

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Erneute Veröffentlichung eingeschränkt auf Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hatte in öffentlicher Sitzung am 24.02.2026 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ gebilligt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a(3) BauGB beschlossen. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3(2) BauGB vom 16.03.2026 bis einschließlich 16.04.2026 durchgeführt.

Bei Aufarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurde festgestellt, dass die textliche, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12 (Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO) versehentlich nicht den beabsichtigten Regelungsinhalt wieder gibt und klarstellt, sondern irrtümlich eine Wiederholung der Festsetzungen zu Abstandsflächen der vorangegangenen Nr. 11 enthält.

Die vorgesehenen Festsetzung Nr. 12 dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen baulichen Bestands auf Flst. Nr. 1460 im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1(10) BauNVO.

Der Planungswille und der rechtliche Bezug zum erweiterten Bestandsschutz des § 1(10) BauNVO wurden in der Entwurfsfassung vom Februar 2026 durch die Flächensignatur und die Legende im zeichnerischen Teil (Bestandsgebäude Flst. Nr. 1460) und die Überschrift im textlichen Teil mit Nennung des Erweiterten Bestandsschutzes nach § 1(10) BauNVO zwar deutlich und in der öffentlichen Präsentation im Gemeinderat am 24.02.2026 auch mit den richtigen Inhalten dargestellt und erläutert.

Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war jedoch die fehlerhafte Textfassung.

Die Korrektur dieses Fehlers mit einer korrigierten, neuen Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12 stellt eine Änderung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans dar.

Um das Verfahren rechtssicher abschließen zu können, wird daher eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Gemäß § 4a(3) BauGB wird bei der nun durchgeführten, zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit die Abgabe von Stellungnahmen auf die vorab erläuterte Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12 eingeschränkt. Im veröffentlichten / ausgelegten Textteil des Bebauungsplans ist die geänderte Festsetzung Nr. 12 gelb unterlegt, ebenso die Begründung Nr. 9.13 zu diesem Punkt.

Zudem wird die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB angemessen verkürzt.

Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a(3) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB erfolgt durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Malsch unter www.malsch.de (Rubrik: Bauen/Umwelt und dort Bebauungsplanverfahren)

vom 21.05.2026 bis einschließlich 08.06.2026

Die Planunterlagen werden auch im Rathaus Malsch, Hauptstraße 71, 76316 Malsch während den üblichen Sprechstunden, Zimmer 312 ausgelegt und können dort eingesehen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur **Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12** vorgebracht werden. Sie können mündlich oder schriftlich mitgeteilt oder zur Niederschrift gegeben werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch per Post: Gemeinde Malsch, Bauverwaltung, Hauptstr. 71, 76316 Malsch oder per E-Mail: bauleitplanung@malsch.de eingereicht werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Person ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Bestandteil der Veröffentlichung und Auslegung sind die folgenden vom Gemeinderat gebilligten Unterlagen:

- Textteil des Bebauungsplans vom 28.04.2026
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (Plan) vom 28.04.2026
- Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB März/April 2026

sowie folgende umweltbezogene Informationen als gesonderte Fachgutachten:

- Wasserhaushaltsbilanz vom 03.02.2026
- Schalltechnische Untersuchung von Februar 2025
- Aktualisierung Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 19.08.2024
- Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten vom 27.01.2017

Darüber hinaus liegen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor, die ebenfalls Gegenstand der Veröffentlichung und Auslegung sind:

- a) aus der Beteiligung nach §§ 3(2) + 4(2) BauGB Januar/Februar 2024

- Landratsamt Karlsruhe / Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz–Gewässer–Abwasser 15.02.2024: Hinweise zur Entwässerungsplanung / Niederschlagswasser, Vorlage einer Wasserhaushaltsbilanz
 - Landratsamt Karlsruhe / Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz 15.02.2024: Anregungen zum Immissionsschutz bzgl. Bewertung der Lärmemissionen Bauhof und Feuerwehr
 - Landratsamt Karlsruhe / Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz 15.02.2024: Anregungen zur Artenschutzuntersuchung und Maßnahmen zum Artenschutz, Hinweise bzgl. des angrenzenden FFH-Gebietes „Wälder und Wiesen bei Malsch“
 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 08.02.2024: Hinweise zur Geotechnik, zum Bodenschutz, auf die Lage des Plangebiets in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Gemeinde Durmersheim, Winkelsloh"
 - Fraktion BfU/Grüne 12.02.2024: Anregungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Begrünung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen
- b) aus der erneuten Beteiligung nach § 4a(3) BauGB März/April 2026
- Landratsamt Karlsruhe / Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz 15.02.2024: Anregungen zu Schutzmaßnahmen im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, Hinweis auf erforderliche ökologische Baubegleitung
 - Fraktion BfU/Grüne 12.04.2026: Anregung zur Festsetzung von Nutzung erneuerbarer Energien und Wärmeversorgung, fehlende vertiefte Auseinandersetzung mit Funktionsverlusten auf Boden, Mikroklima, Wasserhaushalt, Planungsziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht erkennbar

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Anhang (BP-Florianstraße-Neuwiesenstraße-059-zeichnerischer_Teil.pdf).

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in der Fassung 28.04.2026.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Malsch besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion unter Berücksichtigung vorhandener Bau- und Nutzungsstrukturen. Im Bereich zwischen Bauhof, Neuwiesen- und Florianstraße sieht die Gemeinde Malsch die Möglichkeit, die dort bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und so durch eine innerörtliche Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Die Flächen sind im FNP weitgehend als Baufläche vorgesehen, liegen aber nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren:

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Von der Erstellung eines Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB und von der Überwachung („Monitoring“) nach § 4c BauGB wird ebenfalls abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 3 BauGB). Inhaltlich sind jedoch die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt worden.

Malsch, den 20.05.2026

Markus Bechler
Bürgermeister

GEMEINDE MALSCH

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.04.2026



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.02.2012
Frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	04.11.2015 14.12.2015
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	13.11.2015 14.12.2015
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	21.12.2023 16.02.2024
Veröffentlichung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	08.01.2024 16.02.2024
Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3)	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	16.03.2026 16.04.2026
Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.03.2026 16.04.2026
Zweite Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3)	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Zweite Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Florianstraße / Neuwiesenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D Hinweise	in der Fassung vom
E Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Aktualisierung Artenschutzrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 19.08.2024
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung von Februar 2025
Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	in der Fassung vom 27.01.2017
Wasserhaushaltsbilanz	in der Fassung vom 03.02.2026

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach Teil C der textlichen Festsetzungen zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Malsch, den

.....
 Markus Bechler
 Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- First- und Gebäudehöhen) und zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

In Teilbereich 2b sind die für Geh- und Fahrrechte festgesetzten Flächen nicht Bestandteil der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche. Zur Herstellung der notwendigen Zufahrten / Erschließung der Grundstücke dürfen die Flächen mit Geh- und Fahrrechten vollständig versiegelt werden.

Die **Trauf- und Firsthöhe** gilt für die zulässigen geneigten Dächer mit Dachneigung 35 - 45°, die **Gebäudehöhe** gilt für die in Teilbereich 1 zulässigen Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis maximal 10° Dachneigung.

Die **Bezugshöhen** zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in Metern über NHN festgesetzt.

Die **Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die tatsächlich ausgeführte TH darf für einen Gebäuderücksprung auf max. 1/3 der Dachlänge bis 1,25 m überschritten werden. Mit Gauben / Zwerchgiebeln darf die tatsächlich ausgeführte TH bis 2.50 m überschritten werden, insgesamt bis max. 1/2 der Dachlänge. Mit Zwerchgiebeln darf die tatsächlich ausgeführte Firsthöhe nicht überschritten werden.

Die **Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Doppelhäusern darf der Höhenversatz zwischen zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften maximal 1,00 m betragen. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern. Zudem sind die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 zu berücksichtigen.

Die **Gebäudehöhe GH 1** ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis max. 10° ist die Gebäudehöhe GH 1 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (=Pult-First, höherliegende Gebäudehöhe).

Die **Gebäudehöhe GH 1 darf überschritten werden**

- mit Geländern und Umwehrungen für Dachterrassen um max. 1,50 m
- mit einem auf allen Gebäudeseiten mindestens um 1,50 m zurückversetzten Staffelgeschoss bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe GH 2. Die Gebäudehöhe GH 2 ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Punkt der Dachhaut des Staffelgeschosses (bei Flachdächern: Oberkante Flachdachattika und bei flachgeneigten Dächern: Oberkante Dachhaut am Pult-First bzw. höherliegende Gebäudehöhe).

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 16.00 m und Doppelhäuser bis 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist. Bei Errichtung von Doppelhäusern mit geneigten Dächern muss für beide Doppelhaushälften dieselbe Firstrichtung vor-gesehen werden. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern. Zudem sind die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 zu berücksichtigen.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise bis maximal 2,0 m Tiefe zulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO dürfen außen aufgestellte **Wärmepumpen, Luftwärmetauscher und vergleichbare Anlagen** der technischen Gebäudeausrüstung ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 5) errichtet werden, sofern sie dem Betrieb des jeweiligen Hauptgebäudes dienen, in engem räumlichem Zusammenhang hierzu stehen und eine Höhe von 1,5 m sowie eine Grundfläche von 2,5 m² je Anlage nicht überschreiten. Sie sind so anzuordnen, dass unzumutbare Belästigungen durch Geräusche und optische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 5) zulässig.

Die o.g. Anlagen (Wärmepumpen, Mülltonnen) sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche blickhemmend einzugrünen oder einzuhausen, sofern sie im Vorgartenbereich aufgestellt werden.

4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen / Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Traufhöhe von max. 2.30 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

8 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen. Ist im Rahmen von Auffüllungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zum Einsatz und zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten.

9 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit dem Leitungsrecht LR 1 sind zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Malsch zu sichern. Eine Befestigung der Flächen ist nach Zustimmung des Leitungsträgers und der Gemeinde möglich, wenn sie den rechtlichen und technischen Anforderungen der zu sichernden Leitungen nicht widersprechen.

Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit dem Leitungsrecht LR 2 sind Leitungsführungen zugunsten der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche (derzeit Flst. Nr. 1460/2) zu gewährleisten und zu sichern.

Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR sind Leitungsführungen sowie der Zugang und die Zufahrt zugunsten der Grundstücksbereiche des derzeitigen Flst. Nr. 1460/2 zu gewährleisten und zu sichern.

Baum- und Strauchpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich, wenn die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden.

10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Florianstraße‘ sind für die Abwasserversorgung Einrichtungen vorzusehen, die ein Rückfließen des Abwassers in das Gebäude verhindern.

11 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beträgt in manchen Bereichen des Dörflichen Wohngebietes (MDW) die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 5 Absatz 7 Nr.2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) mindestens 0,4 der Wandhöhe.

In denjenigen Bereichen, in denen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe beträgt, gilt zusätzlich noch folgendes:

Im Sinne des § 56 Absatz 2 Nr. 5 LBO sind zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung (Gebäudehöhe, Umriss) und Gebäudestellung (Firstrichtung) Abweichungen von den Mindestabständen des § 5 LBO zulässig, und zwar im Maß des jetzt bestehenden Gebäudes.

12 Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO

Für das auf Flst. Nr. 1460 bestehende, im zeichnerischen Teil mit ‚Erweitertem Bestandsschutz‘ gekennzeichnete Gebäude, ist die Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung der Bausubstanz und – unter Beibehaltung der bestehenden Nutzung – der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, zulässig.

Bei Abgang der bestehenden Gebäude gelten für die Neubebauung des Grundstücks die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

13 Immissionsschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB

Die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schallschutz kann in den gekennzeichneten Flächen (LSW) entlang der Grundstücksgrenzen zum nordwestlich gelegenen Bauhof der Gemeinde ohne Nachweis von Abstandsflächen gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Neigungen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zulässig. Des Weiteren darf der Höhenversatz zwischen zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften maximal 1,00 m betragen. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern.

Garagen / Carports: Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sowie begrünte Flachdächer.

Dachdeckungen sind als Dachziegel / Dachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur für Nebenanlagen und Dachaufbauten zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte für zulässige geneigte Dächer 35° - 45° (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang / Grat (giebelseitige Dachkante / Kante beim Walmdach) muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen.

Dacheinschnitte in Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig.

Bei **Doppelhäusern** beziehen sich die in dem Absatz 1 genannten zulässigen Längen der Dachaufbauten jeweils auf die Dachlänge der einzelnen Doppelhaushälfte.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind zulässig, sofern sie der gleichen Wohneinheit zuzuordnen sind.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Vorgärten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Die Vorgärten sind – abgesehen von befestigten Fußwegen, Zufahrten und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen gem. Ziffer Nr. 3 und Nr. 4 der

planungsrechtlichen Festsetzungen - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche, mit Ausnahme der eingehaute Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern ist unzulässig.

6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO und § 11 Nr. 4 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm Ansichtsfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

7 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen ebenfalls eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Begrünte oder hinterpflanzte Einfriedungen sind nur mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

9 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in Planbereich 1, die an der neu erstellten Stichstraße anliegen, ist das Regenwasser in ein von der Gemeinde Malsch zu benennendes gesondertes System zur Sammlung und Rückhaltung des Regenwassers einzuleiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Artenschutz

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Gestrüpp) sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober und 28. Februar (§ 39 (5) BNatSchG) durchgeführt werden. Die Räumungsmaßnahmen sind ebenfalls bis zum 28. Februar durchzuführen, da auch Gehölzschnitt und Bauschutt als Brutplatz genutzt werden kann. Sollten Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten außerhalb dieser Frist erforderlich sein, ist dies nur zulässig, sofern keine aktuelle Nutzung der Strukturen durch Brutvögel festgestellt werden kann.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Fledermäusen

Der Abriss und die Rodung des leerstehenden Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 sowie die Quartierbäume (A, B) auf Flurstück Nr. 1485 (siehe Abbildung 2) ist nur ab Mitte August bis Ende September oder im März zulässig. Im Vorfeld der Abriss- und Rodungsarbeiten ist durch einen Fledermausexperten sicherzustellen, dass sich keine Tiere in und an den Gebäuden sowie in den Baumhöhlen befinden. Dabei ist auch der Umfang von Ersatzquartieren festzulegen. Die Ersatzquartiere sind im Vorfeld der Arbeiten (CEF-Maßnahme) an Bäumen oder Gebäuden (innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets) in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen

Es wird angenommen, dass sich die lokale Population der Eidechse entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt (blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Werden die angrenzenden Flächen während der Aktivzeit der Mauereidechsen (März bis September) bebaut ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Der Zaun ist vor Baubeginn entlang der Baugrenze aufzustellen und bleibt während der gesamten Bauphase bestehen. Zu verwenden ist ein glatter Folienzaun (z.B. Rhizomfolie) mit einer Höhe von mindestens 50 cm (ab Bodenkante). Die untersten 10 cm, idealerweise 20 cm, sind in den Boden einzugraben. Am oberen Ende ist der Zaun nach außen umzuschlagen. Der Zaun hat in regelmäßigen Abständen von ca. 1 m mit Pfosten befestigt zu werden. Die Vegetation hat

regelmäßig beidseitig auf einer Breite von 1 m gemäht zu werden. Dies hat je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal im Monat zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist mehrmals während der Vegetationsperiode (alle 2 bis 4 Wochen) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung hat durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten

Am Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Um sicherzustellen, dass sich die (potenziell) darin befindlichen Larven entwickeln können, ist der Baum schonend zu fällen und der Stamm an einer geeigneten Stelle im oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets zu lagern. Der Stamm ist senkrecht zu lagern, z.B. in dem er an einem anderen Baum befestigt wird. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist festzulegen, wo der Stamm an geeigneter Stelle senkrecht gelagert wird. Die ökologische Baubegleitung hat durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Kleinsäugetieren

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 von besonders geschützten Arten wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder der Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) als Schlaf- und Winterquartier genutzt wird. Um eine Tötung der dort möglicherweise vorkommenden Tiere zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig. Dies ist der Zeitraum zwischen dem Ende der Jungenaufzucht und dem Beginn der Winterruhe, in dem die Tiere noch aktiv sind und flüchten können. Geeignete Ausweichhabitats sind Gebäude (z.B. Gartenhäuser, Scheunen) in der näheren Umgebung.

CEF-Maßnahme Vögel

Angelehnt an die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen, sind drei Sperlingskoloniehäuser anzubringen. Diese sind innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets an Bäumen oder Gebäuden in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

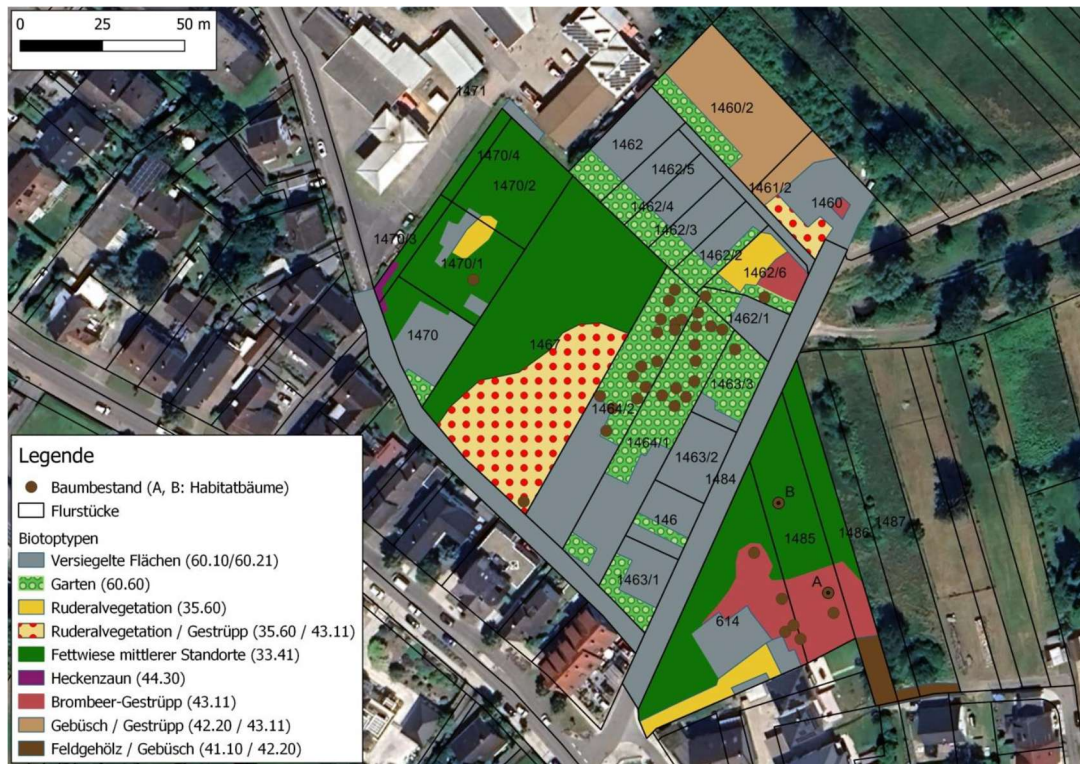
Umfeld des Baugebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet „Wälder und Wiesen bei Malsch“ an. Hier befinden sich mehrere FFH-Mähwiesen, die als Lebensstätten des streng geschützten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea spec.*) kartiert sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen diese Flächen weder befahren noch als Lagerplatz genutzt werden. Während der Bauzeit sind an der Grenze des Geltungsbereichs Schutzzäune entlang der FFH-Gebietsgrenze aufzustellen.

Des Weiteren befinden sich im FFH-Gebiet auf den Flurstücken 1459/1, 1459/2, 1458/2 und 1458/1 potenzielle Habitatbäume. Diese sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltschäden im Umfeld des Baugebietes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung hat durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.

Bestand der Biotoptypen im Planungsgebiet mit Angabe der Flurstücksnummern
(Abbildung 2 aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2024):



A, B: Habitatbäume mit Rindenabplatzungen und Baumhöhlen (Fledermäuse)
B: potenzielle Lebensstätte des streng geschützten Körnerbocks (*Megopsis scabricornis*)
 Datengrundlage: ©Google Satellite, abgerufen im August 2024.

Lage Untersuchungsgebiete Eidechsen und Fundpunkt Mauereidechse
(Abbildung 3 aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2024):



4 Brandschutz

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. 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. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrlflächen sind zu beachten.

5 Grundwasser / Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des WSG Winkelsloh. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt sind zu beachten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

6 Entwässerung Niederschlagswasser

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. 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 Wasserrechtsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter gegeben ist.

7 Geotechnik

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.

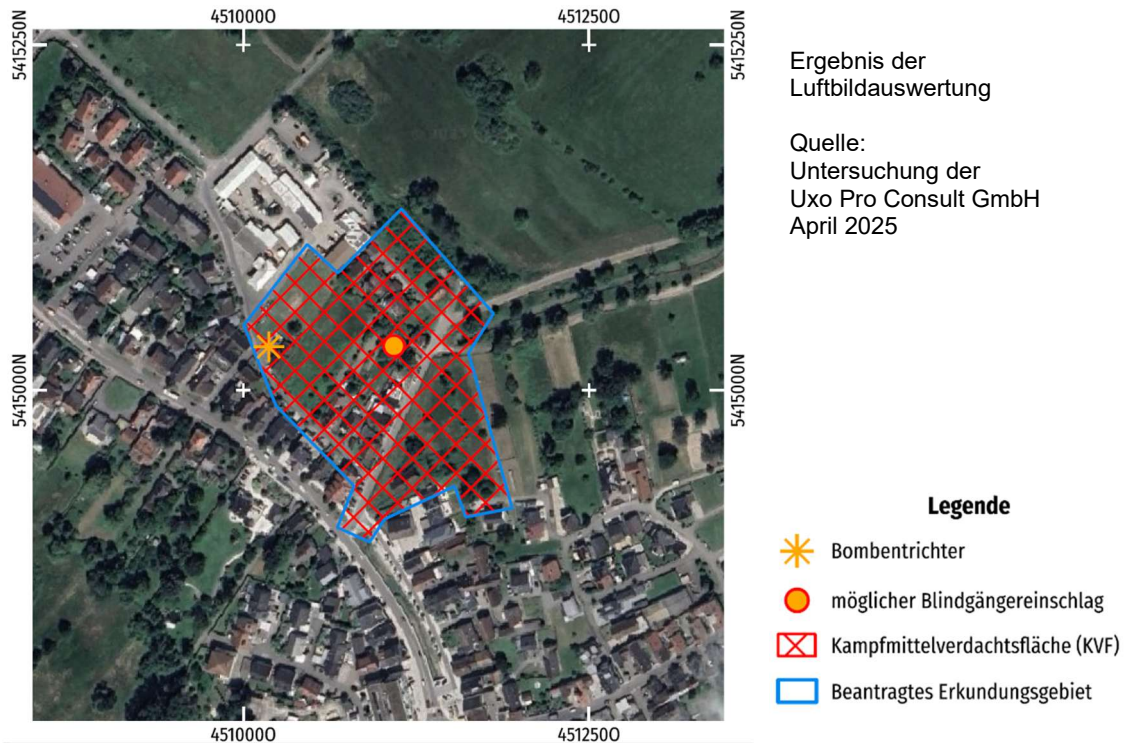
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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.

8 Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung

Im Auftrag der Gemeinde Malsch hat die UXO Pro Consult GmbH den Planbereich bzgl. einer potenziellen Kampfmittelbelastung untersucht (April 2025). Die Luftbildauswertung (Luftbildaufnahme 19.03.1945) hat zu dem Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das entsprechende Gebiet begründet ist. Im Gutachten wird daher eine nähere

technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) vor Eingriffen in den Untergrund empfohlen.



Anmerkung: der festgestellte Bombentrichter liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; das betreffende Flst. Nr. 1470 ist bebaut.

9 Abfallrecht / Bodenaushub / Bodenschutz

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen.

Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

Da sich das Planungsgebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist die Verwendung von Ersatzbaustoffen grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeige- und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Malsch besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion unter Berücksichtigung vorhandener Bau- und Nutzungsstrukturen. Im Bereich zwischen Bauhof, Neuwiesen- und Florianstraße sieht die Gemeinde die Möglichkeit, durch die dort bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und so durch eine innerörtliche Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Die Flächen weitgehend im FNP für als Baufläche vorgesehen, liegen aber nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Daher ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat Malsch am 28.02.2012 gefasst.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, überwiegend zwischen Florianstraße und Neuwiesenstraße. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Westen des Plangebietes befinden sich der Bauhof und die Feuerwehr.

