Die örtliche Bauvorschrift bzgl. der Unzulässigkeit von Dachgauben und Dachaufbauten dient zur Klarstellung und Sicherung der Höhenentwicklung und wird beibehalten, auch wenn es eher unwahrscheinlich ist, dass dies auf den im Plangebiet nur zulässigen, flachgeneigten Dächern, geplant würde.</p> <p>Zur Wahl der festgesetzten Dachform und Einfügen in die Umgebungsbebauung siehe Abwägungsvorschläge zu den Anmerkungen 7, 3 + 4.</p>
--	--	---

	<p><b>Anmerkung 11</b> Die im B-Plan Teil D 9.2. eingezeichneten Bäume sind in dieser Höhe auf einer Tiefgarage nicht planbar.</p> <p>a) Das im B-Plan Teil D 6. auf der Tiefgarage eingezeichnete Bäumchen entspricht eher der Realität.</p> <p>b) Die übrigen in B-Plan Teil D 6. Und 9.2. eingezeichneten Symbolbäume befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Sie müssten auf Nachbargrundstücken stehen. Damit zeigen Unterlagen des B-Plans nicht realisierbare Darstellungen.</p> <p>c) Die bildlichen Darstellungen im B-Plan sollten auch in Bezug auf die Bepflanzung den Erwartungen und Forderungen der Gemeinde und nicht der Fantasie des Gebäudeplaners entsprechen. Die 1:1 Übernahme der Gebäudeplanung in die B-Planung ist auch hier sichtbar.</p> <p><b>Anmerkung 12</b> Die im B-Plan Teil C 4. geforderte wasserdurchlässige Befestigung ist wegen der unmittelbar darunter befindlichen Tiefgarage eine sinnenthobene Forderung.</p> <p>a) Da der B-Plan eine flächendeckende Versiegelung nahezu das gesamte Grundstück durch die Tiefgarage wünscht, ist Versickerung schlicht nicht möglich.</p> <p>b) Die Forderung mag in echten Bebauungsplänen Sinn machen, deren Ziel nicht die Maximalgebäudenutzung im Vordergrund steht, wie es in diesem B-Plan gewünscht ist.</p> <p>c) Betrachtet man in der Anlage Lageplan sämtliche umliegenden Grundstücke nach diesem Kriterium stellt man fest, dass bei allen Grundstücken dieses Gebietes, selbst bei den Grundstücken auf der östlichen Seite der Sezanner Straße eine Forderung nach wasserdurchlässiger Befestigung sinnvoll und ortsüblich wäre. Ein weiterer Punkt der die nicht ortsübliche Bebauung dieses B-Plan offensichtlich macht.</p> <p>d) Die Forderung nach einer Versickerung des Regenwassers innerhalb des Baugebiets würde sich bei den dort vorhandenen sandigen Böden anbieten.</p> <p>e) Einen B-Plan aufzustellen, der in einem Gebiet mit kaum Gefälle liegt, das bei Starkregen sicher absäuft, ohne eine einzige Versickerungsstelle im gesamten B-Plan-Gebiet zu schaffen ist angesichts der Zunahme von Starkregenereignissen eine nicht nachhaltige Planung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Die Ausführungen in der Stellungnahme beziehen sich voraussichtlich jeweils auf Teil E (Begründung zum Bebauungsplan). Zum Verhältnis zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und dem konkreten Bauinteresse und dessen Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil E) siehe Abwägungsvorschlag zu Anmerkung 1. Die Darstellungen in der Begründung sind nicht verbindlich, eine Festsetzung von Baumstandorten wurde nicht vorgenommen. Bei einer entsprechenden Substratdicke, z. B. auch durch einen vereinzeltten Aufbau mit erhöhten Pflanzbeeten ist auch die Pflanzung von Bäumen im Bereich der darunterliegenden Tiefgarage denkbar.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung.</b> Die unter C 4. formulierte örtliche Bauvorschrift ist sinnvoll und wird beibehalten, zumal sie ja auch entsprechende Einschränkungen bzgl. der technischen Machbarkeit beinhaltet. Tiefgaragenflächen sind mit Erde / Substrat zu bedecken, so dass hier auch eine Aufnahme / Speicherung von Oberflächenwasser möglich wäre. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die B-Plan festgesetzten Grenzen der Tiefgarage die maximale zulässige Ausdehnung der Tiefgarage darstellen. Entlang der Sezanner Straße bleiben, auch im konkret vorliegenden Bebauungskonzept, durchaus Bereiche außerhalb der Tiefgarage, in denen Stellplätze möglich sind und für die dann eine wasserdurchlässige Belagsgestaltung angedacht werden sollte.</p> <p>Das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann im Trennsystem an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden. Der Anschluss für Oberflächenwasser erfolgt an die Verdolung des Malscher Landgrabens. In der Begründung des Bebauungsplans Ziffer 7 wird dies noch ergänzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1) müssen extensiv begrünte Dächer als</p>
--	--	--

	<p>Stattdessen fordert der B-Plan die Versiegelung fast der gesamten Bebauungsplanfläche mit einer flächendeckenden Tiefgarage, die dann von der Feuerwehr auszupumpen ist.</p> <p><b>Anmerkung 13</b>  Im B-Plan Teil E 4. (Begründung) ist dokumentiert: „Sobald für diesen B-Plan Rechtskraft besteht, kann die Veränderungssperre für diesen Bereich bereits eine konkrete, mit der Gemeinde abgestimmte Gebäudeplanung besteht.... Soll dieser Bereich durch einen gesonderten B-Plan vorgezogen werden“  a) Damit ist nachweislich als der Hauptgrund dieser B-Planung, die Außerkraftsetzung einer Veränderungssperre einer noch laufenden Bebauungsplanung, genannt.  Eine Veränderungssperre ist gerade deshalb bei einer Bebauungsplanung sinnvoll, damit während der laufenden Planungsüberlegungen keine Präzedenzfälle oder sonstige, der Planung zuwiderlaufende, oder sie einengende bauliche Tatsachen geschaffen werden. Die Aufhebung der Veränderungssperre für ein singuläres Bauvorhaben verletzt diesen wichtigen Planungsgrundsatz.  b) Die Aufhebung einer Veränderungssperre für einen einzelnen finanzstarken Investor ist eine Ungleichbehandlung aller übrigen Veränderungswilligen, die auf das Ende des B-Planverfahrens warten müssen.  c) Solange der B-Plan „Am ehemaligen Bahnübergang“ weder das baurechtliche noch das demokratisch vorgeschriebene Verfahren durchlaufen hat, liegen der örtlichen Baubehörde keine rechtgültigen Vorgaben vor, nach denen Sie mit einem Investor eine geplante Gebäudeplanung abstimmen hätten könnte. Die Abstimmung einer Gebäudeplanung im Gebiet einer mit Veränderungssperre belegten B-Plan-Gebiets ist damit formal gar nicht möglich. Sie untergräbt das B-Plan-Verfahren. Sämtliche getätigten „Abstimmungen“ sind demokratisch nicht legitimiert, da zum B-Plan „Am ehemaligen Bahnübergang“ noch absolut nicht der Öffentlichkeit vorgestellt wurde und die Bürger keine Möglichkeit hatte, dazu Einsicht oder Stellung zu</p>	<p>Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer hergestellt werden. Damit werden Möglichkeiten zur Speicherung und Verdunstung von Regenwasser berücksichtigt. Da auf der innerörtlichen Umnutzungsfläche mit einer angemessenen Dichte Wohnraum geschaffen werden soll, sind keine weiteren Versickerungs- und Verdunstungsflächen vorgesehen – zumal dies auch aufgrund der Vornutzung (Altlastenfrage) hier problematisch sein könnte, wie der Stellungnahme des Landratsamtes zu entnehmen ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b>  Die Veränderungssperre wurde gem. § 14 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans 'Am ehemaligen Bahnübergang' gefasst.  Das vorliegende Plangebiet ist eine kleine Teilfläche dieses Planbereichs. Die ehemalige Tankstelle wurde Ende 2020 aufgegeben. Es besteht ein öffentliches Interesse, diese brachgefallene Fläche in einer zentralen Lage von Malsch möglichst rasch einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen und hier ein nachgefragtes Wohnraumangebot in Mehrfamilienhäusern zu schaffen.  