Die umgebende Bebauung wird von 1½ bis 2½-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt. Im Westen, gegenüber Bauhof/Feuerwehr, befinden sich auch zwei 3-geschossige Wohnblocks.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Florianstraße und der Neuwiesenstraße sowie am nördlichen Gebietsrand Bebauung vorhanden. Sie hat zum Teil noch die Ausprägung ehemaliger Gehöfte – auch hinsichtlich der lang durchgehenden, großen Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Unterschreitung von Abstandsflächen. In der Florianstraße ist auch noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Das ehemalige Bauernhaus östlich der Neuwiesenstraße steht dagegen schon seit langem leer.

Das Gelände ist relativ eben: im Einmündungsbereich Florianstr./ Neuwiesenstraße liegt das Gelände bei rd. 122.00 m NHN. Der bestehende Privatweg zur Erschließung der Gebäude Nr. 5b – 5f liegt bei rd. 121.50 m NHN, zur nördlichen Gebietsecke fällt das Gelände über eine kleine Böschung dann auf rd. 120.00 m NHN ab.

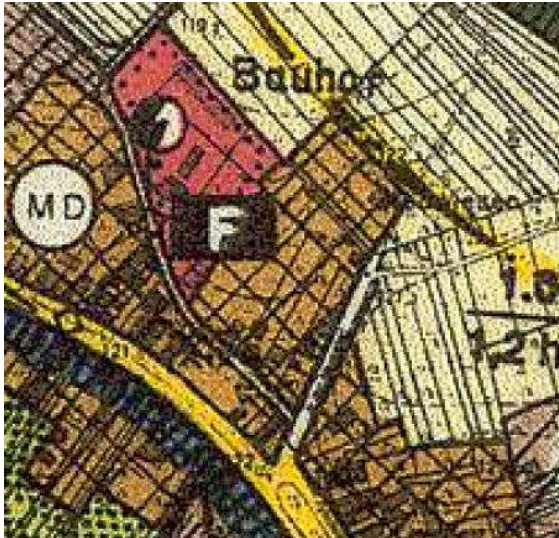
Seit Beginn des Verfahrens wurden am südlichen und westlichen Gebietsrand inzwischen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beantragt und genehmigt: Diese Bereiche wurden aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Mit der Entnahme dieser Grundstücke ist auch eine direkte Betroffenheit der geschützten Zauneidechse nicht mehr gegeben.

Der Geltungsbereich umfasst nun ca. 18.326 qm.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, bis auf einen kleinen Teil der Grundstücke am östlichen Rand (Ausformung FNP), als bestehende gemischte Baufläche / Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) geplant, der Bereich östlich der Neuwiesenstraße soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem
Rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Malsch

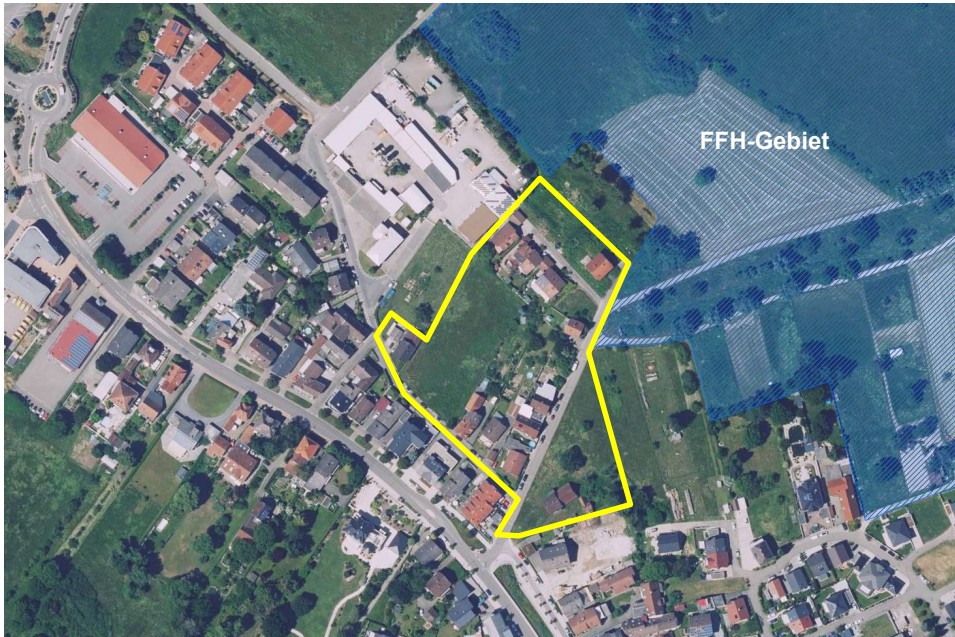
4 Beschleunigtes Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.02.2012 zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Norden von Bebauung umgeben, zudem ist auch innerhalb des Plangebiets Bebauung vorhanden, die – teilweise nach Abbruch leerstehender Gebäude – nachverdichtet werden soll. Das untenstehende Luftbild verdeutlicht die örtliche Situation der vorhandenen Bebauung.
- Die Grundflächen insgesamt liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich unterhalb diesem Schwellenwert liegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete): Im Osten und Norden des Plangebietes liegt das großräumige FFH-Gebiet 'Wälder und Wiesen bei Malsch'. Im Norden besteht ein Abstand von rd. 31 m zur Grenze des FFH-Gebietes. Richtung Osten grenzt das FFH-Gebiet auch schon jetzt an die vorhandene Bebauung bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche an (s. Abb. unten). Nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet sind daher nicht zu erwarten.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.



Quelle
Luftbild:
LUBW 2023

5 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde im April 2013 eine Bewertung der Biotopausstattung und artenschutzrechtliche Voreinschätzung erstellt (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde). 2017 folgte eine vertiefte Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Holzkäfer und Schmetterlinge durch das Büro Breunig/IBL. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde im Februar 2023 das Büro Breunig/IBL beauftragt, die Aktualität der 2013 und 2017 erarbeiteten Ergebnisse zu prüfen. Aufgrund der Stellungnahmen in der ersten Offenlage wurde die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017 im Jahr 2024 erneut durch das Büro Breunig/IBL aktualisiert und ist Grundlage zur Beurteilung möglicher Konflikte.

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung aus 2024 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Malsch plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“. Das Planungsgebiet umfasst etwa 2,1 Hektar. Nach aktuellem Planungsstand können die Grünflächen und ein Teil der Gärten bebaut und zwei der Bestandsgebäude überplant werden.

Das Planungsgebiet dient Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat. Diese Eignung geht im Zuge der Überbauung verloren. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Im Umfeld des Eingriffsbereichs sind künstliche Nisthilfen zu errichten, außerdem sind der Gebäudeabriss und die Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit oder nach erfolgter Kontrolle zulässig.

Das alte Bauernhaus und zwei Obstbäume im Süden des Gebiets bieten Fledermäusen geeignete Quartiermöglichkeiten. Diese gehen im Zuge der Planung verloren. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Abriss- und Rodungsarbeiten nur im September nach erfolgter Kontrolle zulässig [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Zudem sind Ersatzquartiere zu errichten [§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG].

Für besonders geschützte Kleinsäuger ist das leerstehende Bauernhaus im Süden von Bedeutung. Um zu verhindern, dass potenziell vorkommende Tiere zu Schaden kommen [§44 Abs. 1

Nr. 1 BNatSchG], sind die Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig.

Ein Obstbaum im Süden des Gebiets stellt eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Körnerbocks dar. Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörungsverbot) BNatSchG zu vermeiden, ist der Baum nach seiner Fällung an einer geeigneten Stelle zu lagern. Es soll sichergestellt werden, dass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können.

Im Rahmen der Eidechsenuntersuchung wurde am Westlichen Gebietsrand im Bereich eines Polters eine adulte Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die lokale Population entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt. Werden die angrenzenden Bereiche bebaut, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern [§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Wird in diesen Bereich eingegriffen, sind Ersatzhabitats zu schaffen [§ 44 Abs. 1 Nr. 3] und die Tiere umzusiedeln [§44 Abs. 1 Nr. 1].

Für die Artengruppe Amphibien hat das Gebiet eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensraum, ein Vorkommen ist unwahrscheinlich. Dennoch wird empfohlen, die Baufelder mit Amphibienschutzzäunen zu sichern, um ein mögliches Einwandern von Amphibien zu verhindern.

Natürliche Vorkommen von geschützten Pflanzenarten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass bei Umsetzung der genannten Maßnahmen (Kapitel 10) keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.“

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2024 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Die darin empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der jeweiligen Artengruppen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits schalltechnische Untersuchungen zu früheren Planständen durchgeführt. Aufgrund eines zwischenzeitlich gestellten Bauantrages am nordwestlichen Gebietsrand konnte der Geltungsbereich in diesem Bereich reduziert werden und das Erschließungssystem neu konzipiert werden. Der Bereich westlich der Neuwiesenstraße ist im Bebauungsplan nun als „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ festgesetzt.

In Berücksichtigung dieser Änderungen hat das Büro Koehler + Leutwein im Februar 2025 die schalltechnische Untersuchung mit entsprechender Anpassung für die geplante Bebauung fortgeschrieben. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Aussagen bezüglich der Lärmstehung der betrieblichen Nutzungen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch zu treffen und deren Einfluss auf die geplante Wohnbebauung zu berechnen und anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung möglicher vorhandener Vorbelastungen zu beurteilen.

Der Erläuterungsbericht zur Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ (Februar 2025) ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt der Bericht zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in Malsch wurde unter Berücksichtigung des Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt.

Entsprechend den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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.

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. Die Wertung der Arbeiten des Winterdienst im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist allerdings nicht möglich, da die Winterdienstesätze nicht planbar sind und nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass nächtliche Einsätze nicht mehr als 10-mal im Jahr und auch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Es wird vielmehr Ziffer 7.1 TA Lärm angeführt, bei der in Notsituationen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Ziffer 6 überschritten werden dürfen.

Zum Schutz der neuen Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch die Empfehlung gegeben eine 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.

Die Spitzenpegel werden an allen maßgeblichen Immissionsorten in allen Betriebszuständen eingehalten.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Die Grundpflichten des Betreibers zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Bezug auf Maßnahmen zur Lärminderung oder Emissionsbegrenzung entsprechend dem Stand der Technik sind hiervon unberührt.

7 Verkehrserschließung

Der größere westliche Teil des Plangebietes wird über eine neue Stichstraße von der Florianstraße aus erschlossen. Die Stichstraße ist so ausgelegt und dimensioniert, dass eine Wendevorgang für ein 3-achsiges Müllfahrzeuges in einem Wendehammer möglich ist. Die entsprechenden Schlepp- und Fahrkurven sind in der Planzeichnung unterlegt.

Da die bestehenden Gebäude 5b-5f durch einen Privatweg erschlossen sind, an den keine weitere, neue Bebauung angebunden werden soll, wird zur Erschließung des nördlichen Randbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt um die privat-rechtliche Einigung der Anbindung aller Flurstück vorzubereiten.

Im östlichen Randbereich wird durch den kleineren Straßenstich nur wenige neue Grundstücke / Gebäude erschlossen. Auf eine größere für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegte Wendeanlage wird bei dieser Stichstraße daher verzichtet.

Die neuen Straßenstiche und die Neuwiesenstraße (ab Einmündung Florianstraße) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Süd-östlich im Plangebiet ist eine Fußwegeverbindung zur fußläufigen Anbindung der neuen Baugrundstücke vorgesehen.

Das Plangebiet ist in etwa 200 m fußläufiger Distanz über die Haltestelle „Am Hänfig“ an den ÖPNV angebunden. Dort besteht Anschluss an die Linien 110 sowie bestimmte Fahrten der Linien 103. Über die Linien 110 ist das Plangebiet an den Bahnhof Malsch mit Umsteigemöglichkeiten zum schienengebundenen Regionalverkehr sowie an das nächste Mittelzentrum Ettlingen sowie Oberzentrum Karlsruhe angebunden.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

8.1 Niederschlagswasser-Entwässerung

Das Ingenieurbüro GHJ / Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik hat im Januar 2017 ein Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Straßenbau, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser führt das Gutachten u.a. aus:

Die bindigen Böden bis etwa 3 m Tiefe sowie die organischen Böden im tieferen Baugrund sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $k_f < 10^{-7}$ m/s nahezu wasserundurchlässig. Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach erst in den natürlichen Kiesen und Sanden unterhalb der organischen Böden möglich. Diese stehen jedoch erst ab größeren Tiefen von etwa 5 m – 6 m an. In der oberen Zone kann die Durchlässigkeit dieser Böden aufgrund bindiger Beimengungen reduziert sein.

Deshalb wird das teilweise vorhandene Trennsystem ausgebaut, so dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser im Regenwasserkanal abgeleitet werden kann:

In der Neuwiesenstraße ist ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorhanden, an den das Niederschlagswasser der Planbereiche 2 + 3 angeschlossen werden kann. Dieser entwässert in die im Nordosten des Plangebietes verlaufende Flutmulde.

Die an der Florianstraße anliegenden Bestandsgebäude (Haus Nr. 2, 4 und 10) können das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal der Florianstraße einleiten.

Die Notentwässerung der Erschließungsfläche für den Planbereich 3 im Starkregenfall erfolgt über den Fußweg auf das landwirtschaftlich genutzte Flurstück mit der Flurstücksnummer 1487. Zur Entwässerung und Abführung des anfallenden Niederschlagswasser für den Planbereich 2b wird östlich und westlich hiervon eine Fläche mit einem Leitungsrecht zum Anschluss an die vorhandenen technische Infrastruktur vorgesehen.

Wasserhaushaltsbilanz

Für die hier zugrunde gelegte Bauleitplanung wurde eine Wasserbilanz (Stand: 03.02.2026) nach DWAM 102-4 erstellt und ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt sie zu folgendem Ergebnis:

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanzierung (...) zeigen, dass für beide berechneten Zustände (mit und ohne Gründächer in Teilbereich 1) die Referenzwerte für Abfluss (a) und Evaporation (v) im Toleranzbereich gemäß DWA-M 102-4 liegen. Es ergibt sich somit kein Erfordernis für eine verpflichtende Vorgabe von Gründächern im Bebauungsplan.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Da im westlichen Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle noch vorhanden ist und eine solche auch künftig zur Wahrung des dörflichen Charakters an diesem Standort weiterhin möglich sein soll, wird westlich der Neuwiesenstraße ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Auch mit Blick auf die umgebenden Nutzungen mit gewerblicher Prägung (Bauhof, Feuerwehr) und die Ortsrandlage ist diese Gebietsart für diesen Bereich passend.

Die Gebietsart des 'Dörflichen Wohngebietes' wurde im Juni 2021, im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

Die Neubauf Flächen östlich der Neuwiesenstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Sie sind insgesamt kleinteiliger und stärker von umgebenden Wohnnutzungen geprägt als der westliche Bereich.

Um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung – sowohl im Dörflichen Wohngebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet – vorzubeugen, werden bestimmte Nutzungen, bei denen mit einer verstärkten Verkehrs- oder Lärmbelastung zu rechnen ist, auf Grundlage von §§ 1(5) + 1(6) BauNVO nur ausnahmsweise oder gar nicht zugelassen.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe (als Haupterwerb) unzulässig. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind ausnahmsweise zulässig, so dass hier über die Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden kann. Weiterhin sind in beiden Gebieten die nach § 4(2) und § 5a(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Auch die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte in beiden Gebieten ausgeschlossen.

Somit sind im Plangebiet allgemein/ausnahmsweise zulässig oder unzulässig:

im Dörflichen Wohngebiet	im Allgemeinen Wohngebiet
allgemein zulässig	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude • sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • Nicht störende Handwerksbetriebe
ausnahmsweise zulässig	
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten • nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung • Anlagen für soziale Zwecke 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für soziale Zwecke

unzulässig	
<ul style="list-style-type: none"> • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften • Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude • Anlagen für örtliche Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften • Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der festgesetzten Gebietsart, der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die Differenzierung zwischen 0,4 und 0,6 erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Ausbildung eines baulich aufgelockerten Bereichs im Randbereich im Übergang zum Landschaftsraum (Teilbereich 2b und 3) hin. Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,6 im Inneren des Plangebiets bildet die dörflich gewachsenen Strukturen ab.

Die in Teilbereich 2b festgesetzten Flächen mit Geh-, Leitungs- und Fahrrechten dienen ausschließlich der untergeordneten verkehrlichen und technischen Erschließung der Baugrundstücke und stellen keine eigenständig bebaubaren Grundstücksflächen dar. Zur Sicherstellung einer funktionalen und dauerhaft leistungsfähigen Erschließung werden diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht der maßgebenden Grundstücksfläche zugerechnet. Die Zulassung einer vollständigen Versiegelung ist aus verkehrs- und entsorgungstechnischen Gründen erforderlich und städtebaulich vertretbar, da hierdurch die Nutzbarkeit der angrenzenden Baugrundstücke gewährleistet wird, ohne die Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im Rand- und Übergangsbereich des Plangebiets zu beeinträchtigen.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Zur Ausbildung des o.g. städtebaulich wünschenswerteren lockeren Übergangs zum Landschaftsraum hin wird in den Teilbereichen 2b und 3 eine etwas reduzierter Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. In Anlehnung an die gewachsenen dörflichen Strukturen und zur planungsrechtlichen Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung werden die festgesetzten Traufhöhen in den Teilbereichen 2a und 1 (Kernbereich) auf 6,5 m und 7 m leicht erhöht.

Im Teilbereich 1 soll mit begrünten Flachdächern und flachgeneigten Dächern ein größerer Spielraum in den Dachformen ermöglicht werden. Die für diese Dachformen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen lassen ein zurückversetztes Staffelgeschoss zu, das durch den Rücksprung in seiner Kubatur mit dem Dachgeschoss der steiler geneigten Dächer vergleichbar ist. So ist auch für diese Dachformen die Einpassung in das städtebauliche Gesamtkonzept gesichert.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zum zulässigen Höhenversatz bei Doppelhäusern dienen der Sicherung einer geordneten, maßstäblichen Höhenentwicklung der Bebauung und der Wahrung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes. Zugleich ermöglichen die begrenzten Überschreitungsmöglichkeiten bei Dachaufbauten eine gestalterische Vielfalt, ohne den festgesetzten städtebaulichen Höhenrahmen insgesamt zu beeinträchtigen.

9.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten durchgehenden Baufenster sind, dem Gebietscharakter entsprechend, nur Einzel- und Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 16.00 m für ein Einzelhaus und 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die durchgehenden Baufenster ermöglichen eine Flexibilität bei der Bildung der neuen Grundstücke. Die im Bebauungsplan enthaltenen potenziellen Grundstücksteilungen dienen nur der Veranschaulichung einer möglichen Ausgestaltung und sind nicht bindend.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung eines Doppelhauses aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau zweier Doppelhaushälften gesichert ist.

Die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen sowie zur Zulässigkeit bestimmter Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Müllbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dienen der funktionalen Nutzbarkeit der Grundstücke und der Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse.

9.4 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Garagen / Carports zulässig. Die entsprechend festgesetzten Flächen sind so bemessen, dass diese baulichen Anlagen untergebracht werden können und die nicht bebaubaren Flächen zur Durchgrünung der Siedlung von einer Überbauung frei bleiben.

Nebenanlagen und Gewächshäuser sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Traufhöhe und Kubatur begrenzt.

9.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand, der Einordnung in die bereits bestehende Wohnbebauung sowie einer geordneten verkehrlichen Erschließung soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

9.7 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

9.8 **Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mindert die Aufheizung und verbessert so das Kleinklima, dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und bietet zudem einen Lebensraum für Insekten.

9.9 Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Gewährleistung der Grundstückerschließung sind im Plangebiet Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

9.10 Flächen mit Geh-, Fahr und ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Da in der Neuwiesenstraße eine Verdolung liegt, die für eine Querung mit anderen Leitungen nicht ausreichend Überdeckung hat, müssen für die Gebietsver- und entsorgung Leitungen längs der Neuwiesenstraße verlegt werden, die entsprechend der Festsetzungen durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Teilbereich 3 (LR 1) zu schützen sind.

Zur Anbindung des privaten nördlichen Flurstücks an die öffentliche Verkehrsfläche (Teilbereich 2b) um im späteren Genehmigungsverfahren die Erschließung sicherzustellen wird zur Vorbereitung einer privat-rechtlichen Einigung (bei unterschiedlichen Eigentümer) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR) festgesetzt. Zur Ver- und Entsorgung des nach Osten hin abfallenden Teilbereichs 2b wird in Ergänzung hierzu noch ein südliches Leitungsrecht (LR2) festgesetzt.

9.11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Aus den örtlichen Erfahrungen besteht bei Regenereignissen die Gefahr, dass Abwasser in die Gebäude zurückfließt und dort zu Gebäudeschäden führt. Um dies zu vermeiden, sollen bei Neubauten und umfassenden Sanierungen Einrichtungen („Rückschlagklappen“) eingebaut werden, die diesen Rückfluss verhindern.

9.12 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Festsetzung abweichender Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und vorhandenen baulichen Strukturen innerhalb des dörflichen Wohngebiets Rechnung. In den Teilbereichen 1, 2b sowie teilweise 2a wird mit der Festlegung einer Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 der Wandhöhe eine für ein dörfliches Wohngebiet sehr aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert, die dennoch dem dörflichen Charakter des Gebiets entspricht und zugleich einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Hierdurch werden städtebauliche Maßstäblichkeit, ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine landschaftsverträgliche Ortsrandgestaltung gefördert.

Demgegenüber dient die Beibehaltung der Abstandsflächentiefe auf 0,2 der Wandhöhe im Teilbereich 2a (MDW) der Sicherung der bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur entlang der Neuwiesenstraße, die durch eine historisch gewachsene, straßenbegleitende Bauweise mit geringeren Gebäudeabständen geprägt ist. Die Festsetzung ermöglicht es, diese ortsbildprägende Struktur zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung im Bestand zu gewährleisten, ohne einen städtebaulichen Bruch herbeizuführen.

Die ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Abweichungen nach § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO stellt sicher, dass bei der Ersetzung rechtmäßig errichteter Bestandsgebäude an gleicher Stelle die bestehenden Gebäudeabmessungen und die Gebäudestellung beibehalten werden können. Dadurch wird eine Bestandssicherung erreicht, die sowohl dem Erhalt der gewachsenen Dorfstruktur als auch den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung trägt, ohne die städtebauliche Ordnung oder nachbarliche Belange unzumutbar zu beeinträchtigen.

9.13 Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen baulichen Bestands auf Flst. Nr. 1460. Das dort bestehende Gebäude übersteigt die jetzt im

Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe um ca. 1 Meter und die maximal zulässige Firsthöhe um ca. 0,8 m. Die Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung der Bausubstanz und der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, sollen jedoch weiterhin zulässig sein.

Die Festsetzung beschränkt sich jedoch ausdrücklich auf den Bestandsschutz. Bei Abgang der bestehenden Gebäude gelten für die Neubebauung des Grundstücks die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

9.14 Immissionsschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind zur Sicherstellung zukünftig gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schallschutz in den gekennzeichneten Flächen (LSW) entlang der Grundstücksgrenzen zum nordwestlich gelegenen Bauhof der Gemeinde ohne Nachweis von Abstandsflächen gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen zulässig.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

10.1 Dächer

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den dörflichen Bestand werden in den Randbereichen (Teilbereich 2a, 2b und 3) für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 35 bis 45° zugelassen.

Die Regelungen zur Dachausbildung der Doppelhaushälften dienen der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes von Doppelhausanlagen sowie der Vermeidung gestalterischer Brüche durch unterschiedliche Dachausbildungen und übermäßige Höhenversprünge.

Für Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild soll auch über Beschränkungen der Farbigkeit von Dachdeckungen erreicht werden. So sind Dachziegel / Dachsteine nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig. Metaldachdeckungen sind nur für nebengeordnete Baukörper und Dachaufbauten zulässig. Sie sind auch nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Allgemein verfolgt die örtliche Bauvorschrift das städtebauliche Ziel der Sicherung des Einfügens in den umgebenden Bestand und in die freie Landschaft.

10.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Aus dem gleichen Grund darf die Länge aller Dachaufbauten zusammen max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1.25 m Abstand eingehalten werden. Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen. Dacheinschnitte in Kombination mit Gauen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig. Bei Doppelhäusern beziehen sich die in dem Absatz 1 genannten zulässigen Längen der Dachaufbauten jeweils auf die Dachlänge der einzelnen Doppelhaushälfte.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des

ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Mit der Erhöhung des Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit soll erreicht werden, dass die Anwohner weitestgehend ihre PKW's auf ihren eigenen privaten Grundstücken abstellen und die Konflikte im öffentlichen Verkehrsraum damit minimiert werden. Gefangene Stellplätze ermöglichen das Parken sowohl vor als auch gleichzeitig in einer Garage ohne Störeffekte wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließender Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Für ein ansprechendes Siedlungsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten sind die Vorgärten – abgesehen von Fußwegen und Zufahrten und den ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

10.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.7 Einfriedungen

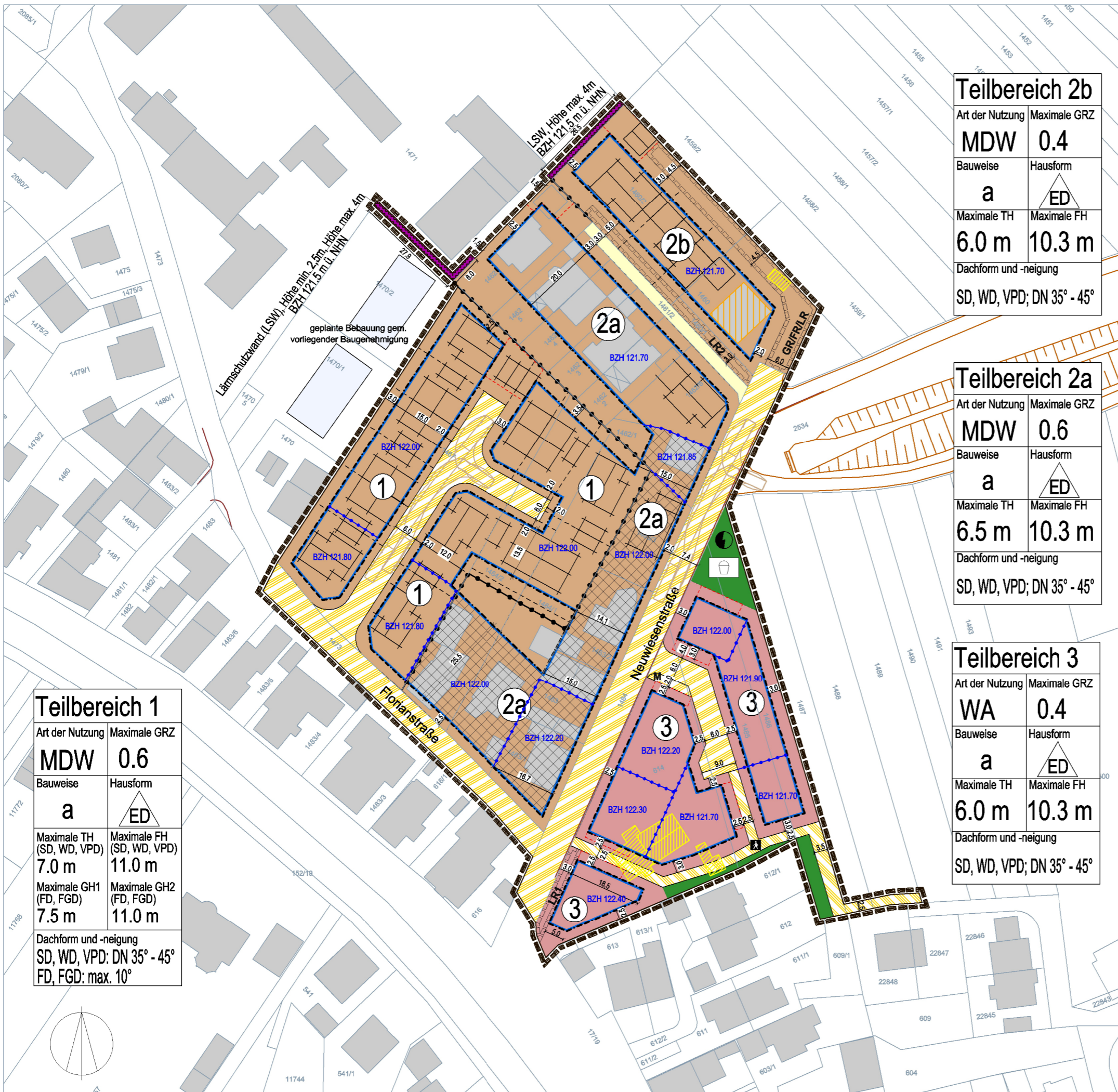
Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze.

10.8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Im Plangebiet soll vermieden werden, dass Böschungen und Einfriedungen in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten. Deshalb wird die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen auf 45° begrenzt. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind, den umgebend vorhandenen Beispielen folgend, in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften beziehen sich ausdrücklich auf die Privatgrundstücke gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

10.9 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.



Planzeichenlegende

	Dörfliches Wohngebiet mit Faktor Abstandsflächen 0,4		Öffentliche Grünfläche
	Dörfliches Wohngebiet mit Faktor Abstandsflächen 0,2 zzgl. weiterer textlicher Festsetzungen zu Abstandsflächen		Kleinkinderspielfeld
	Allgemeines Wohngebiet		mögliche Trafostation
	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)		mögliche Errichtung Lärmschutzwand (LSW)
	Bezeichnung unterschiedlicher Teilbereiche		SD = Satteldach WD = Walmdach VPD = Versetztes Pultdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche		FD = Flachdach FGD = flächengünstiges Dach bis max. 10° DN
	Maximal zulässige Traufhöhe		Zulässige Dachneigung
	Maximal zulässige Firsthöhe		Räumlicher Geltungsbereich
	Maximal zulässige Gebäudehöhe		Abbruch Bestandsgebäude
	Bezugshöhe in Meter über Normalhöhen-Null für TH, FH, GH		Erweiterter Bestandschutz gem. textl. Festsetzungen
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher BZH		Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	Abweichende Bauweise		Gebäude Bestand
	Zulässige Hausformen: E = Einzelhaus, D = Doppelhaus		geplante Grundstücksgrenzen
	Baugrenze	Nutzungsschablone	
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports	Teilbereich	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger	Art der Nutzung	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche	maximale GRZ	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Aufstellplatz Müllsammelbehälter	Bauweise	
	Private Verkehrsfläche	Hausform	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Max. zul. Traufhöhe	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Max. zul. Firsthöhe	
		zulässige Dachform und -neigung	

Teilbereich 2b

Art der Nutzung	Maximale GRZ
MDW	0.4
Bauweise	Hausform
a	ED
Maximale TH	Maximale FH
6.0 m	10.3 m
Dachform und -neigung	
SD, WD, VPD; DN 35° - 45°	

Teilbereich 2a

Art der Nutzung	Maximale GRZ
MDW	0.6
Bauweise	Hausform
a	ED
Maximale TH	Maximale FH
6.5 m	10.3 m
Dachform und -neigung	
SD, WD, VPD; DN 35° - 45°	

Teilbereich 3

Art der Nutzung	Maximale GRZ
WA	0.4
Bauweise	Hausform
a	ED
Maximale TH	Maximale FH
6.0 m	10.3 m
Dachform und -neigung	
SD, WD, VPD; DN 35° - 45°	

Teilbereich 1

Art der Nutzung	Maximale GRZ
MDW	0.6
Bauweise	Hausform
a	ED
Maximale TH (SD, WD, VPD)	Maximale FH (SD, WD, VPD)
7.0 m	11.0 m
Maximale GH1 (FD, FGD)	Maximale GH2 (FD, FGD)
7.5 m	11.0 m
Dachform und -neigung	
SD, WD, VPD: DN 35° - 45° FD, FGD: max. 10°	

Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss:	am	28.02.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(1) BauGB	vom bis	13.11.2015 14.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4(1) BauGB	vom bis	04.11.2015 14.12.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(2) BauGB	vom bis	08.01.2024 16.02.2024
Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung	am	
Beteiligung der Behörden § 4(2) BauGB	vom bis	21.12.2023 16.02.2024
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4e(3) BauGB	vom bis	16.03.2026 16.04.2026
Erneute Beteiligung der Behörden § 4e(3) BauGB	vom bis	16.03.2026 16.04.2026
Satzungsbeschluss	am	

Ausfertigungsmerkmal:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.
Malsch, den

.....
Merkus Bechler
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am

GEMEINDE MALSCH
BP "Florianstraße / Neuwiesenstraße"
Entwurf

M. 1: 500 DIN A1
M. 1: 1.000 DIN A3
Stand 28.04.2026



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



**GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo-
und Umwelttechnik mbH & Co. KG**

GEOTECHNISCHES UND UMWELTTECHNISCHES GUTACHTEN

BAUVORHABEN Erschließung Innenentwicklungsgebiet
„Florianstraße / Neuwiesenstraße“
in 76316 Malsch

AUFTRAGGEBER Gemeinde Malsch
Bauamt
Herrn Patrick Gleißle
Hauptstraße 71
76316 Malsch

AUFTRAG-NR. 16-0647

DATUM 27.01.2017
mai / wa / Rg

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	5
2	Unterlagen	5
3	Projektstandort	6
	3.1 Lage und aktuelle Geländesituation	6
	3.2 Hochwasserrisiko, Wasserschutzgebiete	7
4	Geplante Baumaßnahmen	7
5	Untersuchungsprogramm	8
	5.1 Baugrundaufschlüsse, Grundwassermessstellen	8
	5.2 Geotechnische Laborversuche	8
	5.3 Chemisch-analytische Laborversuche	9
6	Baugrund	10
	6.1 Geologischer Überblick	10
	6.2 Untergrundaufbau	10
	6.3 Baugrundmodell und Bodenklassifizierung	14
	6.4 Grundwasser	18
	6.5 Erdbeben	20
7	Umwelttechnische Untersuchungen	20
	7.1 Probenahme und Untersuchungsumfang	20
	7.2 Ergebnisse der chemischen Laboruntersuchungen und Bewertung	22
	7.3 Weitere baubetriebliche Hinweise	24
8	Geotechnische Beurteilung des Standortes	25
	8.1 Kurzüberblick Baugrundverhältnisse	25
	8.2 Allgemeines, Höhen	25
	8.3 Geländeauffüllung, Vorbelastung	26
	8.4 Kanal- und Leitungsbau	27
	8.5 Straßendammschüttung, Einschnitte	32

8.6	Straßenbau	33
8.7	Bebaubarkeit der Grundstücke	35
8.8	Versickerung von Niederschlagswasser	37
9	Weitere baubetriebliche Hinweise	38
10	Zusammenfassung und Schlussbemerkung	38

Verteiler: 3-fach : Gemeinde Malsch, Bauamt, Herrn Patrick Gleißle,
Hauptstraße 71, 76316 Malsch
sowie als pdf-Datei an: patrick.gleissle@malsch.de

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Auffüllungen	15
Tabelle 2	Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Gewachsene Böden (Teil 1)	16
Tabelle 3	Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Gewachsene Böden (Teil 2)	17
Tabelle 4	Bodengruppen und Verformungsmodul nach ATV-DVWK-A 127	18
Tabelle 5	GW-Messstellen – Kenndaten und Ruhewasserstände (08.12.2016)	19
Tabelle 6	Umwelttechnische Untersuchungen - Chemisch analysierte Proben	21
Tabelle 7	Umwelttechnische Untersuchungen - Abfallrechtliche Einstufung	23
Tabelle 8	Verdichtungsanforderungen an Grabenverfüllzonen nach ZTV E-StB	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Projektstandort
Anlage 1.1	Topografische Karte mit Projektstandort, M 1 : 25.000
Anlage 1.2	Luftbild mit Projektstandort, M 1 : 1.000
Anlage 1.3	Lageplan mit Aufschlusspunkten, M 1 : 1.000
Anlage 2	Bohrprofile, Rammogramme, Grundwassermessstellen
Anlage 3	Bodenmechanische Laborversuche
Anlage 3.1	Körnungskurven
Anlage 3.2	Plastizitätsdiagramme, Konsistenzgrenzen
Anlage 3.3	Zusammenstellung der Laborversuche
Anlage 4	Chemische Laboruntersuchungen
Anlage 4.1	Zusammenstellung der Analyseergebnisse
Anlage 4.2	Probenahmeprotokolle
Anlage 4.3	Prüfbericht der SGS Fresenius Institut GmbH, Radolfzell

1 Auftrag

Die Gemeinde Malsch plant die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Baugebiet „Florianstraße / Neuwiesenstraße“.

Unser Büro wurde mit der Baugrunderkundung sowie der Erstellung eines geotechnischen und umwelttechnischen Gutachtens im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Straßenbau, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser beauftragt.

2 Unterlagen

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- [2.1] Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ (Textteil, Begründung, zeichnerischer Teil), Fassung vom 18.02.2016 (Vorentwurf), Gerhardt.stadtplaner.architekten, Karlsruhe
- [2.2] Unterlagen zum Kanal- und Leitungsbestand, Gemeinde Malsch
- [2.3] Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7115 Rastatt, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Freiburg i. Br. 2004
- [2.4] Informationssystem, Oberflächennahe Geothermie (ISONG), Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, online, 2017
- [2.5] Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg, Innenministerium Baden-Württemberg, 2005
- [2.6] Überflutungsflächen und Wasserschutzgebiete, Daten- und Kartendienst, Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, online, 2017
- [2.7] Karte der Grundwasserhöhengleichen für mittlere und hohe Grundwasser- verhältnisse, Raum Rastatt-Haguenu, Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 1999

- [2.8] Grundwasserdaten der Landesmessstellen GWM 103/261-4, GWM 116/211-0 und GWM 104/261-9, Beobachtungszeitraum: etwa 1975 bis heute, Daten- und Kartendienst (online), Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2017
- [2.9] Kleinrammbohrungen, Rammsondierungen und Grundwassermessstellen, hergestellt durch GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
- [2.10] Probenahmen und bodenmechanische Laborversuche, ausgeführt durch GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
- [2.11] Chemisch-analytische Untersuchungen, Labor SGS Institut Fresenius GmbH, Radolfzell, 19.12.2016 und 21.12.2016
- [2.12] Ortsbesichtigung

3 Projektstandort

3.1 Lage und aktuelle Geländesituation

Das Baugebiet „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ befindet sich im Nordosten von Malsch. Die Lage ist in der **Anlage 1.1** in einem Ausschnitt aus der topografischen Karte und in der **Anlage 1.2** in einem Luftbild markiert.

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Es befindet sich zum Großteil zwischen der Florianstraße (Süden) und der Neuwiesenstraße (Osten). Nachfolgend wird dieser Teil des Baugebietes als „zentrale Baufläche“ bezeichnet. Weitere Erschließungsflächen befinden sich am nördlichen Rand des Baugebietes („nördliche Bauflächen“).

Im Westen grenzen die Gebäude des Bauhofs sowie der Feuerwehr an. Die im Norden anschließenden Grundstücke sind unbebaut.

Ca. 100 m westlich des Baugebietes verläuft ein Entlastungsgraben und ca. 50 m südlich der Lindenhardterwegbach (jeweils Gewässer II. Ordnung).

Im Norden erfolgt die Erschließung bereits über eine von der Neuwiesenstraße abzweigende Stichstraße (B = 5 m, L = 60 m). Das Straßenniveau liegt nach [2.2] bei ca. 121,6 mNHN bis ca. 121,4 m NHN (Gefälle in Richtung Neuwiesenstraße).

Teilflächen im Norden, Südosten und Südwesten des Gebietes sind ebenfalls schon mit Wohngebäuden bebaut.

Die neuen Entwicklungsflächen sind überwiegend unbebaut. Die zentrale Baufläche verläuft weitgehend eben. In Richtung Florianstraße steigt das Gelände leicht an (vgl. BS 4, GOK bei ca. 121,6 m NHN). Das Straßenniveau der Florianstraße liegt nach [2.2] bei ca. 121,1 m NHN bis ca. 121,8 m NHN (Anstieg in Richtung Neuwiesenstraße). Die nördliche Baufläche fällt von der bestehenden Stichstraße in nordwestliche Richtung relativ steil bis auf etwa 119,5 m NHN ab.

3.2 Hochwasserrisiko, Wasserschutzgebiete

Für das Baufeld besteht nach [2.6] keine Hochwassergefahr.

Das Baufeld liegt nach [2.6] in dem seit dem 03.08.1995 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Gemeinde Durmersheim, Winkelsloh 202“ (WSG-Amt-Nr. 216.202) der Wasserschutzgebietszone IIIB.

4 Geplante Baumaßnahmen

Die neuen Wohnbauflächen erstrecken sich über die Gesamtflächen der Flurstücke-Nr. 1467, 1470/1 – 1470/4, 1463/3 und 1462/6 sowie Teilbereiche der Flurstücke-Nr. 1460, 1464/1 und 1464/2.

Im Süden soll die Erschließung über eine von der Florianstraße abzweigende, T-förmige Stichstraße erfolgen (Sackgasse mit Wendefläche, B = 5,5 bis 6,0 m, L = 60 m).

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind im Lageplan in der **Anlage 1.3** dargestellt.

5 Untersuchungsprogramm

5.1 Baugrundaufschlüsse, Grundwassermessstellen

Die folgenden Aufschlüsse wurden im Hinblick auf die geotechnische und umwelttechnische Beratung durchgeführt:

- 8 Kleinrammbohrungen (BS 1 bis BS 8) bis ca. 6 m bzw. ca. 8 m Tiefe
- 4 Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH 1, DPH 4, DPH 6, DPH 8) bis jeweils ca. 8 m Tiefe
- 3 Grundwassermessstellen (GWM 1, GWM 4 und GWM 6), Ausbau bis ca. 5,7 m Tiefe

Die Lage der Aufschlusspunkte (BS/DPH) sowie der Grundwassermessstellen ist im Lageplan in der **Anlage 1.3** dargestellt. Die Bohrungen wurden in den neuen Wohnbauflächen in einem Raster von etwa 50 x 50 m hergestellt. Die Rammsondierungen wurden an den Rändern des Wohngebietes durchgeführt. Die Grundwassermessstellen befinden sich im Nordosten und Nordwesten des Baugebietes sowie neben der neuen Erschließungsstraße im Süden.

Zur Höheneinmessung der Aufschlusspunkte wurden Kanaldeckel in der Florianstraße im Süden sowie der bereits gebauten Erschließungsstraße im Norden verwendet, deren Höhe dem Kanalplan [2.2] entnommen wurden (Angabe ohne Gewähr).

In **Anlage 2** sind die Bohrprofile nach DIN 4023 dargestellt und die Rammsondierungen in Form von Widerstandslinien nach EN ISO 22476-2 ausgewertet. In den Ramm-diagrammen ist die erforderliche Anzahl von Schlägen N_{10} für das Eindringen der Rammsonde um jeweils 10 cm über die Sondiertiefe aufgetragen. Zudem ist der Ausbau der Grundwassermessstellen dargestellt.

5.2 Geotechnische Laborversuche

Zur genaueren Ansprache und Klassifizierung der anstehenden Böden wurden an aus den Bohrungen entnommenen Bodenproben folgende bodenmechanische Laborversuche durchgeführt:

- 21 x Korngrößenverteilung nach DIN 18123
- 2 x Plastizitätsversuch (Konsistenzgrenzen nach ATTERBERG) nach DIN 18122
- 9 x Glühverlust nach DIN 18128-GL (organischer Anteil)
- 9 x Kalkgehalt nach DIN 18128-G
- 21 x Wassergehalt (durch Ofentrocknung)

Die Ergebnisse der Korngrößenverteilungen sind in der **Anlage 3.1** als Körnungskurven dargestellt. Die Ergebnisse der Plastizitätsversuche (Plastizitätsdiagramm, Konsistenzgrenzen) sind der **Anlage 3.2** zu entnehmen.

Eine Zusammenstellung der Laborversuche mit den zusätzlich ermittelten Wassergehalten, Kalkgehalten und Glühverlusten ist als **Anlage 3.3** beigefügt.

5.3 Chemisch-analytische Laborversuche

Zusätzlich wurden an den aus den Bohrungen entnommenen Bodenproben folgende chemische Untersuchungen durchgeführt:

- 1 x Begutachtung des Bohrgutes aus umwelttechnischer Sicht sowie Herstellung von charakteristischen Bodenmischproben aus den angetroffenen Böden
- 3 x Untersuchung von charakteristischen Bodenmischproben (MP1, MP2, MP3) auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) des Landes Baden-Württemberg vom 14.07.2007

Die Ergebnisse der chemischen Laboruntersuchung sind in der **Anlage 4.1** zusammengestellt.

Weitere Details zur Probennahme sind dem Probenahmeprotokoll in **Anlage 4.2** zu entnehmen. Die Analyseergebnisse und die angewandten Analyseverfahren sind im Prüfbericht der SGS Institut Fresenius GmbH, Radolfzell, in **Anlage 4.3** aufgeführt.

6 Baugrund

6.1 Geologischer Überblick

Die allgemeinen Baugrundverhältnisse sind am Projektstandort nach [2.5] durch die Lage in der Kinzig-Murg-Rinne geprägt. Der natürliche Baugrund im Bereich der Rinne ist erfahrungsgemäß durch eine Wechsellagerung aus wenig tragfähigen, bindigen und organischen Böden gekennzeichnet, die mehrere Meter mächtig sein können. Der tiefere Baugrund besteht aus tragfähigen Kiesen und Sanden, die bis in größere Tiefe anstehen.

6.2 Untergrundaufbau

Oberboden / Auffüllungen

An der Geländeoberfläche (GOK) ist an fast allen Erkundungspunkten (bis auf BS 7) zunächst ein ca. 10 cm bis 30 cm starke, sandig ausgeprägte Oberbodenschicht vorhanden.

Unter der Oberbodenschicht (bei BS 7 ab GOK) wurden bei fast allen Bohrungen (nicht bei BS 8) Auffüllungen („A“) erbohrt. Diese bestehen meist aus schluffig durchsetzten Sanden, lokal auch aus Sand-Schluff-Gemischen oder sandigen Schluffen, in welche anthropogene Fremdbestandteile eingelagert sind. Bei den Fremdbestandteilen handelt es sich meist um Ziegel- und Sandsteinbruchstücke. Lokal wurden auch Betonreste und Schwarzdeckenbruchstücke oder auch Mörtel (BS 5) festgestellt.

Die Auffüllungen reichen meist bis etwa 1,0 m unter Gelände. Unter den Auffüllungen (bei BS 8 direkt unter der Oberbodenschicht) folgt der natürliche Baugrund.

Natürliche Deckschicht (Kinzig-Murg-Rinne)

Typisch für die Lage in der Kinzig-Murg-Rinne unterliegt die Zusammensetzung, Mächtigkeit und Schichtabfolge der natürlichen Deckschicht kleinräumigen Schwankungen, sodass über kurze Distanzen auch mit unterschiedlichen Tragfähigkeiten der Böden gerechnet werden muss.

Nach den Aufschlussresultaten und Auswertung der bodenmechanischen Laborversuche können die Deckschichtböden wie folgt beschrieben werden:

A) Bindige Böden ohne oder mit geringen organischen Beimengungen:

Nach den Kornverteilungen handelt es um sandige bis stark sandige Schluffe bzw. um Schluff-Sand-Gemische. Die Böden sind teils braun, teils grau-braun oder grau gefärbt.

Die Unterkante der Schluffe bzw. Schluff-Sand-Gemische wurde in unterschiedlichen Tiefen von ca. 1,4 m (BS 8) bis ca. 5,5 m (BS 7) unter GOK festgestellt. Dies entspricht geodätischen Höhen von ca. 118,5 m NHN (BS 3, BS 5) bis ca. 116 m NHN (BS 7). Darunter folgen Böden der nachfolgend beschriebenen Schichten (B) und/oder (C).

Die sandigen Schluffe (vgl. Proben-Nr. 20898, 20906, 20922, 20928 und 20943 in **Anlage 3.1**) bestehen meist aus ca. 55 % bis 60 % Schluff (lokal auch über 70 %) und ca. 11,5 % bis 13 % Ton. Der Sandanteil (Fein-/Mittelsand) liegt meist unter 15 %.