Im vorliegenden Fall gibt es ein konkretes Bauinteresse. Die darin vorgestellte Konzeption für diesen Standort wurde von der Gemeinde befürwortet, so dass für den betreffenden Bereich der Bebauungsplan 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' aufgestellt werden kann. Das Vorgehen entspricht damit der Zielsetzung der Veränderungssperre, nämlich der Absicherung einer Planung, die dem Planungswillen der Gemeinde entspricht.  Gemäß Hinweis des Landratsamtes / Baurechtsamtes ist im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes „Am ehemaligen Bahnübergang“ dessen Geltungsbereich entsprechend zu korrigieren, um eine Überlagerung mit dem BP „Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße“ zu vermeiden.</p>
--	---	--

	<p>nehmen.</p> <p><b>Anmerkung 14</b>  In Teil E 9.4 wird die Dachbegrünung, die einer Solarnutzung des Daches verhindert, dazu herangezogen, die Maximalbebauung und z.B. die Überschreitung der „zunächst“ vorgesehenen GRZ von 0,4 auf 0,95 als „Städtebaulich vertretbare Überschreitung“ begründet.  Die Planungsrechtlichen Grenzen für ein allgemeines Wohngebiet werden bis an die äußersten Grenzen gedehnt, um ein, mit dem umgebenden Wohngebiet nicht verträgliches Wohnungsbauprojekt in der gewünschten Form zu ermöglichen. Eine im ganzen Gebiet westliche Sezanner Straße unterhalb der Straße am Hänfig nicht vorkommende Dachbegrünung dazu als Begründung aufzuführen zeigt, dass der vorliegende B-Plan primär nicht auf einer Bauleitplanung sondern um Ausnahmegenehmigungsplanung basiert.</p> <p><b>Anmerkung 15</b>  Der Fuß- und Radweg ist in Teil E Punkt 9.2 nur als „optional“ vorgesehen.  a) Er muss im B-Plan verbindlich vorgeschrieben werden.  b) In Teil E, Punkt 9.2 ist zugelassen, dass der Fuß- und Radweg teilweise durch die Tiefgarage unterkellert wird und dass dies technisch machbar sei.  c) Das ist für einen öffentlichen Weg keine gute und keine eindeutige Regelung. Hier wäre die Vorgabe der Verkleinerung der Baugrenze oder die klare Planung eines öffentlichen Weges auf einer abzutretenden Fläche die bessere Vorgabe in einem B-Plan, der auch die öffentlichen Interessen im Blick haben muss. Ferner fehlen Angaben über die Tragfähigkeit der Unterkellerung, da im Extremfall ggf. auch Rettungsfahrzeuge den Fuß- und Radweg befahren die nichts von einer Unterkellerung wissen. Die pauschal angegebene technische Machbarkeit ist durch eine klare Tragfähigkeitsangabe zu ersetzen. Technisch machbar ist viel, was man haben will muss man im B-Plan definieren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b>  Die Begründung für die zulässige Überschreitung der GRZ in Teil E Ziffer 9.4 und die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen Teil B Ziffer 2 sind wesentlich differenzierter und umfangreicher als in der Stellungnahme dargestellt:  Zunächst ist festzuhalten, dass die eigentliche GRZ von 0,4 für die Gebäude eingehalten wird. Die zulässige Überschreitung betrifft lediglich die Flächen von Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen und Unterbauungen im Sinne des § 14 (4) BauNVO, für die nach den Orientierungswerten der BauNVO eine Überschreitung bis 0,6 zulässig wäre. Hinsichtlich der Überschreitung dieses Wertes wird in der Begründung zum einen auch auf die besondere Situation der zu gewährleistenden Überfahrts- und Gehrechte hingewiesen, die einen beträchtlichen Anteil an der versiegelten Fläche haben. Weiterhin ist die Überschreitung auch an die Begründung der Tiefgaragenflächen gebunden und entsprechend gestaffelt: mit unbegrünter Flächen darf die GRZ nur bis 0,7 überschritten werden, nur mit unterbauten Flächen, die begrünen sind, ist die Überschreitung bis 0,95 zulässig.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung.</b>  Das entsprechende Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Radweg ist nun auf eine Breite von 3,0 m festgesetzt. Damit ist eine uneingeschränkte Nutzung in dieser Breite zu gewährleisten. Potenzielle Ein- oder Unterbauten dürfen diese Funktionalität nicht einschränken. Zudem werden zwei Ausweichstellen vorgesehen, da nach der aktuellen Planung auch die Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt.  Wie in der Begründung Teil E Punkt 9.5 erläutert, wird mit festgesetzten Geh- und Fahrrecht in der Weiterführung die Option eines Durchstiches zur Johannes-Maier-Straße gesichert: diese Weiterführung ist außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Das Geh- und Fahrrecht innerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch planungsrechtlich gesichert, die Erläuterung in Teil E Punkt 9.2 wird daher entsprechend korrigiert (optional entfällt hier).</p>
--	--	---

	<p><b>Anmerkung 16</b> Im Teil E, Punkt 9.6 ist nur allgemein von „dort verlaufenden Kanälen“ die Rede. a) Sollte es sich dabei um die im Starkregenfall extrem sensiblen Ablaufrohe des Hebewerks handeln, sollte deren Sicherung, jederzeitige Zugänglichkeit und ggf. Erweiterbarkeit im B-Plan erheblich mehr Beachtung und künftigen Planungsspielraum eingeräumt werden. Dazu wäre eine Ausbau- oder Erneuerungsplanung für dies Hochwasserablaufkanäle erforderlich, deren Ergebnisse konkret in diesem B-Plan enthalten sein müssten.</p> <p><b>Anmerkung 17</b> Im B-Plan wird der Begriff der „offenen Bauweise“ verwendet. Diese Formulierung ist nichtssagend, sofern nicht erläutert wird, was wir in Malsch konkret in diesem Baugebiet unter einer „offenen Bauweise“ versteht.</p> <p><b>Anmerkung 18</b> Teil E 10.2. (Werbeanlagen) Wenn man bewegte Werbeanlagen vermeiden will muss man im digitalen Zeitalter auch optisch bewegte Werbeanlagen (z.B. fest montierter Monitor) ausschließen.</p> <p><b>Anmerkung 19</b> Teil E 6. „Durch den deutlichen Rückversatz wird die Gebäudehöhe in ihrer Wirkung optisch minimiert.“ a) Da der Rückversatz an der realen Gebäudehöhe nicht das Mindeste ändert und der Rückversatz je nach Empfinden als deutlich oder eher weniger deutlich empfunden werden kann, wird die Gebäudehöhe in ihrer Wirkung optisch kaschiert und nicht minimiert. Es bleiben 4 Geschosse insgesamt in Rechteckbauweise. Der nicht objektivierbare Faktor einer „optischen Minimierung“ sollte durch belegbare fachlich untermauerte Fakten begründet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme / teilweise Berücksichtigung.</b> Es handelt sich hierbei um ein Schmutzwasserkanal. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken, außerhalb des Plangebietes verlaufen Regenwasserkanäle, an die angeschlossen wird; ansonsten bleiben diese von der Planung jedoch unberührt. Dies wird in der Begründung Teil E, Punkt 9.5 nochmals konkretisiert. Weitere Regelungen zur Zugänglichkeit oder statischen Sicherung des Schmutzwasserkanals werden im Zuge der Baugenehmigungs- oder Bauausführungsplanung getroffen.</p> <p><b>Keine Berücksichtigung.</b> Der planungsrechtliche Begriff der offenen Bauweise ist durch § 22 BauNVO definiert. Bei Festsetzung der Bauweise unter Ziffer 3 / Teil B der planungsrechtlichen Festsetzungen wird dieser Bezug auch genannt.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Damit sind auch Monitore ausgeschlossen.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</b> Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Ein darüber liegendes rückversetztes Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein und muss in der Grundfläche durch Rücksprünge entsprechend reduziert sein. Nur unter dieser Maßgabe (kein Vollgeschoss) ist die höhere Gebäudehöhe zulässig. Dieser Rückversatz hat konkrete Auswirkungen auf die Außenwirkung, indem dadurch auch höhere Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind und sich dies positiv auf deren Besonnung auswirkt.</p>
--	---	---