Bei den stark sandigen Schluffen bzw. Schluff-Sand-Gemischen (vgl. Proben-Nr. 20914, 20936, 20945 und 20951 in **Anlage 3.1**) sind die Schluff- und die Sandanteile in etwa gleich bei ca. 35 % bis 45 %. Die Tonanteile liegen ebenfalls bei ca. 12 %.

Der Zustand (Konsistenz) der Schluffe bzw. Schluff-Sand-Gemische variiert nach Lage bzw. Bohrung und zudem über die Tiefe. Die Böden wurden zum Großteil in weichem oder weich-steifem Zustand erbohrt (vgl. auch Plastizitätsversuche an Proben-Nr. 20898 und 20922 in **Anlage 3.2**). Teils sind die Schluffe aber auch steif. Die Wassergehalte liegen bei ca. 19 % bis ca. 24 %.

Schichtenweise sind die Schluffe schwach organisch durchsetzt (vgl. Proben-Nr. 20898 aus BS 1 oder Probe-Nr. 20922 aus BS 4 in **Anlage 3.3**).

Der Kalkgehalt der Schluffe ist vernachlässigbar gering ($V_{Ca} \leq 1 \%$).

B) Bindige Böden mit organischen Beimengungen:

In fast allen Bohrungen (nicht bei BS 5) wurden im unteren Drittel organisch durchsetzte Schluffe bzw. Tone erkundet. Die Böden unterscheiden sich durch ihre grau-schwarze Färbung meist deutlich von den bindigen Böden ohne organische Beimengungen.

Die Oberfläche der organischen Böden liegt in den Bohrungen in Tiefen von ca. 2,8 m (BS 1) bis ca. 5,5 m (BS 7). Dies entspricht geodätischen Höhen von ca. 118 m NHN (BS 4) bis ca. 115,5 m NHN (BS 6). Unter den organischen Böden folgen die gut tragfähigen quartären Sande und Kiese. Die Mächtigkeit der organischen Böden schwankt zwischen ca. 0,5 m (BS 3, BS 6) und ca. 3,0 m (BS 1).

Die organischen Böden bestehen meist aus über 80 % Schluff und Ton (Feinkornanteile) und unter 20 % Sand (vgl. Proben-Nr. 20899, 20901, 20917 und 20956 in **Anlage 3.1**).

An vereinzelt Proben wurden höhere Sandanteile von annähernd 40% ermittelt (vgl. Proben-Nr. 20909, 20947 und 20955 in **Anlage 3.1**).

Die ermittelten organischen Anteile (z. T. auch in Form von faserigem Torf) liegen bei ca. 3,5 % bis ca. 7 % (**Anlage 3.3**). Die Wassergehalte variieren mit dem Anteil der sandigen und organischen Beimengungen. Bei hohen organischen Anteilen können die Wassergehalte über $w = 40\%$ liegen. Die organischen Böden sind meist weich.

C) Zwischenschicht aus Sand:

In den Bohrungen BS 3, BS 5, BS 6 und BS 8, d. h. bei der Hälfte der Bohrungen, wurde zwischen den o. g. bindigen Böden (A) und den organischen Böden (B) eine ca. 1,5 m (BS 6) bis ca. 2,8 m (BS3) mächtige Zwischenschicht aus Sand erkundet. In der Bohrung BS 2 stehen die Sande in geringerer Mächtigkeit von ca. 0,6 m an. Auf Grundlage der Erkundung kann jedoch keine genaue Aussage zum tiefen- und flächenmäßigen Verlauf der sandigen Einschaltung gemacht werden.

In Bereichen mit sandiger Zwischenschicht sind die unterlagernden organischen Böden meist geringmächtiger ausgebildet als in Bereichen ohne Zwischenschicht. In den entsprechenden Bohrungen liegen die Mächtigkeiten der organischen Böden meist unter 1,5 m.

Die Sande sind lagenweise schwach schluffig durchsetzt (z. T. Schlufflinsen, vgl. BS 3 und BS 8) und/oder es sind organische Beimengungen vorhanden (z. B. Torfreste, vgl. BS 3, BS 5 und BS 8). Die Kiesanteile schwanken zwischen 0 % und ca. 15%.

Bei den Rammsondierungen wurden in den o. g. Böden der Deckschicht, d. h. bis in Tiefen von ca. 5 m bis 6 m, erwartungsgemäß geringe Schlagzahlen $N_{10} < 5$ registriert. Bei den bindigen und organischen Böden liegt dies an der meist weichen Konsistenz der Böden. Bei den Sanden sind die geringen Schlagzahlen auf deren (teil-) gesättigten Zustand (Schichtenwasser) und die Siebkornverteilung (meist rundkörniger Fein-/Mittelsand) zurückzuführen.

Quartäre Sande und Kiese

Der Übergang zu den gut tragfähigen, quartären Sanden und Kiesen wurde in der zentralen Baufläche in Tiefen von ca. 4,5 m (BS 2) bis ca. 5,5 m (BS 3, BS 4, BS 5) erkundet. Dies entspricht geodätischen Höhen von ca. 116 m NHN (BS 4) bis ca. 114,5 m NHN (BS 1). In der nördlichen Baufläche (BS 7 und BS 8) stehen die Sande und Kiese knapp 1 m tiefer ab ca. 114 m NHN (Mittelwert) an.

Die Sande sind meist schwach schluffig bis schluffig durchsetzt (vgl. Proben-Nr. 20910 und 20225 in **Anlage 3.1**) durchsetzt (lokal Schlufflinsen). Die Kiesanteile schwanken 0 % und ca. 30 %.

Die Kiese sind am Übergang zur Deckschicht ebenfalls meist schwach schluffig ausgeprägt (vgl. Probe-Nr. 20948 in **Anlage 3.1**). Lokal können auch Steine vorhanden sein (vgl. BS 8).

Bei den Rammsondierungen DPH 1, DPH 6 und DPH 8 zeichnet sich das Erreichen der Sande und Kiese durch einen deutlichen Anstieg der Schlagzahlen in Tiefen von ca. 6 m bis auf Werte von $N_{10} \geq 10$ ab. Unter Berücksichtigung des Grundwassers entspricht dies einer mindestens mitteldichten Lagerung der Böden. Am Übergang zur organischen Deckschicht sind die Schlagzahlen aufgrund bindiger Beimengungen lokal etwas geringer (vgl. DPH 6 ca. 5,5 m bis 6,5 m Tiefe).

6.3 Baugrundmodell und Bodenklassifizierung

Aus den durchgeführten Untersuchungen wurde das in der **Tabelle 1** angegebene Baugrundmodell (ohne Oberboden) abgeleitet, in dem der Baugrund in Homogenbereiche nach DIN 18300 (Erdarbeiten) VOB Teil C, 2016, unterteilt ist.

In der Tabelle sind die angetroffenen Böden im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Leitungsbau zusätzlich den Bodengruppen gemäß ATV-DVWK-A 127 und den Verdichtbarkeitsklassen gemäß ZTV A-StB 12 zugeordnet. Die angegebenen Bandbreiten der Bodenkennwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Für geotechnische Nachweise, wie z. B. Grundbruch-, und Setzungsberechnungen, sind die jeweils anzusetzenden Kennwerte im Einzelfall festzulegen.

Tabelle 1 Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Auffüllungen

Homogenbereich		1		
		Auffüllungen		
Bezeichnung nach DIN 4023		Sande, schluffig bis stark schluffig Sand-Schluff-Gemische, Schluffe, sandig		
Schichtmächtigkeit [m]		≈ 0,4 – 1,1	Dichte ρ [t/m ³]	1,9 – 2,2
Schichtunterkante [m u GOK]		≈ 0,5 – 1,2 (i. M. 1,0)	Wassergehalt w [Gew.-%]	5 – 15
Schichtunterkante [m NHN]		≈ 121 – 119,5 (i. M. 120)	Plastizitätszahl I_p^a [%]	10 – 30
Bodengruppen DIN 18196		A [meist SU, SU* auch UL, UM]	Konsistenzzahl $I_C [-]^a$	0,5 – > 0,75
Bodengruppen ATV DVWK-A 127 ¹		G2, G3	Lagerungsdichte I_D [%]	35 – 65
Verdichtbarkeitsklassen ZTV A-StB 12 ²		V1 bis V3	undrän. Scherfestigkeit c_u [kN/m ²]	30 – 80
Frostempfindlichkeit ZTV E-StB 09 ³		F2, F3	organischer Anteil [Gew.- %]	< 6
Massen- anteil [Gew.-%]	Steine d = 63 – 200 mm	< 10	Wichte γ [kN/m ³]	18 – 21
	Blöcke d = 200 – 630 mm	< 5	Wichte u. Auftrieb γ' [kN/m ³]	8 – 11
Dichte ρ [t/m ³]		1,8 – 2,1	Durchlässigkeit [m/s]	10 ⁻⁶ bis 10 ⁻⁴

^a gilt für bindige Böden bzw. bindigen Anteil ($d < 0,4$ mm).

¹ **ATV-DVWK-A 127**: Arbeitsblatt, Statische Berechnungen von Abwasserkanälen und -leitungen, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V, 04/2008

² **ZTV A-StB 12**: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012

³ **ZTV E-StB 09**: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau, Ausgabe 2009

Tabelle 2 Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Gewachsene Böden (Teil 1)

Homogenbereich	2 (A)	2 (B)	2 (C)	3	
	Deckschicht			quartäre Kiese und Sande	
Bezeichnung nach DIN 4023	Schluffe, Schluff-Sand- Gemische <u>ohne oder mit</u> <u>geringen</u> organischen Beimengungen	Schluffe und Tone <u>mit</u> organischen Beimengungen	Sande, teils kiesig, teils schluffig, teils mit geringen organischen Beimengungen	Sande, kiesig Kiese, sandig teils schluffig teils steinig	
Schichtmächtigkeit [m]	≈ 1,1 – 4,6	≈ 0,5 – 3,0	≈ 0,6 – 2,8	--	
Schichtunterkante [m u GOK]	≈ 1,4 – 5,5	≈ 4,5 – 7,2	≈ 3,2 – 5,0	--	
Schichtunterkante [m NHN]	≈ 118,5 – 116,0	≈ 116,0 – 114,0	≈ 117,5 – 115,5	--	
Bodengruppen DIN 18196	UL, UM, SU*, ST*, TL, TM	OU, OT, OH, teils Reste HN, HZ	SE, SI, SW, SU, SU*	GW, GI, SW, SI, SE, mit X obere Zone SU*, SU, GU*, GU	
Konsistenz / Lagerung	weich, weich-steif, steif	weich, weich-steif	locker, mitteldicht	mitteldicht	
Bodengruppen ATV DVWK-A 127	meist G3, auch G4	G4	G1 bis G3	G1, auch G2	
Verdichtbarkeitsklassen ZTV A-StB 12	V2, V3	--	V1, V2	V1, obere Zone auch V2	
Frostempfindlichkeit ZTV E-StB 09	F3	F3	F3	F1 bis F3	
Massen- anteil [Gew.-%]	Steine d = 63 – 200 mm	< 10	< 10	< 10	10 – 20
	Blöcke d = 200 – 630 mm	< 5	< 5	< 5	< 5

Tabelle 3 Homogenbereiche und charakt. Kennwerte - Gewachsene Böden (Teil 2)

Homogenbereich	2 (A)	2 (B)	2 (C)	3
	Deckschicht			quartäre Kiese und Sande
Bezeichnung nach DIN 4023	Schluffe, Schluff-Sand-Gemische mit geringen oder ohne organische Beimengungen	Schluffe und Tone mit organischen Beimengungen	Sande, teils kiesig, teils schluffig, teils mit geringen organischen Beimengungen	Sande, kiesig Kiese, sandig teils schluffig teils steinig
Dichte ρ [t/m ³]	1,8 – 2,0	1,6 – 1,9	1,8 – 2,1	1,9 – 2,2
Wassergehalt w [Gew.-%]	15 – 25	20 – 60	5 – 20	5 – 20
Plastizitätszahl I_p [%]	7 – 30	10 – 30	--	--
Konsistenzzahl I_c [-]	0,25 – > 0,75	0,25 – 0,75	--	--
Lagerungsdichte I_D [%]	--	--	25 – 45	35 – 65
undrän. Scherfestigkeit c_u [kN/m ²]	15 – 60	15 – 30	--	--
organischer Anteil [Gew.-%]	< 6	6 – 20	< 6	< 2
Steifemodul E_S [MN/m ²]	6 – 15	5 – 8	15 – 30	40 – > 100
Wichte γ [kN/m ³]	18 – 20	16 – 19	18 – 21	19 – 22
Wichte u. Auftrieb γ' [kN/m ³]	8 – 10	6 – 9	8 – 11	9 – 12
Durchlässigkeit k [m/s]	< 10 ⁻⁷	< 10 ⁻⁷	< 10 ⁻⁷ bis 10 ⁻⁵	10 ⁻⁶ bis 10 ⁻³

Für die statische Berechnung der Kanäle nach ATV-DVWK-A 127 können in Abhängigkeit der Bodengruppe und des Verdichtungsgrades folgende Verformungsmoduln E_B angesetzt werden:

Tabelle 4 Bodengruppen und Verformungsmodul nach ATV-DVWK-A 127

Bodenart	Bodengruppe	Verformungsmodul E_B [MN/m ²] in Abhängigkeit des Verdichtungsgrads D_{Pr}	
		97 %	100 %
nichtbinde Böden GW, GE, GI, SE, SW, SI	G1	23	40
schwachbindige Böden GU, GT, SU, ST	G2	11	20
bindige Mischböden GU*, GT*, SU*, ST* UL, UM	G3	8	13

6.4 Grundwasser

In den Bohrungen wurde Schicht- und Grundwasser angetroffen.

Schichtenwasser wurde in den Bohrungen BS 2, BS 3, BS 5, BS 6 und BS 8 im Bereich der verhältnismäßig gut durchlässigen, sandigen Zwischenschicht festgestellt, d. h. in unterschiedlichen Tiefen zwischen ca. 1,4 m (BS 8) und ca. 3,5 m (BS 6). Dies entspricht Höhenkoten von ca. 118,7 m NHN (BS 5) bis ca. 117,1 m NHN (BS 6).

In den Bohrungen BS 1, BS 4 und BS 7, d. h. dort, wo die sandige Zwischenschicht fehlt, wurden Wasserzutritte erst mit dem Erreichen der quartären Sande und Kiese in größeren Tiefen von ca. 5,5 m (BS 4) bis ca. 5,8 m (BS 1) registriert. Die quartären Sande und Kiese sind grundwasserführend und bilden aus hydrogeologischer Sicht den regionalen Hauptgrundwasserleiter (OGWL).

Die gering durchlässigen, bindigen und organischen Böden fungieren als natürliche Sperrschicht. Dies bedeutet, dass das Schicht- bzw. Grundwasser an der Unterseite der bindigen und organischen Böden gespannt ansteht und sich ein freier Grundwasserspiegel entsprechend der Druckhöhe erst nach dem Durchstoßen dieser Böden ausbildet.

Nach der hydrogeologischen Kartierung [2.7] ist die Grundwasserströmung generell nach Nordwesten in Richtung Rhein gerichtet. Zur besseren Beurteilung der Grundwasserverhältnisse am Projektstandort wurden die Grundwasserdaten an umliegenden

Grundwassermessstellen ausgewertet [2.8] und mittels linearer Interpolation auf das Baugebiet übertragen. Demnach ist am Projektstandort mit folgenden Grundwasserständen zu rechnen:

maximaler Grundwasserstand HGW	117,2 m NHN (ohne Sicherheiten)
mittlerer Grundwasserstand MGW	116,0 m NHN
minimaler Grundwasserstand NGW	115,0 m NHN

Nach Auswertung der Grundwasserganglinien der o. g. Grundwassermessstellen können die Grundwasserstände Schwankungen bis zu 2,5 m unterliegen. Bei hohen Grundwasserverhältnissen kann das Grundwasser bis 3,5 m unter die Geländeoberfläche ansteigen.

Bei Eingriffstiefen < 3 m hat das Grundwasser demnach keinen Einfluss auf die geplante Baumaßnahme.

Zur Beobachtung des Grundwasserstandes (Grundwasserstände bei Ausbildung der freien Druckhöhe) wurden 3 Kleinrammbohrung BS 1, BS 4 und BS 6 zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Die Lage der Grundwassermessstelle ist im Lageplan in **Anlage 1.3** dargestellt und der Ausbau in **Anlage 2** skizziert. In den Messstellen wurden nach Errichtung am 08.12.2016 folgende Ruhewasserstände gemessen:

Tabelle 5 GW-Messstellen – Kenndaten und Ruhewasserstände (08.12.2016)

Messstelle	GWM 1	GWM 4	GWM 6
POK [m NHN]	120,68	121,90	120,88
GOK [m NHN]	120,37	121,60	120,62
Flurabstand [m] u GOJK	3,88	5,62	5,34
Wasserstand [m NHN]	116,49	115,98	115,28

Aktuell herrschen demnach mittlere bis niedrige Grundwasserverhältnisse.

Wir schlagen vor, die Grundwasserstände an den vor Ort errichteten Messstellen regelmäßig (monatlich) bis zum Baubeginn zu beobachten. Auf Grundlage der Daten kann u. U. eine Prognose für den Bauwasserstand gemacht werden.

6.5 Erdbeben

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg liegt der Standort in der Erdbebenzone 1 und im Bereich der Untergrundklasse R.

Nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 ist von der Baugrundklasse C auszugehen.

7 Umwelttechnische Untersuchungen

7.1 Probenahme und Untersuchungsumfang

In Ergänzung zu den geotechnischen Untersuchungsmaßnahmen wurde das Bohrgut aus den durchgeführten Kleinrammbohrungen auch aus umwelttechnischer Sicht begutachtet.

Bei der umwelttechnischen Auswertung von Baugrundaufschlüssen sind im Allgemeinen folgende Punkte von Interesse:

- eventuell vorhandene organoleptische (d. h. geruchliche oder visuelle) Auffälligkeiten
- die Zusammensetzung und die Mächtigkeit von schadstoffverdächtigen Materialien
- die Lage von schadstoffverdächtigen Materialien im Hinblick auf eventuell gefährdete Schutzgüter (z. B. Expositionssituation im Hinblick auf eventuell gefährdete Menschen oder Abstand zur Grundwasseroberfläche)

Im vorliegenden Fall sind die organoleptischen Auffälligkeiten auf die bodenfremden Bestandteile innerhalb der erbohrten, fremdstoffhaltigen Auffüllungen beschränkt. Bei Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen besteht generell eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass diese erhöhte, umwelttechnisch relevante Schadstoffgehalte aufweisen. Ansonsten wurden keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen festgestellt.

Zur genaueren Überprüfung des Baugrunds auf mögliche Schadstoffbelastungen wurden 3 Mischproben gebildet und auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden), Tab. 6-1, untersucht:

Tabelle 6 Umwelttechnische Untersuchungen - Chemisch analysierte Proben

Probenbezeichnung	Mischprobe aus	Material	Untersuchungsparameter
MP1	BS1; 0,00 - 0,30 m BS2; 0,00 - 0,10 m BS3; 0,00 - 0,15 m BS4; 0,00 - 0,30 m BS5; 0,00 - 0,15 m BS6; 0,00 - 0,10 m BS8; 0,00 - 0,10 m	<u>künstliche Auffüllungen / durchwurzelte Bodenschicht</u> Grasnarbe, Fein-Mittel-Sand, schwach schluffig, durchwurzelt, vereinzelt Sandsteinreste, Fremdstoffanteil < 1 %, dunkelbraun	VwV ⁴ Boden, Tab. 6-1
MP2	BS1; 0,30 - 1,00 m BS3; 0,15 - 1,10 m BS4; 0,30 - 0,70 m BS5; 0,15 - 1,10 m BS6; 0,10 - 1,10 m BS7; 0,00 - 0,90 m	<u>künstliche Auffüllungen / Boden</u> Schluff, schwach feinsandig, schwach tonig, schwach kiesig, teilweise Ziegel- und Sandsteinbruchstücke, Fremdstoffanteil < 5 %, braun	VwV Boden, Tab. 6-1
MP3	BS1; 1,00 - 2,00 m BS2; 0,50 - 0,80 m BS2; 0,80 - 2,20 m BS3; 1,10 - 1,60 m BS4; 1,20 - 1,70 m BS5; 1,10 - 2,20 m BS6; 1,10 - 2,00 m BS7; 0,90 - 2,20 m BS7; 2,20 - 3,20 m BS8; 0,10 - 0,90 m BS8; 0,90 - 1,40 m	<u>gewachsener, bindiger Boden</u> Schluff, feinsandig, schwach tonig, braun	VwV Boden, Tab. 6-1

Weitere Details zur Probenahme können den beiliegenden Probenahmeprotokollen in **Anlage 4.2** entnommen werden.

Aus der untersten Bodenschicht, dem natürlich anstehenden Kies und Sand, wurde keine Probe untersucht. Hier bestand kein Schadstoffverdacht.

⁴ **VwV Boden:** Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, Baden-Württemberg, Fassung vom 14.07.2007

7.2 Ergebnisse der chemischen Laboruntersuchungen und Bewertung

Die Analyseergebnisse und die angewandten Analyseverfahren können dem Prüfbericht der SGS Institut Fresenius GmbH, Radolfzell, in **Anlage 4.3** entnommen werden.

Die Ergebnisse der chemischen Laboruntersuchungen sind außerdem in **Anlage 4.1** zusammengestellt. Zum Vergleich sind die abfallrechtlichen Zuordnungswerte Z0 der VwV Boden angegeben. Für die Parameter, für die kein Z0-Wert definiert ist, ist der jeweils niedrigste Z-Wert in Klammern angegeben. Bei Überschreitungen der Z0-Werte ist Aushubmaterial im Allgemeinen nicht mehr frei verwertbar und es entstehen Mehrkosten, falls das betreffende Material nicht vor Ort verwertet werden kann bzw. darf.

Wie dem Prüfbericht und der tabellarischen Zusammenstellung zu entnehmen ist, wurden in den Mischproben MP1 und MP2 aus den Auffüllungen analytische Auffälligkeiten für die Parameter PCB und PAK im Feststoff sowie Cyanide gesamt im Eluat, festgestellt.

Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden nicht festgestellt. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist daher u. E. kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen.

Die abfallrechtliche Bewertung von Boden und bodenähnlichen Auffüllungen erfolgt in Baden-Württemberg anhand der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007 (VwV Boden), der Deponieverordnung (DepV) des Bundes vom 27.04.2009 und der „Handlungshilfe für Entscheidungen über die Ablagerbarkeit von Abfällen mit organischen Schadstoffen“ des Landes Baden-Württemberg vom Mai 2012.

In der o. g. VwV Boden sind folgende Einbauklassen definiert:

- Z0 uneingeschränkte Verwendung (in bodenähnlichen Anwendungen)

- Z0*IIIA uneingeschränkte Verwendung unter Z0-Schicht in Wasserschutzzone IIIA
(Abstand Auffüllbasis zum Grundwasser > 1 m)

- Z0* uneingeschränkte Verwendung unter Z0-Schicht
(Abstand Auffüllbasis zum Grundwasser > 1 m)
- Z1.1 Verwendung in technischen Bauwerken mit wasserdurchlässiger Oberfläche
(Abstand Auffüllbasis zum Grundwasser > 1 m)
- Z1.2 Verwendung in technischen Bauwerken mit wasserdruchlässiger Oberfläche
bei günstigen hydrogeologischen Verhältnissen
- Z2 Verwendung in Erdbauwerken mit wasserundurchlässiger Deckschicht
(Abstand Auffüllbasis zum Grundwasser > 1 m)

Material mit Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Zuordnungswerte Z2 kann in der Regel nur noch einer Deponie zugeführt werden, wobei die Zuordnungskriterien der DepV⁵ zu beachten sind (Deponien der Deponieklassen DK I, DK II, DK III und DK IV).

Für die im vorliegenden Fall untersuchten Bodenproben ergeben sich folgende abfallrechtliche Einstufungen:

Tabelle 7 Umwelttechnische Untersuchungen - Abfallrechtliche Einstufung

Probenbezeichnung	abfallrechtliche Einstufung nach VwV Boden	bestimmender Parameter
MP1; durchwurzelte Bodenschicht	Z2	Cyanide ges. = 14 µg/l
MP2; fremdstoffhaltige Auffüllungen	Z1.2	PAK = 3,37 mg/kg
MP3; natürlich anstehender bindiger Boden	Z0	--

Wie der o. g. Tabelle zu entnehmen ist, ist die Probe aus dem gewachsenen, bindigen Boden als Z0-Material nach VwV Boden einzustufen. Derartiges Material ist aus umwelttechnischer Sicht frei verwertbar.

In den Mischproben MP1 und MP2 aus den Auffüllungen wurden Z0-Wert-Überschreitungen festgestellt. Beide Materialien sind somit im abfallrechtlichen Sinne nicht mehr frei verwertbar.

⁵ **Einstufung nach DepV (Deponieverordnung)** unter Einbeziehung der Handlungshilfe für Entscheidungen über die Ablagerbarkeit von Abfällen mit organischen Schadstoffen“ des Landes Baden-Württemberg“ vom Mai 2012 Handlungshilfe organische Schadstoffe

Die festgestellten Belastungen müssen bei der Ausschreibung und Ausführung der Erdarbeiten beachtet werden.

7.3 Weitere baubetriebliche Hinweise

Zur Minimierung der Entsorgungskosten sollten beim Ausheben folgende Chargen sorgfältig voneinander separiert werden:

- durchwurzelte, oberste Bodenschicht
- fremdstoffhaltige Auffüllungen
- gewachsener Boden

Aus geotechnischer Sicht bzw. im Hinblick auf die Verwertung kann außerdem die Separierung zwischen gewachsenem bindigen und gewachsenen grobkörnigem Boden sinnvoll sein.

Der Separierung der obersten Bodenschicht sowie der fremdstoffhaltigen Auffüllungen sollte hierbei besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden (Separierung auch kleiner Bereiche / dünner Lagen), um die Masse an belastetem Material zu minimieren.

Die Entsorgung von schadstoffverdächtigem Aushubmaterial erfordert eine verbindliche abfallrechtliche Deklaration unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben. Material, das auf einer Deponie entsorgt werden muss, ist in der Regel vor Ort in Haufwerken bereitzustellen und entsprechend den Vorgaben der Deponieverordnung (DepV) und damit gemäß der Probenahmerichtlinie LAGA PN98 zu beproben und chemisch-analytisch zu untersuchen.

Da generell nicht auszuschließen ist, dass zwischen den Bohrpunkten auch Material mit anderen Belastungsklassen als bislang bekannt ansteht, empfehlen wir, in die Ausschreibung die Entsorgung von Aushubmaterial mit allen gängigen Belastungsklassen aufzunehmen (Z0, Z0*IIIA, Z0*, Z1.1, Z1.2 und Z2 nach VwV Boden sowie DK0, DK1, DKII, DKIII und DKIV nach Deponieverordnung).

8 Geotechnische Beurteilung des Standortes

8.1 Kurzüberblick Baugrundverhältnisse

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist im Bereich der Bohrungen BS 1, BS 4 und BS 7 mit ungünstigen Baugrundverhältnisse zu rechnen. Hier besteht der natürliche Baugrund bis in größere Tiefe von mindestens 5,5 m aus meist weichen, d. h. setzungsempfindlichen, bindigen und organischen Böden.

Im Bereich der übrigen Bohrungen BS 2, BS 3, BS 5, BS 6 und BS 8, d. h. dort, wo zwischen den bindigen und organischen Böden eine sandige Zwischenschicht eingeschaltet ist, ergeben sich günstigere Baugrundverhältnisse. Die organischen Böden im tiefen Baugrund sind hier meist geringmächtiger ausgebildet. Die Sande reichen bis in Tiefen von ca. 5 m.

8.2 Allgemeines, Höhen

Detaillierte Planunterlagen zu den Erschließungsmaßnahmen liegen derzeit noch nicht vor, sodass unter Berücksichtigung der Standortbedingungen und der angetroffenen Baugrundverhältnisse nur allgemeine Hinweise gegeben werden können.

Der Bestandskanal in der Florianstraße liegt in etwa in 2 m bis 2,5 m Tiefe (Kanalsole bei ca. 119,5 m NHN). Wir gehen davon aus, dass der neue Kanal in etwa auf gleicher Höhe verlegt wird.

Weiter gehen wir davon aus, dass die neue Erschließungsstraße höhenmäßig an das Straßenniveau der Florianstraße angepasst wird. Nach [2.2] liegt das Straßenniveau der Florianstraße auf Höhe der geplanten Kreuzung bei ca. 121,6 m NHN.

Für die Wohnbebauung liegen derzeit keine Bezugshöhen vor. Diesbezüglich nehmen wir an, dass das Geländenniveau der Grundstücke an das angrenzende Straßenniveau angepasst wird (Annahme: Niveau OK RFB EG ca. 10 - 30 cm über OK Straße).

Nach den Bohransatzhöhen verläuft das Gelände im Bereich der zentralen Baufläche weitgehend eben auf Höhen von ca. 120,4 m NHN bis ca. 120,8 m NHN (Mittelwert 120,6 m NHN). In Richtung Florianstraße liegt es bereichsweise schon höher bei ca. 121,6 m NHN, d. h. annähernd auf dem späteren Geländenniveau. Im Bereich der

nördlichen Baufläche liegt das Gelände straßenseitig bei ca. 121,4 m NHN und fällt in nordwestliche Richtung bis auf ca. 119,5 m NHN relativ steil ab.

Demzufolge ist zur Erschließung des Baugebietes eine Auffüllung der Bauflächen erforderlich. Genauere Hinweise zu den erforderlichen Schütthöhen sowie zur Vorbereitung der Bauflächen sind in den nachfolgenden Kapiteln enthalten.

8.3 Geländeauffüllung, Vorbelastung

Die am Projektstandort flächig anstehenden bindigen und organischen Böden sind insbesondere bei weicher Konsistenz nur gering tragfähig und werden sich unter der Auflast aus der Geländeauffüllung und den zukünftigen Gebäude- und Verkehrslasten setzen. Infolge der Konsolidierung der Böden treten die Setzungen zeitverzögert über einen Zeitraum von einigen Monaten bis Jahren nach der Lastaufbringung auf, d. h. sie klingen nur sehr langsam ab.

Das Setzungsmaß hängt von der Schütthöhe und vorallem vom Zustand der bindigen und organischen Böden ab. Beispielhaft ist bei einer Geländeauffüllung um 1 m ($\gamma = 20 \text{ kN/m}^3$) im Bereich weicher bindiger und organischer Böden (vgl. BS 1) mit Setzungen bis knapp über 2 cm zu rechnen. Hinzu kommen die Setzungen aus der späteren Nutz- bzw. Verkehrslast. Bei geringerer Schütthöhe und/oder günstigeren Baugrundverhältnissen (vgl. BS 3) werden die Setzungen aus der Geländeauffüllung voraussichtlich um 0,5 cm bis 1 cm geringer sein. Dies bedeutet, dass die Setzungen in der Fläche variieren können.

Falls bis zum Baubeginn genügend Zeit zu Verfügung steht, bietet sich am Standort zur Vorwegnahme der Setzungen eine Vorbelastung des Geländes an, d. h. eine Überschüttung der neuen Bauflächen und der Straße über das geplante Niveau hinaus.

Wir empfehlen hierzu eine Schütthöhe bis etwa 1 m bis 1,5 m über die spätere Geländehöhe (Vorlast von 20 kN/m^2 bis 30 kN/m^2). Für die Vorlast müsste eine Liegezeit von mindestens 6 Monaten zur Verfügung stehen, um ein ausreichendes Maß der Konsolidierung zu erreichen.

Falls keine Vorbelastung des Geländes durchgeführt wird, empfohlen wird dennoch die Geländeauffüllungen möglichst frühzeitig durchzuführen. Auch dann, wenn nur bis zur

späteren Geländehöhe aufgefüllt wird, ist die Vorwegnahme von Setzungen durch die Liegezeit bis zum Bau der Gebäude bzw. der Verkehrsflächen von Vorteil.

8.4 Kanal- und Leitungsbau

Allgemeine Hinweise

Für die geplante Abwasserleitung liegen hinsichtlich der Materialwahl und Abmessungen noch keine Angaben vor. Auch die genaue Tiefenlage des Kanals ist noch nicht bekannt.

Auf Grundlage der Angaben in **Kapitel 8.2** gehen wird nachfolgend davon aus, dass die Kanalsohle in etwa auf Höhe des Bestandskanals bei ca. 119,5 m NHN liegen wird. Die Unterkante der Schachbauwerke liegt meist 30 cm tiefer als die Kanalsohle. Die Grabensohle liegt somit bei etwa 119 m NHN oder geringfügig tiefer.

Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben

Für die Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben gilt die DIN 4124⁶.

Die Kanalgrabentiefe wird maximal etwa 2,5 m betragen. Bis zur Grabensohle besteht der Baugrund zunächst aus den Materialien der Straßendammschüttung (vgl. Angaben in **Kapitel 8.5**) und darunter aus sandig-schluffigen Auffüllungen und natürlichen bindigen Böden.

Wenn ausreichend Platz zur Verfügung steht, können geböschte Baugruben hergestellt werden. In bindigen, mindestens steifen Böden können Gräben bis in eine Tiefe von 1,25 m mit senkrechten Wänden, bis in eine Tiefe von 1,75 m senkrecht mit geböschter Kante hergestellt werden. Bei tieferen Gräben sind Böschungsneigungen von maximal 60° zulässig. Im Bereich weicher bindiger Böden, gemischtkörniger und körniger Böden sowie bei Wasserzutritten sind die Böschungen auf 45° abzuflachen.

Bei beengten Platzverhältnissen kann ein Verbau erforderlich sein. Bei der Wahl der Verbauart sind die bis zur Grabensohle schichtenweise anstehenden körnigen bzw. gemischtkörnigen Böden (Geländeauffüllung, vorhandene Auffüllungen der Boden-

⁶ **DIN 4124:** Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau und Arbeitsraumbreiten, Ausgabe 2012

gruppe SW, SI, GW, GI, SU, SU*) maßgebend. Nach den Kriterien der DIN 4124 sind diese Böden vorübergehend nicht standfest, sodass nur kraftschlüssige Verfahren im Absenkverfahren eingesetzt werden dürfen, z. B. ausgesteifte Grabenverbaugeräte oder ein Kanaldielenverbau. Einstellverfahren, die temporär unverbaute senkrechte Grabenwände erfordern, sind nur in Abschnitten mit ausschließlich steifen, bindigen Böden bis zur Grabensohle zulässig.

Für die Bemessung des Verbaus können vereinfachend folgende bodenmechanische Kennwerte angesetzt werden:

$$\gamma_k / \gamma_{k'} = 20 / 10 \text{ kN/m}^3$$

$$\varphi'_k = 30^\circ$$

$$c'_k = 0 \text{ kN/m}^2$$

Der Rückbau des Verbaus sollte abschnittsweise während der Herstellung der Leitungszone und vor Verdichtung der eingebrachten Schüttlagen (siehe Abschnitt „Grabenverfüllung und Verdichtung“) erfolgen, um eventuell vorhandene Hohlräume oder Auflockerungen hinter den Verbauelementen zuverlässig zu beseitigen. Falls die Entfernung des Verbaus aufgrund der gewählten Verbauart dennoch nur nach der Verfüllung des Grabens erfolgen kann, sind besondere Maßnahmen zur Nachverdichtung der betroffenen Zonen bzw. Verfüllung der Hohlräume zu treffen.

Je nach Jahreszeit und Niederschlagsituation ist bei der Herstellung des Kanals mit dem Zutritt von Schichten- und Oberflächenwasser in den Kanalgraben zu rechnen. Die Intensität der Wasserzutritte hängt stark von den Witterungsverhältnissen während der Baumaßnahme sowie der Kanalgrabentiefe ab (evtl. wird die bindige Deckschicht bzw. Sperrschicht entfernt). Wir gehen davon aus, dass die Wassermengen relativ gering sein werden und mit offenen Wasserhaltungsmaßnahmen beherrscht werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Wasserhaltungsmaßnahmen eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Rohrbettung und Grabensohle

Für das Auflager (Bettung) des Kanals sind die Anforderungen gemäß DIN EN 1610⁷ einzuhalten.

Die Kanalsohle bzw. die Unterkante der Schachtbauwerke kommt nach den bisherigen Ausführungen in den Schluffen bzw. Schluff-Sand-Gemischen der Deckschicht zu liegen. Die bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden können entlang des Bauabschnittes unterschiedliche Steifigkeiten aufweisen (weiche, weich-steife oder auch steife Konsistenz). Bei weicher Konsistenz sind sie nur gering tragfähig und stark setzungsempfindlich. Unterhalb des Kanals muss ebenfalls von inhomogenen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden (teils Sande, teils bindige Böden, organische Böden).

Generell muss die Bettung eine gleichmäßige Druckverteilung unter dem Kanalrohr im Auflagerbereich und einen tragfähigen Untergrund im Arbeitsraumbereich sicherstellen. Aufgrund der ungünstigen Baugrundverhältnisse ist die Gründung des Kanals auf einer standardmäßigen Bettung TYP 1 nach DIN EN 1610 (Mindestdicke von 100 mm + 1/10 DN) nicht ausreichend. Zur Vergleichmäßigung der Rohrbettung und der Vermeidung von Setzungsdifferenzen längs der Kanalachse empfehlen wir daher, unterhalb der Bettungsschicht einen zusätzlichen Teilbodenaustausch von mindestens 40 cm über die gesamte Grabenbreite durchzuführen, d. h. eine Verstärkung der Bettungsschicht auf mindestens 50 cm („Gründungsschicht“).

Als Bettungs- bzw. Bodenaustauschmaterial empfehlen wir die Verwendung eines Kies-Sand-Gemisches oder eines Schotter-Splitt-Sandgemisches (Bodengruppe GW, GI nach DIN 18196 bzw. Bodengruppe G1 nach Arbeitsblatt ATV DVWK-A 127). Das zulässige Größtkorn wird in der DIN EN 1610 auf maximal 22 mm bei Rohrdurchmessern von $DN \leq 200$ mm bzw. auf maximal 40 mm bei Rohrdurchmessern von $DN > 200$ bis $DN \leq 600$ begrenzt; ggf. abweichende Anforderungen des Rohrherstellers sind zu berücksichtigen.

Zur Stabilisierung der Grabensohle sowie zum Schutz der Leitungszone gegen eine Wechselwirkung mit dem anstehenden Boden empfehlen wir den Einbau eines unverrottbaren Geotextils (Robustheitsklasse GRK 4, mechanisch verfestigt, ≥ 200 g/m²).

⁷ **DIN EN 1610:** Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanäle, Ausgaben 2015

Alternativ zu einer Bettung des Kanals auf einem Kies-Sand-Gemisch bzw. Schotter kann die Gründungsschicht (Bettung) auch in Beton ausgeführt werden.

Die bindigen Böden sind sehr witterungsempfindlich und können bei Wasserzutritt und/oder mechanischer Beanspruchung rasch aufweichen. Das Geotextil sowie die Bodenaustauschmaterialien sind unmittelbar nach dem Freilegen der Sohle einzubauen.

Wir weisen darauf hin, dass auch bei der o. g. Austauschstärke immer noch Reste der bindigen Böden im Baugrund verbleiben und in größeren Tiefen organische Böden anstehen. Infolge der Zusatzlasten aus der Grabenverfüllung und durch die Geländeaufschüttung (Straßendammschüttung) muss lokal mit Setzungen des Kanals gerechnet werden.

Grabenverfüllung und Verdichtung

Bei der Verfüllung und Verdichtung des Kanalgrabens gelten die Vorgaben der DIN EN 1610, der ZTV-E-StB und der ZTV A-StB.

Beim Kanalgrabenaushub fallen überwiegend schluffig durchsetzte Sande (Auffüllungen), Schluff-Sand-Gemische oder sandige Schluffe an. Die Böden enthalten keine oder nur geringe organische Beimengungen. Derartige bindige Mischböden sowie feinkörnige Böden der Bodengruppen SU*, ST*, UL, UM sind nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 127 der Bodengruppe G3 zuzuordnen. Bindige Mischböden fallen nach ZTV A-StB 12 in die Verdichtbarkeitsklasse V2 und steife, bindige Böden in die Verdichtbarkeitsklasse V3 (siehe auch **Tabelle 2**).

In der Leitungszone sind in der Regel nur steinfreie, kiesig-sandige Materialien oder Schotter-Splitt-Sandgemische zugelassen (Bodengruppe GW, GI nach DIN 18196 bzw. Bodengruppe G1 nach Arbeitsblatt ATV DVWK-A 127, Verdichtbarkeitsklasse V1 nach ZTV A-StB).

Auch in der Hauptverfüllung sollte die Verwendung von grobkörnigen Materialien (s. o) bevorzugt werden, da diese weniger wasser- und witterungsempfindlich und somit leichter zu verdichten sind. Generell raten wir von der Wiederverwendung der bindigen Aushubböden ab, da der ordnungsgemäße Einbau derartiger Böden sehr witterungsabhängig ist und mit einem erhöhten baubetrieblichen Aufwand (z. B. eine zusätzliche Stabilisierung mittels Mischbindemittel) verbunden sein kann. Sollten dennoch bindige

Aushubböden für die Hauptverfüllung verwendet werden, müssen diese mindestens steif sein (d. h. schwer knetbare Böden) und dürfen keine organischen Beimengungen enthalten (Verdichtungsstufe V2 oder V3 bzw. Bodengruppe G3). Weiche bzw. aufgeweichte Böden (d. h. leicht zu knetende Böden) sowie bindige Böden mit organischen Beimengungen sind nicht zum Wiedereinbau geeignet. Es wird empfohlen, ungeeignete Böden bereits beim Aushub zu separieren.

Das für den Wiedereinbau vorgesehene Aushubmaterial muss vor Durchfeuchtung geschützt zwischengelagert werden. Hierfür wird die Herstellung einer Miene mit geneigter und abgewalzter Oberfläche (Quergefälle $\geq 5\%$) vorgeschlagen.

Bei der Verwendung von Fremdmaterialien empfehlen wir den Einbau von Tragschichtmaterialien nach TL SoB-StB 04/07 (Kies-Sand-Gemische, Schotter-Splitt-Sandgemische).

Nach ZTV E-StB 09 gelten die folgenden Anforderungen an die Verdichtung des Kanalgrabens (beachte: Straßenbau auf Straßendammschüttung):

Tabelle 8 Verdichtungsanforderungen an Grabenverfüllzonen nach ZTV E-StB

Prüfzone	Verdichtbarkeitsklasse V1 GW, GI, GE, SW, SI, SE GU, GT, SU, ST	Verdichtbarkeitsklasse V2/V3 GU*, GT*, SU*, ST* UL, UM, TL, TM
Hauptverfüllung	100 % bis 0,5 m Tiefe u. Planum	97 % bis 0,5 m u. Planum
	98 % > 0,5 m u. Planum	97 % > 0,5 m u. Planum
Leitungszone	97 %	

Die Eignung der zum Einsatz kommenden Materialien muss im Einzelfall geprüft werden (Verdichtungsfähigkeit, Filterfestigkeit etc.).

Die Schütthöhen für den lagenweisen Einbau und die lagenweise Verdichtung sind in Abhängigkeit vom einzubauenden Boden und dem Verdichtungsgerät zu wählen. Zum Schutz der Rohrleitung dürfen bis etwa 1 m über Rohrscheitel nur leichte Verdichtungsgeräte eingesetzt werden (Anforderungen des Rohrherstellers sind ebenfalls zu beachten).

Es ist zu beachten, dass grobkörnige Verfüllmaterialien deutlich durchlässiger sind als die umgebenden bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden, sodass der Leitungsgraben wie eine Längsdrainage wirkt und u. U. die vorherrschende Grundwassersituation beeinflussen kann. Zur Vermeidung dieser Dränagewirkung sind im Gefällebereich Dichtriegel aus bindigen Böden (sogenannte Lehmschläge) oder Beton vorzusehen, die den Wasserabfluss in der Leitungszone verhindern. Entsprechend ist auch im Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu den einzelnen Gebäuden sowie eventueller Baudrängen zu verfahren.

Wir weisen darauf hin, dass bei einer Gründung des Kanals nach den o. g. Empfehlungen die Setzungen nicht gänzlich vermieden, sondern nur begrenzt und gleichmäßig verteilt werden. Über längere Zeit muss mit geringen Verformungen gerechnet werden.

8.5 Straßendammschüttung, Einschnitte

Die Straßendammschüttung kann nach Abtrag des Oberbodens auf den sandig-schluffigen Auffüllungen bzw. mindestens steifen Schluffen erfolgen. Aufgeweichte Böden müssen ausgebaut und durch gut verdichtungsfähige Kies-Sand-Gemische ersetzt werden.

Ausgehend von den Bohransatzhöhen sind zum Niveau UK Straßenoberbau Schütthöhen von ca. 0,5 m bis 1,0 m erforderlich. Lokal ist ein Einschnitt in das Gelände notwendig (vgl. BS 4).

Als Schüttmaterialien eignen sich gut verdichtungsfähige, grobkörnige Materialien (z. B. nichtbindige, weitgestufte Kies-Sand-Gemische bzw. Schotter-Splitt-Sandgemische, Bodengruppen GW, GI, SW, SI) bzw. gemischtkörnige Böden (Bodengruppe GU, GT, bei günstigen Witterungsbedingungen auch GU*/GT*, SU/ST, SU*/ST*). Entsprechende Aushubmaterialien können ebenfalls zur Herstellung des Straßendamms verwendet werden.

Wie bereits in **Kapitel 8.3** beschrieben, kann es infolge der zusätzlichen Auflast durch die Dammschüttung in den weichen bindigen und organisch durchsetzten Böden zu Setzungen von ca. 0,5 cm bis knapp über 2 cm kommen.

Der Dammkörper muss lagenweise aufgeschüttet und verdichtet werden. Die Verdichtungsanforderung beträgt $D_{Pr} \geq 100\%$ (siehe **Tabelle 7**).

Bei der Verwendung von sehr grobem Schüttmaterial kann zur Gewährleistung der Filterstabilität der Einbau von Trenngeotextillagen erforderlich werden.

Mit Hinblick auf die spätere Wohnbebauung und evtl. weiterer Geländeaufschüttungen empfehlen wir, den Schüttkörper des Straßendamms seitlich mindestens 2,0 m über die Verkehrsflächen hinaus zu verbreitern.

8.6 Straßenbau

Allgemeine Hinweise

Derzeit liegen keine Planunterlagen zu den geplanten Straßen vor.

Die neuen Straßen dienen als Anliegerstraßen, sodass eine Verkehrsbeanspruchung gemäß der Belastungsklasse Bk1,0 nach RStO 12 zu erwarten ist.

Der Projektstandort befindet sich in der Frosteinwirkungszone 1.

Straßenbau auf Dammschüttung

Zur Herstellung des Straßendamms wurde in **Kapitel 8.5** die Verwendung von grobkörnigen Böden (Bodengruppe GW, GI) bzw. gemischtkörnigen Böden (SU, GU) empfohlen. Diese Böden können gemäß ZTV E-StB den Frostepfindlichkeitsklassen F1 und F2 zugeordnet werden.

Nach RStO ist auf F2-Böden im Planum (ungünstigster Fall) ein 50 cm starker frostsicherer Aufbau erforderlich.

Auf den grob- bzw. gemischtkörnigen Böden der Dammschüttung ist bei ordnungsgemäßer Herstellung entsprechend den Angaben in **Kapitel 8.5** davon auszugehen, dass der nach RStO geforderte E_{V2} -Wert von 45 MN/m² auf dem Planum erreicht wird. Bei der

Verwendung von gebrochenen Schüttmaterialien sind durchaus auch Verdichtungswerte von E_{V2} -Wert $\approx 60 - 70 \text{ MN/m}^2$ auf dem Planum erreichbar.

In Anlehnung an die RStO 12 schlagen wir folgende Straßenaufbauten vor. Hierbei wurde von der o. g. Mindestanforderung an das Planum von $E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$ und der Verwendung von hochwertigen Tragschichtmaterialien ausgegangen.

Asphaltbauweise - Bk1,0, Tafel 1, Zeile 1:

4 cm	Asphaltdecke	
14 cm	Asphalttragschicht	
35 cm	Trag-/Frostschuttschicht	$E_{V2} = 120 \text{ MN/m}^2$
_____	Planum	$E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$
53 cm	Gesamtstärke Oberbau	

Pflasterbauweise - Bk1,0, Tafel 3, Zeile 1:

8 cm	Pflasterdecke	
4 cm	Bettung	
20 cm	Schottertragschicht	$E_{V2} = 150 \text{ MN/m}^2$
25 cm	Frostschuttschicht	
_____	Planum	$E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$
57 cm	Gesamtstärke Oberbau	

Straßenbau auf bindigem Planum

Bereichsweise sind zur Herstellung der neuen Straße Einschnitte in das bestehende Gelände erforderlich, sodass u. U. auch bindige Böden im Planum anstehen können (F3-Böden, vgl. BS 4).

Nach RStO 12 ist auf F3-Böden ein frostsicherer Aufbau von mindestens 60 cm vorzusehen.

Bei bindigen, steifen Böden ist eher mit Verdichtungswerten von $E_{v2} = 20 - 30 \text{ MN/m}^2$ auf dem Planum zu rechnen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit sind die bindigen Böden daher auf Teilhöhe auszubauen und durch gut verdichtbare Kies-Sand-Gemische zu ersetzen. Für die Planung kann von einer Austauschstärke von etwa 30 cm ausgegangen werden.

Wir empfehlen, die tatsächlich erforderlichen Schichtstärken bzw. die erforderlichen Austauschstärken auf Probefeldern mittels statischer Plattendruckversuche auf dem Erdplanum zu ermitteln.

Alle Frostschutz- bzw. Tragschichten unter den Verkehrsflächen müssen zuverlässig entwässert werden.

8.7 Bebaubarkeit der Grundstücke

Die neuen Wohnflächen sind im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant.

Zur Planung von Gebäuden sind kleinräumigere Untersuchungen jeweils im Bereich der Gebäude erforderlich. Nachfolgend werden zur Orientierung allgemeine Hinweise zur Gründung der Gebäude gegeben.

Bislang liegen uns keine Bezugshöhen für die Wohnbebauung vor. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass das Gelände im Bereich der geplanten Wohnbebauung an das Straßenniveau angepasst wird (OK Erschließungsstraße Süd bei ca. 112,6 m NHN, OK Erschließungsstraße Nord ca. 121,4 m NHN). Wir gehen davon aus, dass das EG-Niveau 10 – 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen wird.

Nichtunterkellerte Gebäude

Unter nichtunterkellerten Gebäude sind im Bereich der zentralen Baufläche demnach Geländeauffüllungen von ca. 1,0 m bis 1,5 m erforderlich. Auf den nördlichen Bauflächen können im tiefen Gelände Auffüllstärken bis zu knapp 2 m erforderlich werden (vgl. BS 8).

Wie für den Straßendamm empfehlen wir als Schüttmaterialien verdichtungsfähige, grobkörnige Materialien (z. B. nichtbindige, weitgestufte Kies-Sand-Gemische bzw. Schotter-Splitt-Sandgemische, Bodengruppen GW, GI, SW, SI) bzw. gemischtkörnige Böden (Bodengruppe GU, GT, bei günstigen Witterungsbedingungen auch GU*/GT*, SU/ST, SU*/ST*) zu verwenden. Auch hier können entsprechende Aushubmaterialien wiederverwendet werden. Zur Erhöhung der Tragfähigkeit empfehlen wir in der oberen Lage der Geländeauffüllung den Einbau von hochwertigen, gebrochenen Tragschichtmaterialien.

Die Schüttmaterialien müssen lagenweise eingebaut und verdichtet werden. Die Verdichtungsanforderung beträgt $D_{Pr} \geq 100 \%$.

Nichtunterkellerte Gebäude können flach in den o. g. Materialien der Geländeauffüllung gegründet werden. Wir empfehlen die Gründung über eine elastisch gebettete, bewehrte Bodenplatte.

Einfach unterkellerte Gebäude

Bei einfach unterkellerten Gebäuden empfehlen wir ebenfalls eine Gründung über eine elastisch gebettete, bewehrte Bodenplatte.

Mit einer Kellergeschosshöhe von ca. 2,5 m liegt die Gründungssohle (UK Bodenplatte) vorwiegend in den natürlichen bindigen Böden der Deckschicht (Schluffe). Bei steifer Konsistenz sind die Schluffe bei üblichen Lasten für bis zu 3-geschossige Gebäude als Gründungsebene durchaus geeignet. Aufgeweichte Böden sind als Gründungsebene nicht geeignet; sie müssen entfernt und durch gut verdichtungsfähige Kies-Sand-Gemische ersetzt werden.

Zur Erhöhung der Tragfähigkeit empfehlen wir unter der Bodenplatte den Einbau einer Tragschicht (Stärke ca. 30 cm).

Nach den Angaben in **Kapitel 6.4** kann das Grundwasser beim Entfernen / Durchstoßen der Deck- bzw. Sperrschicht bei hohen Grundwasserverhältnissen bis auf 117,2 m NHN ansteigen, d. h. der freie Grundwasserspiegel liegt in diesem Fall immer noch etwa 2 m unterhalb des Untergeschosses. Das Grundwasser hat demnach keinen Einfluss auf einfach unterkellerte Gebäude.

Im gesamten Gebiet muss jedoch mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Im Arbeitsraum der Gebäude kann es demnach zum Aufstau von Sickerwasser und infiltriertem Niederschlagswasser kommen, sodass die Untergeschosse bzw. alle erdberührten Bauteile auf die Beanspruchung durch aufstauendes Sickerwasser ausgelegt oder z. B. nach DIN 4095 dräniert werden müssen.

8.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Die bindigen Böden bis etwa 3 m Tiefe und sowie die organischen Böden im tieferen Baugrund sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $k_f < 10^{-7}$ m/s nahezu wasserundurchlässig.

Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach erst in den natürlichen Kiesen und Sanden unterhalb der organischen Böden möglich. Diese stehen jedoch erst ab größeren Tiefen von etwa 5 m bis 6 m an. In der oberen Zone kann die Durchlässigkeit dieser Böden aufgrund bindiger Beimengungen reduziert sein.

Wir empfehlen, die hydraulische Durchlässigkeit im Bereich geplanter Versickerungsanlagen mittels Versickerungsversuchen vor Ort zu bestimmen.

Neben den geologischen Randbedingungen sind bei der Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen zudem die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen.

Laut den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138⁸ soll der Sickerraum oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) eine Mächtigkeit von mindestens 1 m aufweisen. Nach der Auswertung der Ganglinien an den umliegenden Grundwassermessstellen [2.8] ergibt sich für das Baugebiet ein MHGW von etwa 116,5 m NHN.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

⁸ **DWA-A 138:** Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V, 04/2005

9 Weitere baubetriebliche Hinweise

Die bindigen und organischen Böden sind sehr wasser- und frostempfindlich. Daher ist das Erdplanum in diesen Bereichen während der Arbeiten vor Durchnässung (z. B. durch ausreichendes Quergefälle) und Frost zu schützen. Zur Vermeidung von Aufweichungen sollte das Planum nicht befahren werden. Weiche bzw. aufgeweichte bindige Böden auf dem Erdplanum sind auszubauen und durch gut verdichtbares Austauschmaterial zu ersetzen. Der Aushub sollte in diesen Böden möglichst schonend (z. B. mittels Schneidlöffel) erfolgen.

Für die Herstellung von Baugruben sind die Vorgaben der DIN 4124 zu beachten. Hierzu verweisen wir auf die Angaben im **Kapitel 8.4** zur Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben.

Alle aneinander angrenzenden Erdstoffe müssen ausreichend filterstabil sein. Ist dies nicht der Fall müssen zur Gewährleistung der Filterstabilität geeignete Trenngeotextilien eingebaut werden.

Die Verdichtung der eingebauten Materialien sollte in Anlehnung an die Vorgaben der ZTVE-StB 09 und der RStO 12 im Zuge der Eigenüberwachung durch die ausführende Firma nachgewiesen werden.

10 Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Die Gemeinde Malsch plant die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Baugebiet „Florianstraße / Neuwiesenstraße“.

Unser Büro wurde mit der Baugrunderkundung sowie der Erstellung eines geotechnischen und umwelttechnischen Gutachtens im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Straßenbau, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser beauftragt.

Die Baugrundverhältnisse am Projektstandort sind durch die Lage in der sogenannten Kinzig-Murg-Rinne gekennzeichnet. Die Zusammensetzung und der Zustand sowie die Mächtigkeit und Schichtabfolge der natürlichen Deckschichtböden unterliegt kleinräumigen Schwankungen, sodass über kurze Distanzen auch mit unterschiedlichen

Tragfähigkeiten der Böden gerechnet werden muss. Der Baugrund besteht zum Teil aus setzungsempfindlichen, bindigen und organischen Böden, die bis in größere Tiefe anstehen. Teils ist die Mächtigkeit der bindigen Böden geringer, da eine sandige Zwischenschicht eingeschaltet ist. Gut tragfähige quartäre Sande und Kiese stehen ab etwa 5 m bis 6 m Tiefe an.

Nach den umwelttechnischen Untersuchungen an charakteristischen Bodenmischproben wurde in dem gewachsenen bindigen Boden (MP3) keine analytischen Auffälligkeiten festgestellt. In den Mischproben aus der obersten durchwurzeltten Bodenschicht sowie den darunter folgenden Auffüllungen (MP1 und MP2) wurden jedoch Cyanide im Eluat von 14 µg/l bzw. ein PAK-Gehalt von 3,37 mg/kg festgestellt, was zu abfallrechtlichen Einstufungen als Z2- bzw. Z1.2-Material nach VwV Boden führt.

Überschreitungen von Prüfwerten aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wurden nicht festgestellt.

Beim Ausheben sind die verschiedenen Materialien (oberste durchwurzeltte Bodenschicht, fremdstoffhaltige Auffüllungen, gewachsener Boden) voneinander getrennt zu halten und als Haufwerke bereit zu stellen, zu beproben und chemisch-analytisch zu untersuchen.

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.

Bei den Bohrarbeiten wurde Schicht- und Grundwasser angetroffen. Einfach unterkellerte Gebäude kommen oberhalb des Grundwasserspiegels zu liegen. Bei einfach unterkellerten Gebäuden sind die erdberührten Bauteile (Untergeschosse) wegen des möglichen temporären Aufstaus von Schichtwasser für die Beanspruchung durch aufstauendes Sickerwasser auszulegen.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Zur Erschließung des Baugebietes ist eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Im Laufe der Zeit wird das Gelände infolge der neuen Belastung aus der Geländeauffüllung sowie den späteren Gebäude- und Verkehrslasten Setzungen erfahren (Konsolidierung),

die nur langsam abklingen werden und zu Höhenunterschieden zwischen den Gebäuden und dem umliegenden Gelände führen werden.

Wir empfehlen daher im Vorfeld der Baumaßnahme zur Vorwegnahme bzw. Minimierung der Setzungen eine Vorbelastung des Baugrundes durchzuführen.

Nichtunterkellerte Gebäude können flach in der Geländeauffüllung und einfach unterkellerte Gebäude in steifen, bindigen Böden gegründet werden. Wir empfehlen die Gründung über eine elastisch gebettete, bewehrte Bodenplatte.

Das Baugrundmodell resultiert aus punktuellen Aufschlüssen im Baufeld. Die Baugrundverhältnisse sind natürlichen Schwankungen unterworfen und können deshalb lokal von den Aufschlussresultaten abweichen. Im Zuge der Bauausführung ist deshalb die Überprüfung der getroffenen Annahmen erforderlich. Bei starken Abweichungen sind die Unterzeichner zu benachrichtigen.

Eventuell noch offen stehende Fragen können in einem Nachtrag oder im Rahmen einer Besprechung geklärt werden.

Dr.-Ing. K. Maisch
(Geschäftsführer)



Dipl.-Ing. M. Waldenberger
(Sachbearbeiterin)

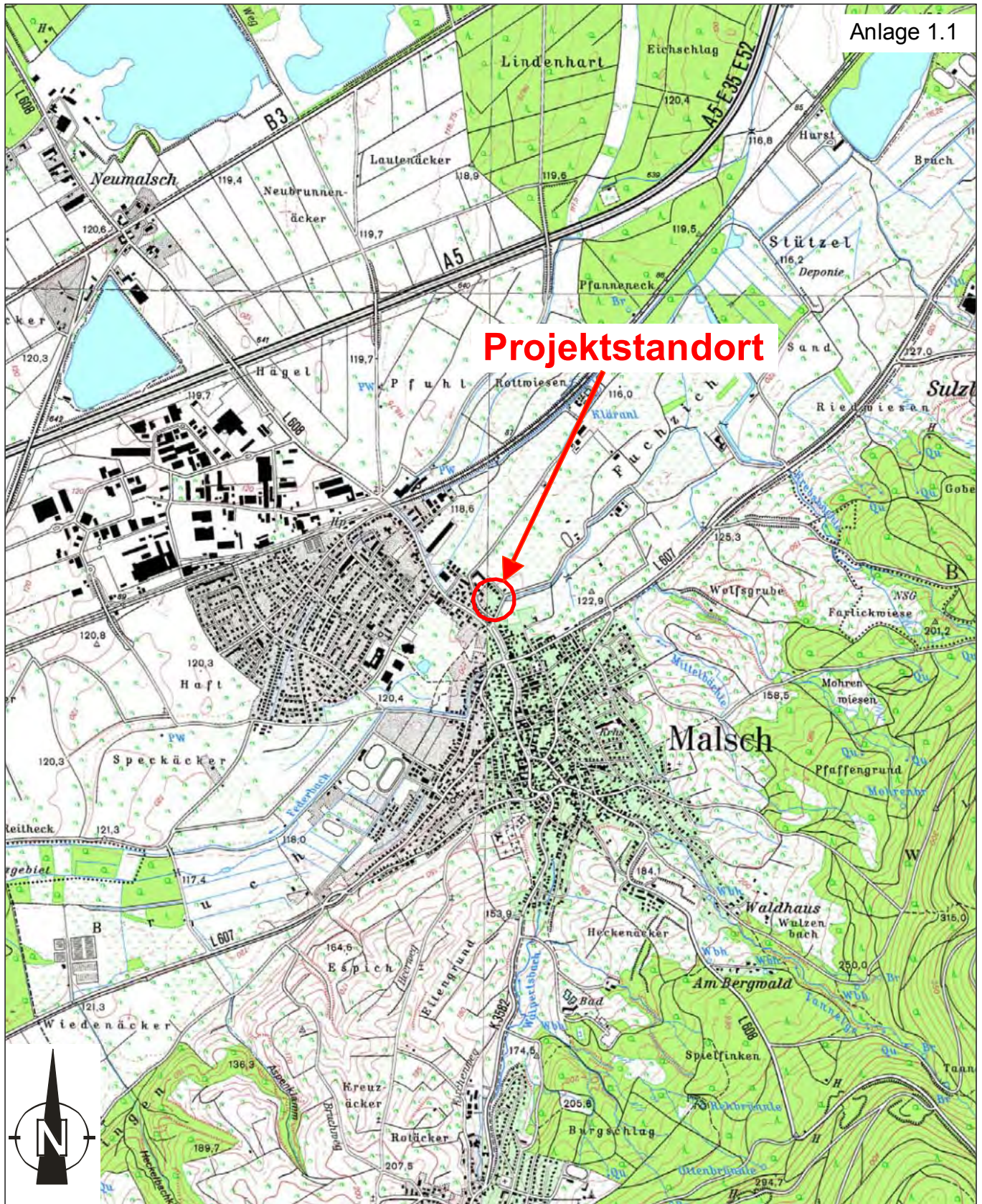
GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO- UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG

Baugebiet
Florianstraße/Neuwiesenstraße
in Malsch

Anlage 1

Lagepläne

- Anlage 1.1 Topografische Karte mit Projektstandort, M 1:25.000
- Anlage 1.2 Luftbild mit Projektstandort, M 1:1.000
- Anlage 1.3 Lageplan mit Aufschlusspunkten, M 1:1.000



Projektstandort

Bauvorhaben: **Baugebiet
Florianstraße/Neuwiesenstraße
in Malsch**

Planbezeichnung: **Topografische Karte
mit Projektstandort**



Maßstab:	1:25.000
Auftrag-Nr.:	16-0647
Bearbeiter:	Mai.
Datum:	12.12.16



 **Plangebiet**



Bauvorhaben:
Baugebiet Florianstraße /Neuwiesenstraße
in Malsch

Planbezeichnung:
Luftbild mit Projektstandort

Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000
-----------	-----------------

Bearbeiter: wa.	Datum:
Gezeichnet: Be.	24.01.17

Geändert:	
Gesehen:	

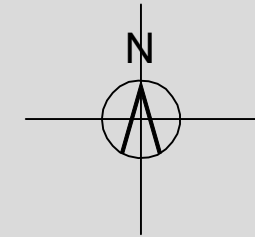
Projekt-Nr.: 16-0647

19.01.2017


 GHJ
 Geo- und Umwelttechnik
 Am Hübengut 4
 76149 Karlsruhe
 Telefon: 07 21 / 9 78 35 - 0
 Telefax: 07 21 / 9 78 35 - 99
 E-Mail: office@ghj.de



Flächenbilanz		Anlage 1.3
Gesamt	20.443 qm	(100%)
Verkehrsflächen	3.493 qm	
Grünflächen	318 qm	
Lärmschutzwand	329 qm	
Netto-Bauland	16.303 qm	(80%)
Anz. Grundstücke		36 St
Ø-Grundstücksgröße		ca. 453 qm



GERHARDT
stadtplaner.architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-831030 Fax. 0721-853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

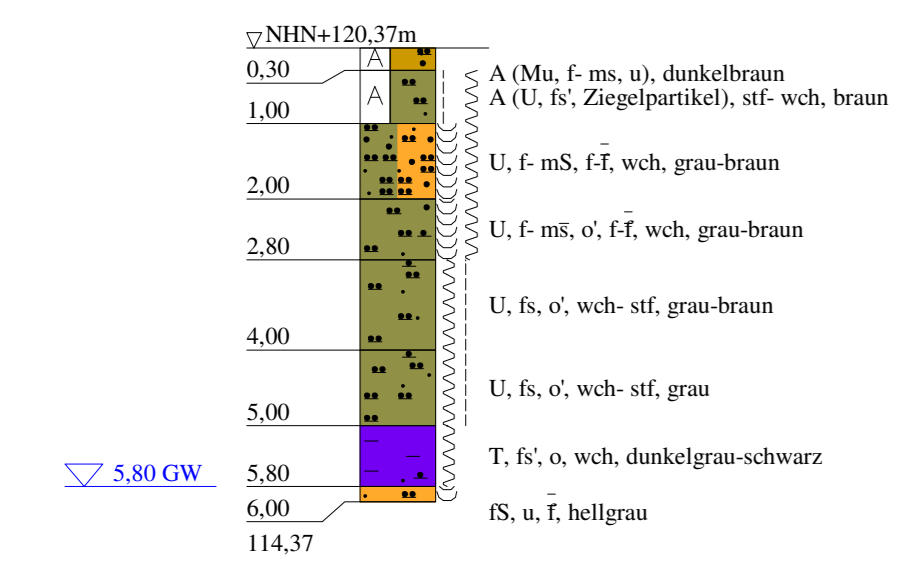
Bauvorhaben:
Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr. in Malsch

Planbezeichnung:
Lageplan mit Aufschlusspunkten

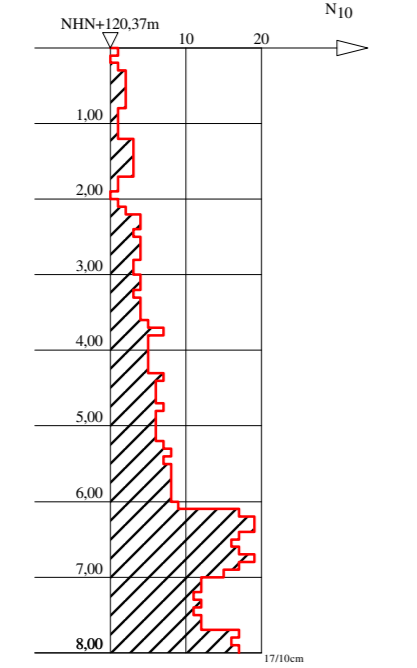
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000
	Bearbeiter: Mai. Datum:
	Gezeichnet: Fa. 12.12.16
	Geändert:
Gesehen:	Projekt-Nr.: 16-0647

GHJ
Geo- und Umwelttechnik
Am Hübengut 4
76149 Karlsruhe
Telefon: 07 21 / 9 78 35 - 0
Telefax: 07 21 / 9 78 35 - 99
E-Mail: office@ghj.de

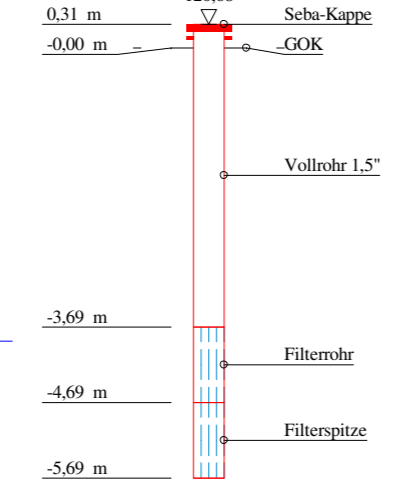
BS 1



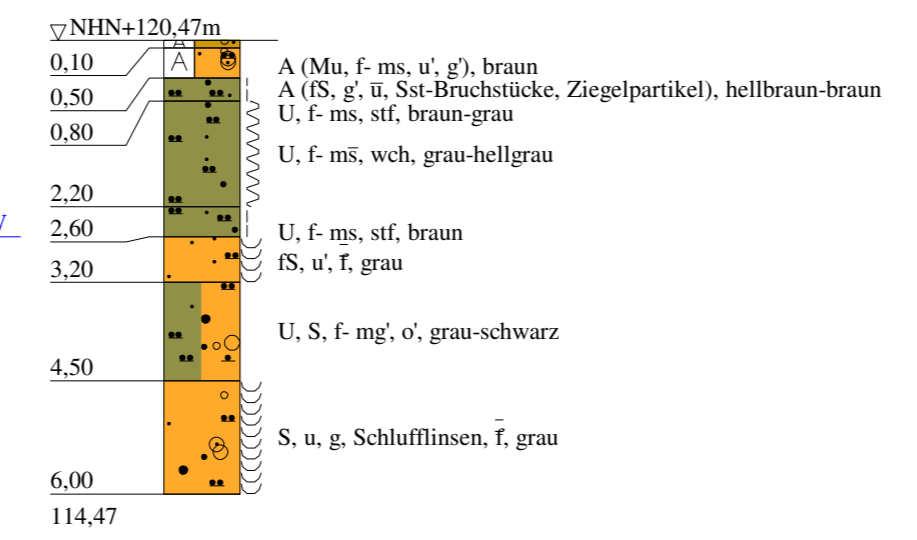
DPH 1



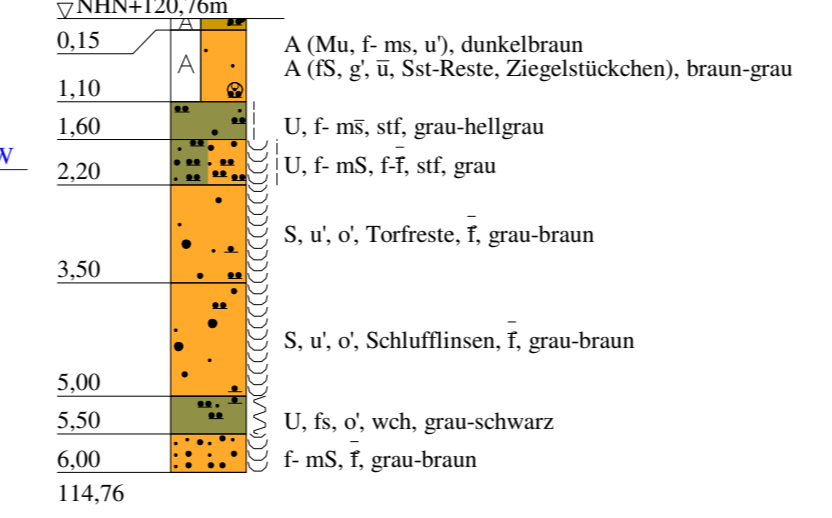
GWM 1



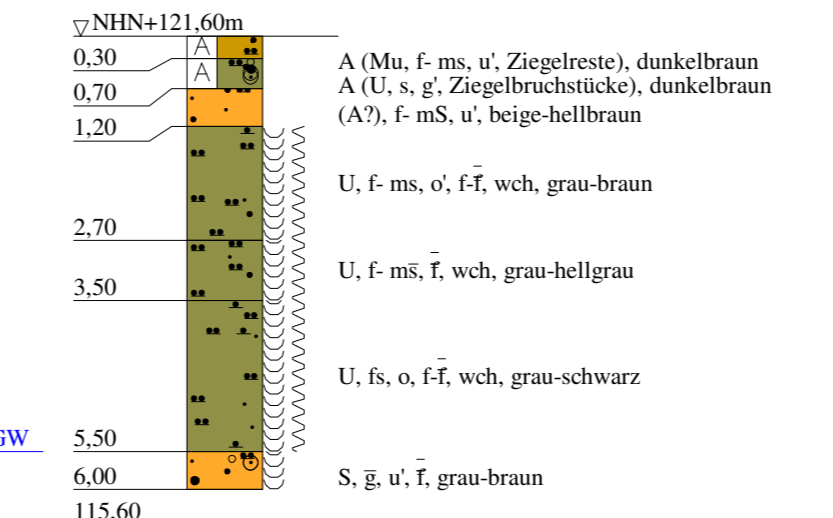
BS 2



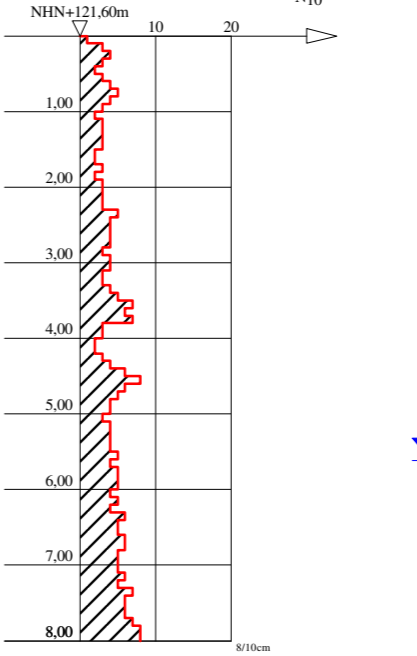
BS 3



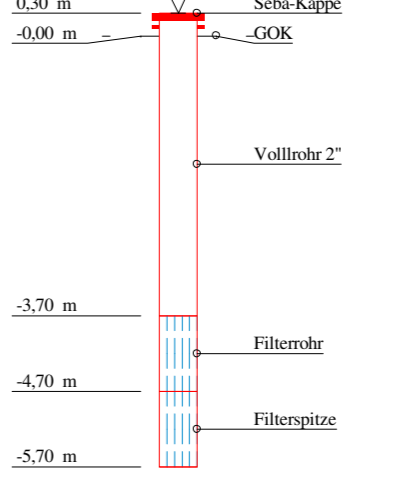
BS 4



DPH 4



GWM 4



ZEICHENERKLÄRUNG (S. DIN 4023)

- DPH Rammsondierung Schwere Sonde ISO 22476-2
 ● BS Sondierbohrung
 ◊ GWM Grundwassermeßstelle
- PROBENENTNAHME UND GRUNDWASSER
 Proben-Güteklasse nach DIN 4021 Tab.1
 ▽ Grundwasser angebohrt
 ▾ Ruhewasserstand

BODENARTEN

Auffüllung	kiesig	A	
Kies	organisch	G g	
Mudde		F o	
Mutterboden		Mu	
Sand	sandig	S s	
Schluff	schluffig	U u	
Steine	steinig	X x	
Ton		T	

KORNGRÖßENBEREICH

f	fein	
m	mittel	
g	grob	

KONSISTENZ

wch	weich	stf	steif
-----	-------	-----	-------

FEUCHTIGKEIT

f	feucht
f	naß

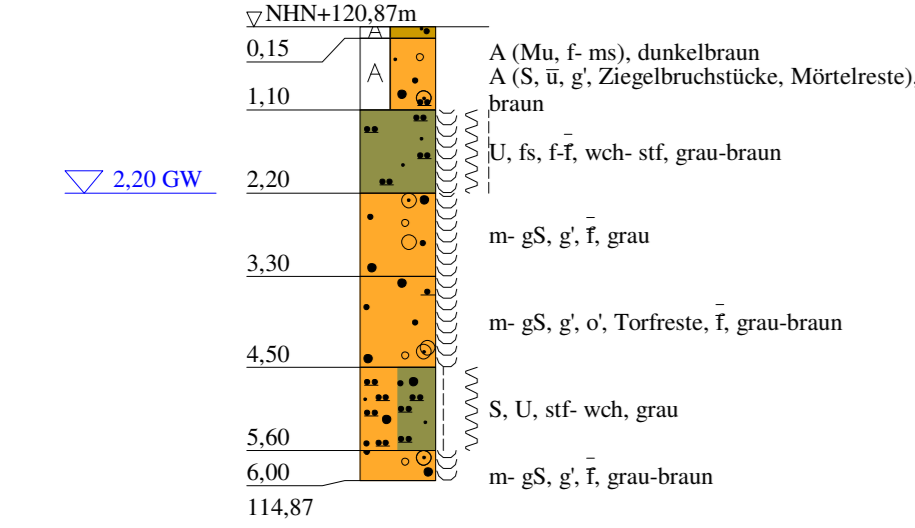
RAMMSONDIERUNG NACH ISO 22476-2 / DIN 4094-3

Schlagarten für 10 cm Eindringtiefe	Solzen Durchmesser	leicht	mittelschwer	schwer
	Spitzenquerschnitt	2,92 cm	3,96 cm	4,97 cm
	Gestängeldurchmesser	2,20 cm	3,20 cm	3,20 cm
	Rammblödgewicht	10,00 kg	30,00 kg	50,00 kg
	Falhhöhe	50,00 cm	50,00 cm	50,00 cm

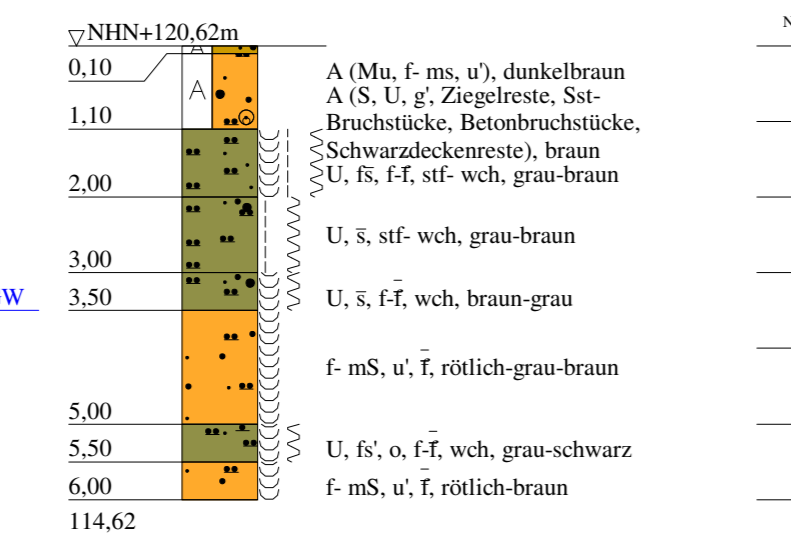
BOHRLOCHRAMMSONDIERUNG NACH DIN 4094-2

Tiefe (m)	0,35-0,80 13 Schl./30cm	offene Spitze
	5/6/7	geschlossene Spitze
	1,15-2,00 15 Schl./30cm	
	6/7/8	

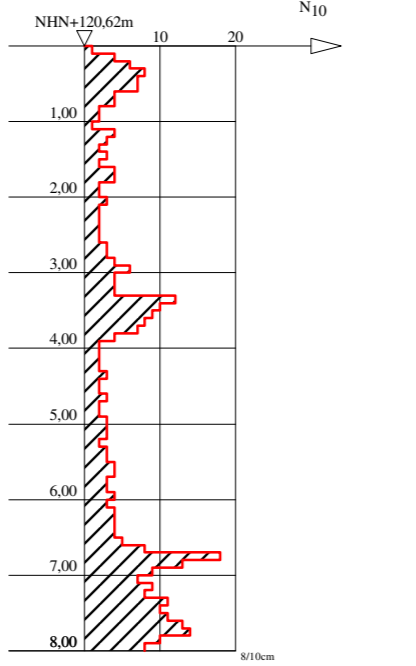
BS 5



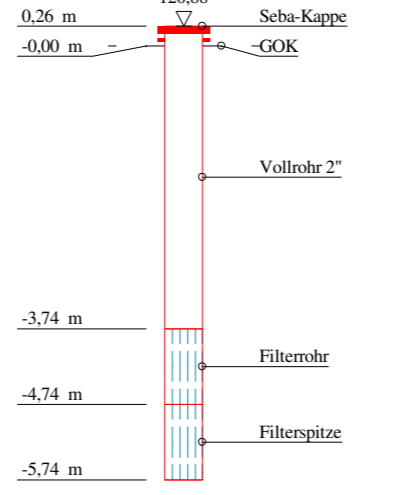
BS 6



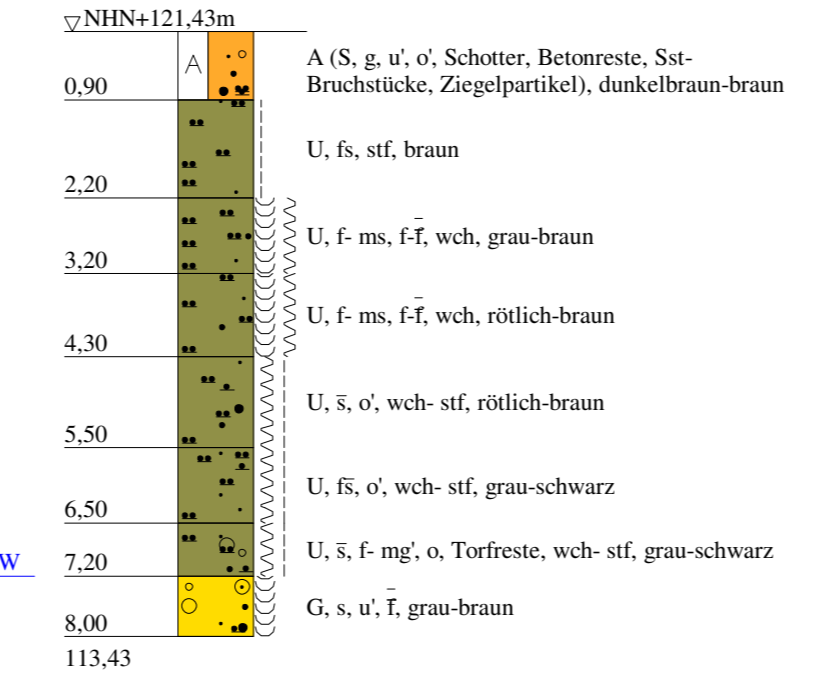
DPH 6



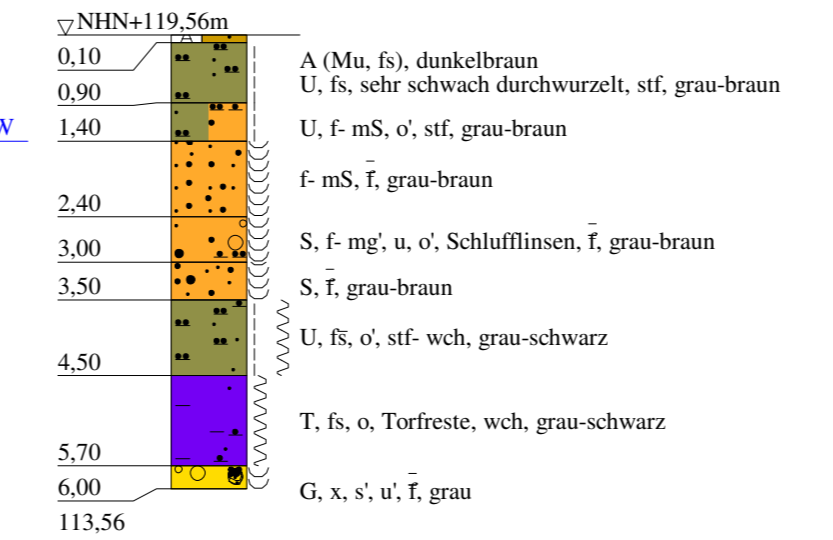
GWM 6



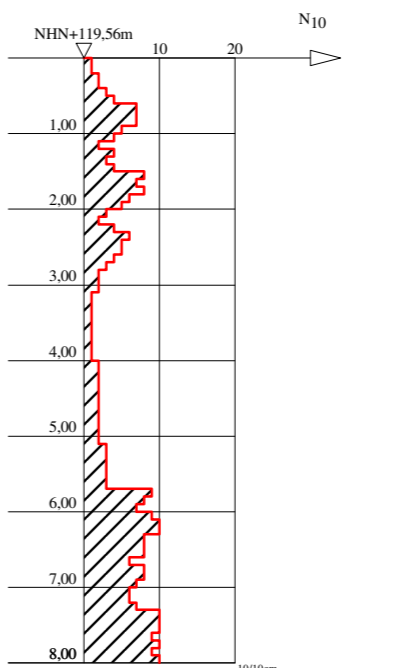
BS 7



BS 8



DPH 8



Bauvorhaben:
 Baugebiet Florianstraße/Neuwiesenstraße in Malsch

Planbezeichnung:
 Bohrprofile
 Rammprofile
 GWM-Ausbauschnitte

Plan-Nr:	Maßstab:	1 : 100
	Bearbeiter:	Mai.
	Gezeichnet:	Fa.
	Geändert:	Be.
	Gesehen:	Be.
Projekt-Nr:	16-0647	Datum:
		12.12.16
		11.01.17
		24.01.17

GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO- UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG

Baugebiet
Florianstraße/Neuwiesenstraße
in Malsch

Anlage 3

Bodenmechanische Laborversuche

- Anlage 3.1 Körnungskurven
- Anlage 3.2 Plastizitätsdiagramme, Konsistenzgrenzen
- Anlage 3.3 Zusammenstellung der Laborversuche, Wassergehalte

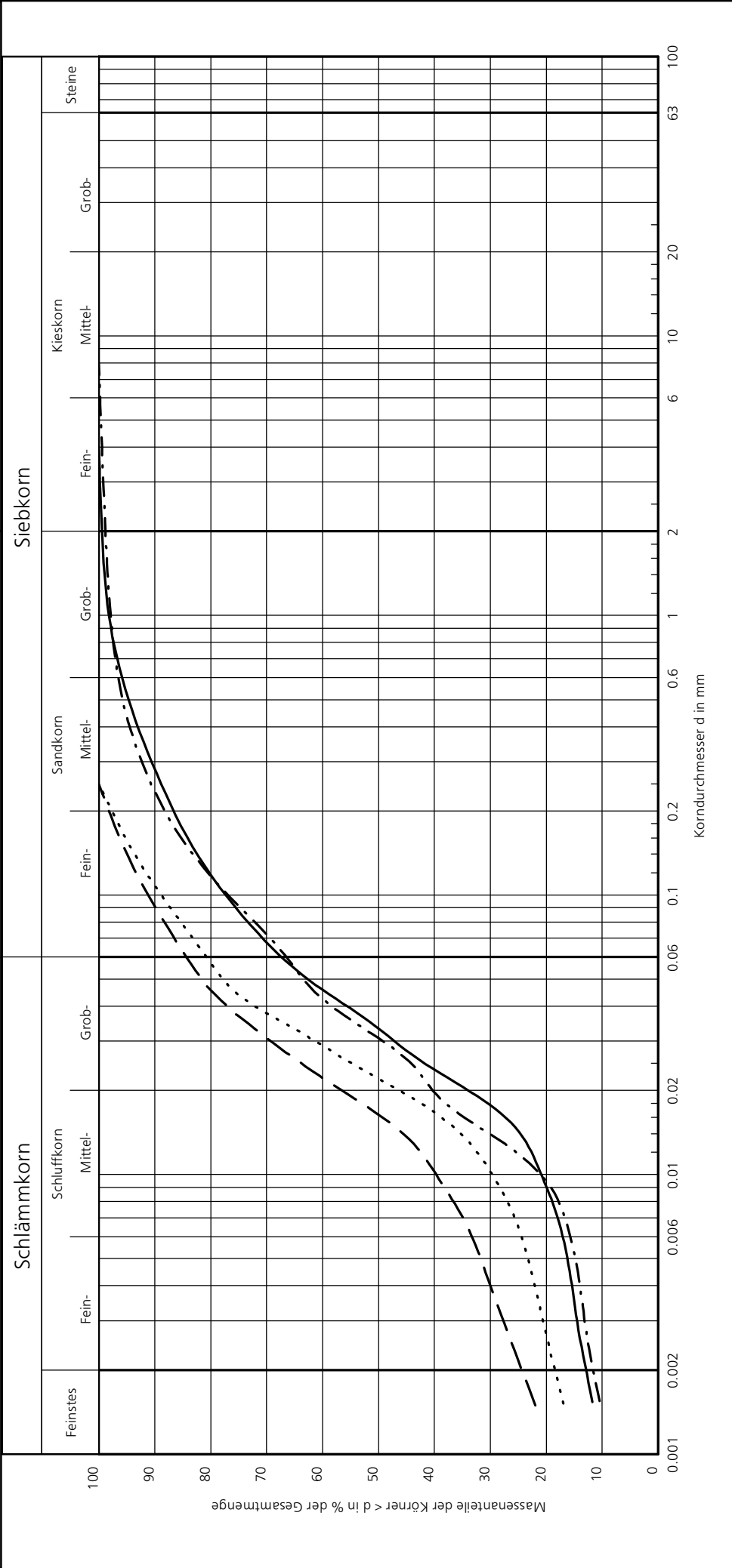


GHJ

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

Auftrags-Nr.: 16-0647
Projekt: Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr. in Malsch



Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bemerkungen
20898	BS 1	2,00-2,80	—	U, fms, o'	12.9/55.6/31.0/0.6	0.0458	0.0177	-	-/-	
20899	BS 1	2,80-4,00	.....	U, fs, o'	18.4/63.1/18.5/-	0.0289	0.0103	-	-/-	
20901	BS 1	5,00-5,80	— — — — —	T, fs', o	24.4/60.7/15.0/-	0.0222	0.0040	-	-/-	
20906	BS 2	0,80-2,20	— · — · — · — · —	U, fms	11.6/55.7/31.5/1.2	0.0425	0.0140	-	-/-	

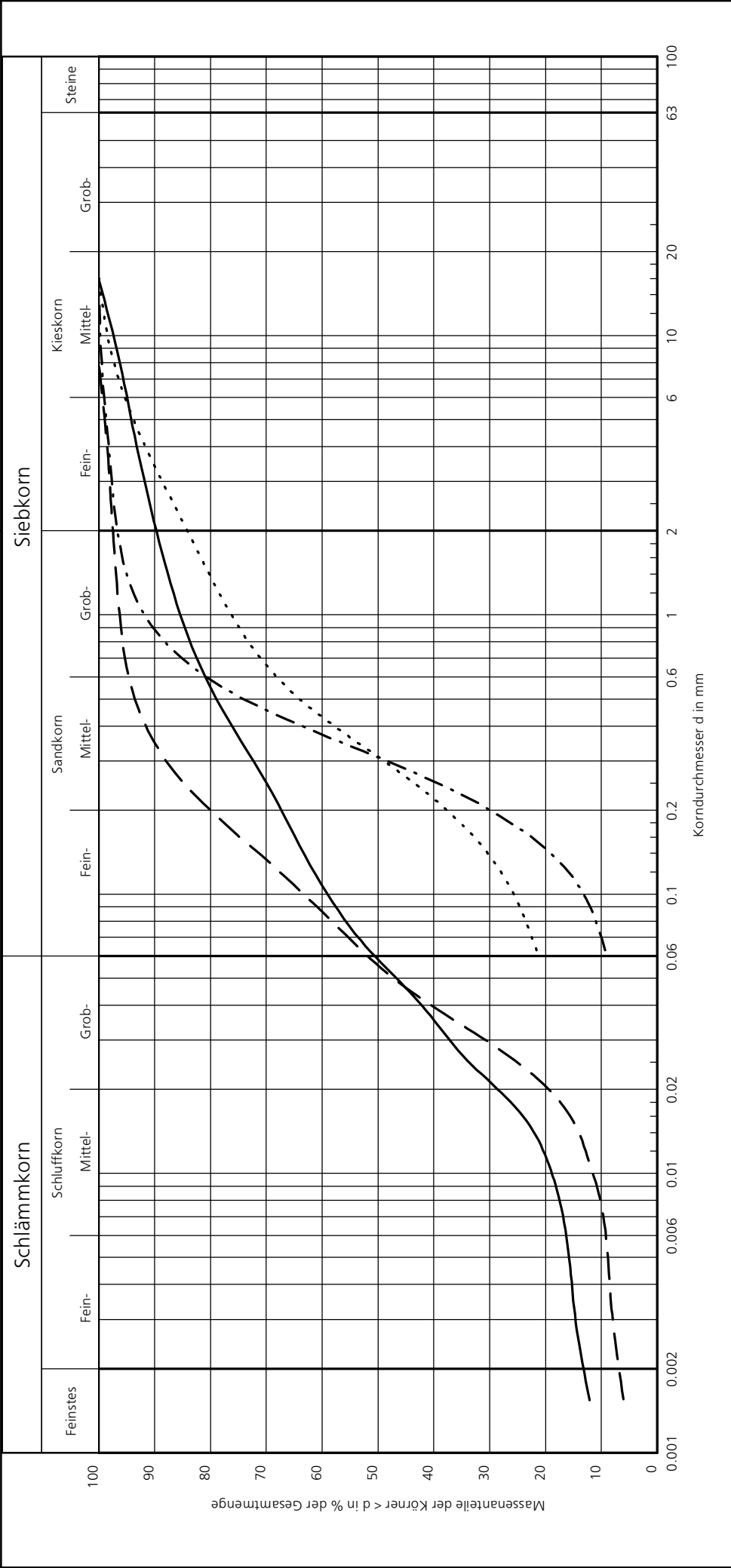


GHJ

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

Auftrags-Nr.: 16-0647
Projekt: Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr. in Malsch



Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bemerkungen
20909	BS 2	3,20-4,50	—	U-S, fmg', o'	13.2/38.4/38.1/10.3	0.1075	0.0213	-	-/-	
20910	BS 2	4,50-6,00	.....	S, u, g	-/21.6/62.5/15.9	0.4310	0.1370	-	-/-	
20914	BS 3	1,60-2,20	— — — — —	U-fmS	6.9/46.1/44.5/2.5	0.0865	0.0293	0.0077	11.3/1.3	
20915	BS 3	2,20-3,50	— · — · — · — · — · — ·	S, u', o'	-/9.3/87.3/3.4	0.3735	0.2003	0.0699	5.3/1.5	

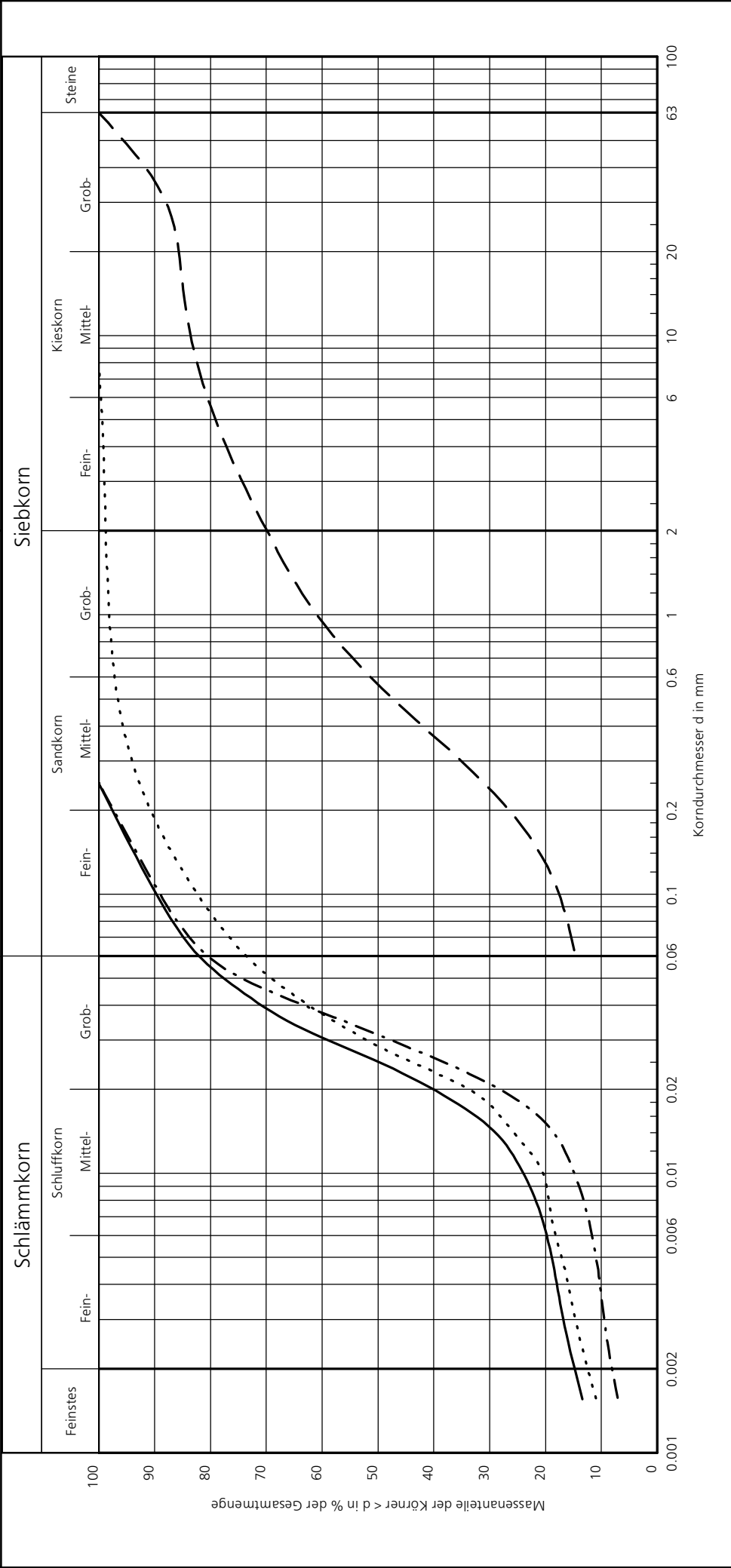


GHJ

GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

Auftrags-Nr.: 16-0647
Projekt: Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr. in Malsch



Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bemerkungen
20917	BS 3	5,00-5,50	—————	U, fs, o'	14.8/68.2/17.0/ -	0.0306	0.0146	-	-/-	
20922	BS 4	1,20-2,70	.....	U, fms, o'	12.5/62.1/24.2/1.2	0.0373	0.0176	-	-/-	
20225	BS 4	5,50-6,00	— — — — —	S, g, u'	- /14.9/55.0/30.1	0.9451	0.2384	-	-/-	
20928	BS 5	1,10-2,20	— · — · — · —	U, fs	8.1/73.6/18.4/ -	0.0376	0.0209	0.0036	10.4/3.2	

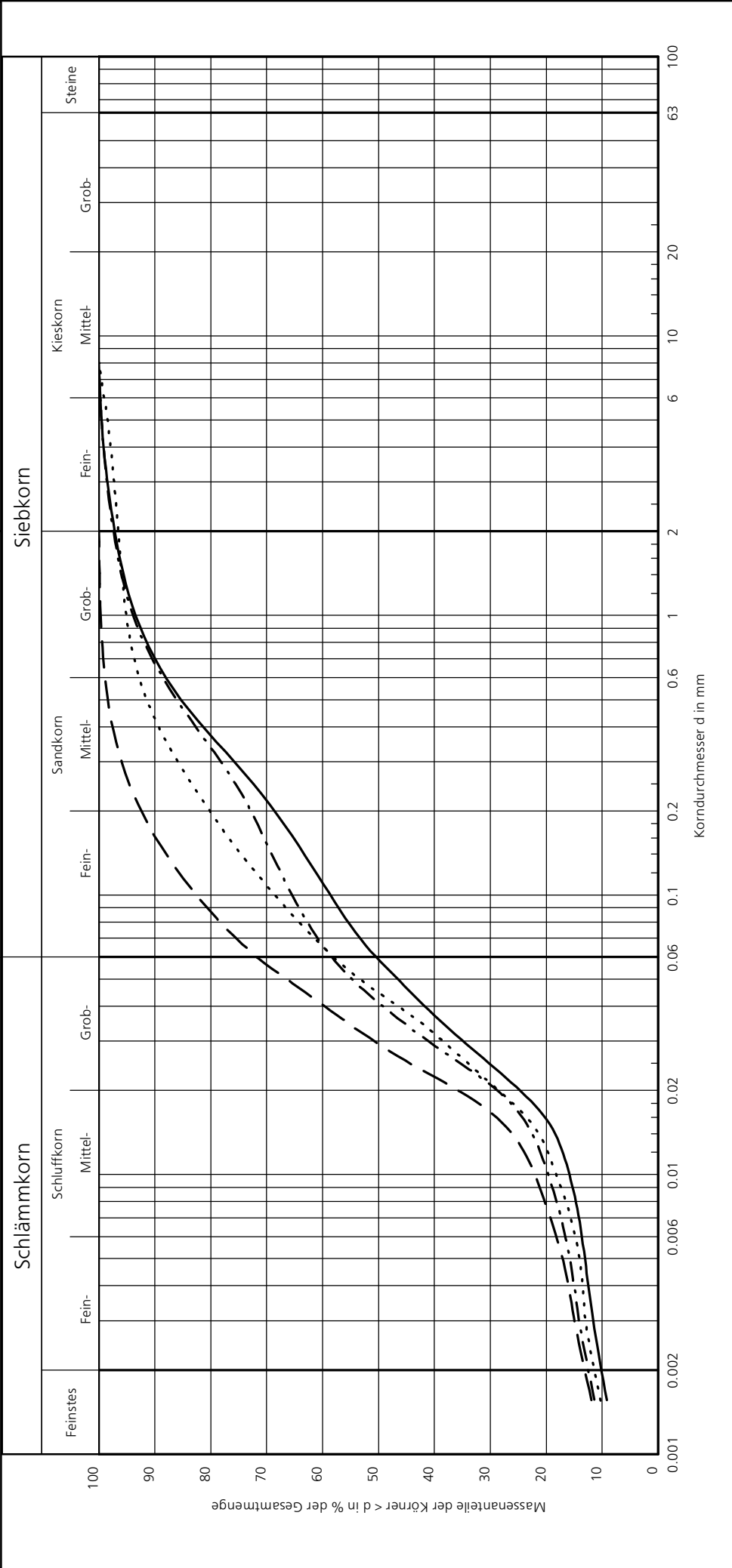


GHJ

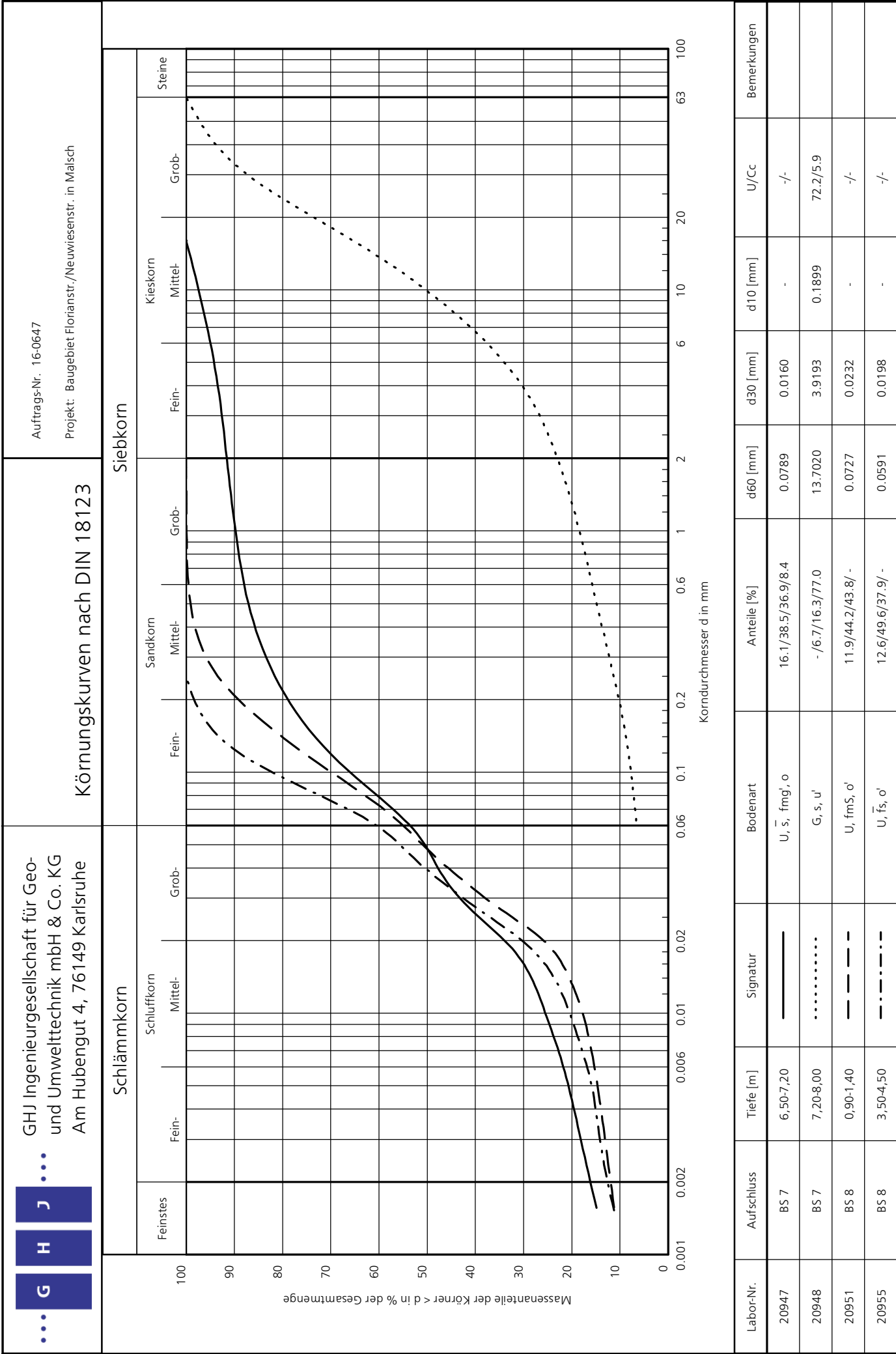
GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
 Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

Auftrags-Nr.: 16-0647
 Projekt: Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr. in Malsch



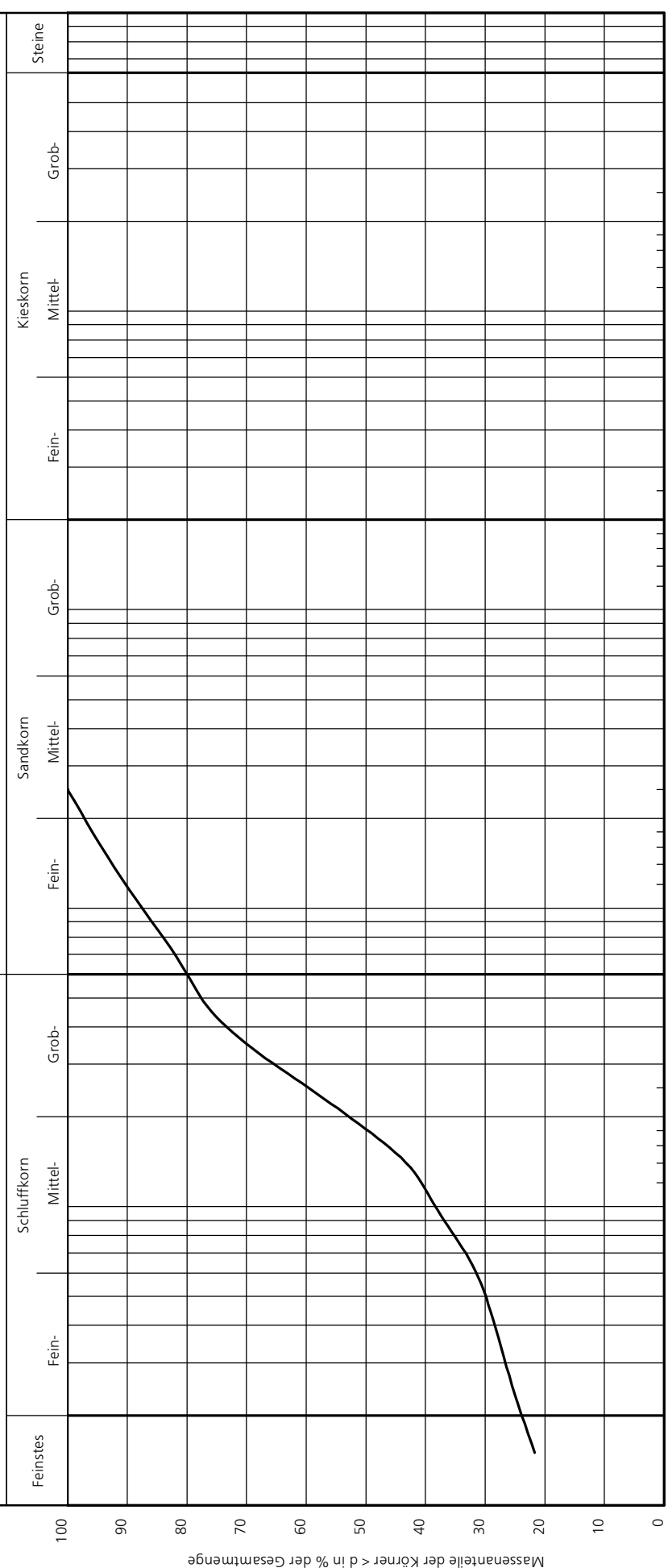
Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bemerkungen
20931	BS 5	4,50-5,60	—	S-U	10.1/41.2/45.8/2.9	0.1105	0.0248	0.0019	57.3/2.9	
20936	BS 6	2,00-3,00	.....	U, s	11.4/47.7/37.4/3.5	0.0654	0.0213	-	-/-	
20943	BS 7	2,20-3,20	- - - -	U, fms	13.1/59.9/27.0/-	0.0405	0.0167	-	-/-	
20945	BS 7	4,30-5,50	- · - · - · -	U, s	12.5/46.7/38.2/2.6	0.0662	0.0209	-	-/-	



Körnungskurven nach DIN 18123

Schlammkorn

Siebkorn

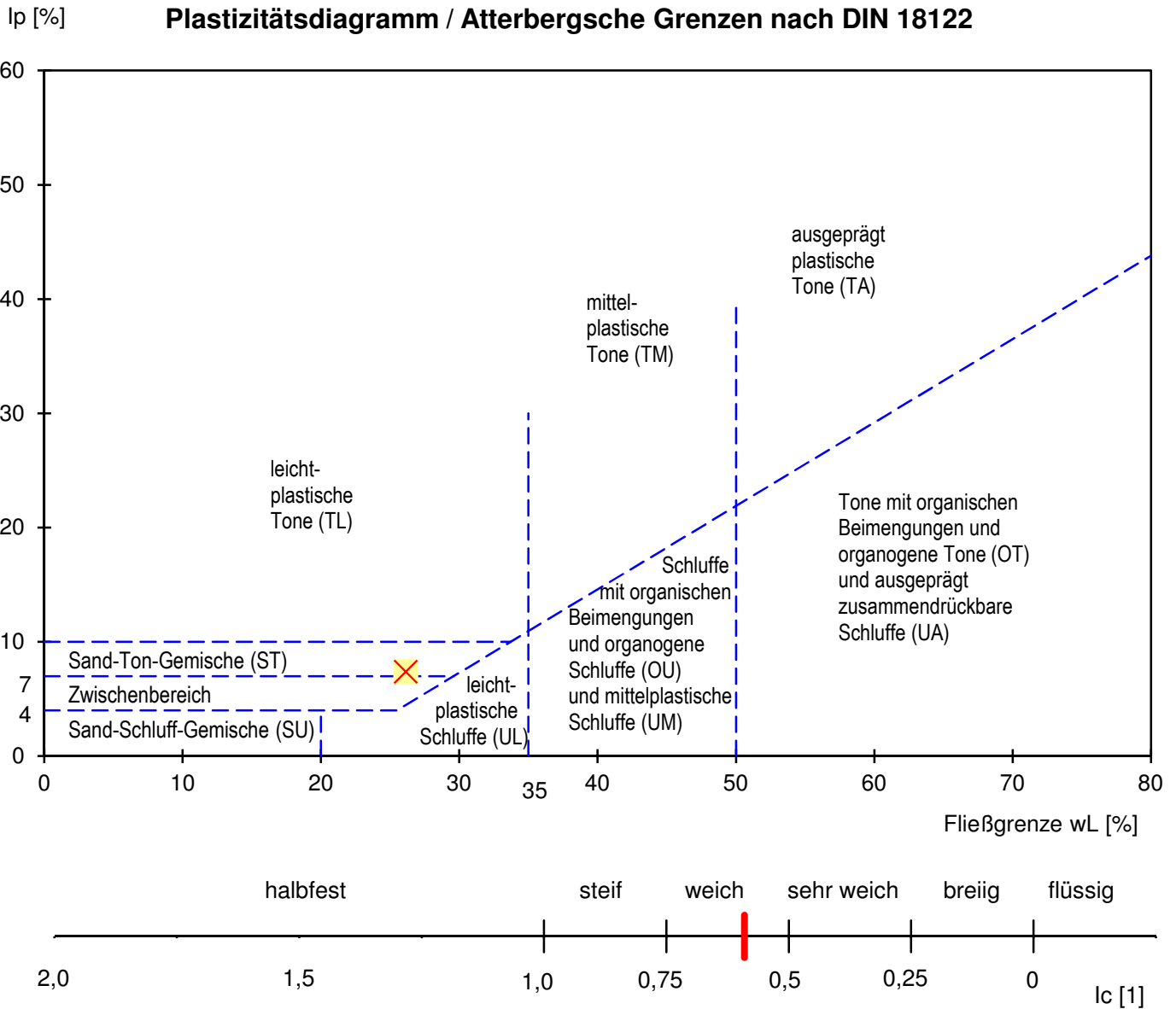


Korndurchmesser d in mm

Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bemerkungen
20956	BS 8	4,50-5,70	—	T, fs, o	23,9/56,7/19,4/ -	0,0253	0,0051	-	-/-	

Projekt: Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr.

Auftrag-Nr.:	16-0647	Labornummer:	20898 A
ausgeführt durch:	Ru	Datum:	16.12.2016
Entnahmestelle:	BS 1		
Entnahmetiefe:	2,0 - 2,8 m	Entnahmeart:	GP
entnommen am:	07.-08.12.2016	entnommen durch:	Wei, Ho



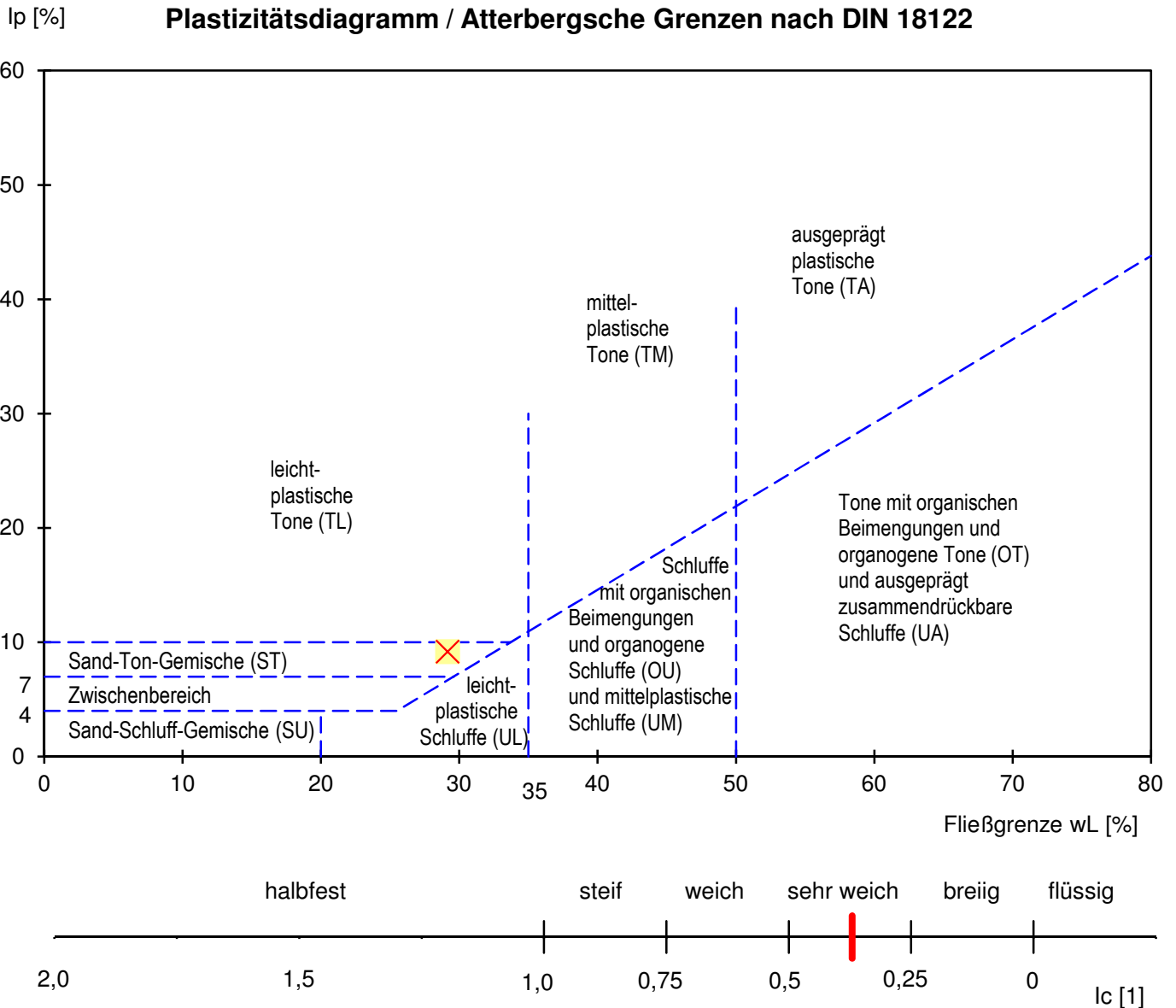
Die Bodenart ist: Sand-Ton-Gemisch (ST)

Die Konsistenz ist: weich

Wassergehalt	21,06 [%]	Fließgrenze w_L	26,13 [%]
Kornanteil > 0,4mm	4,26 [%]	Ausrollgrenze w_p	18,75 [%]
Wassergehalt (Anteil >0,4mm)	5,00 [%]	Plastizitätszahl I_p	7,38 [%]
Wassergehalt (Anteil <0,4mm)	21,77 [%]	Konsistenzzahl I_c	0,59 [1]

Projekt: Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesenstr.

Auftrag-Nr.:	16-0647	Labornummer:	20922 A
ausgeführt durch:	Ru	Datum:	16.12.2016
Entnahmestelle:	BS 4		
Entnahmetiefe:	1,2 - 2,7 m	Entnahmeart:	GP
entnommen am:	07.-08.12.2016	entnommen durch:	Wei, Ho



		Die Bodenart ist:	Sand-Ton-Gemisch (ST)
		Die Konsistenz ist:	sehr weich
Wassergehalt	24,02 [%]	Fließgrenze w_L	29,16 [%]
Kornanteil > 0,4mm	8,25 [%]	Ausrollgrenze w_p	19,98 [%]
Wassergehalt (Anteil >0,4mm)	5,00 [%]	Plastizitätszahl I_p	9,18 [%]
Wassergehalt (Anteil <0,4mm)	25,73 [%]	Konsistenzzahl I_c	0,37 [1]

Zusammenstellung der Laboratoriumsuntersuchungen

(16-0647)														
Bauvorhaben: Baugebiet Florianstraße/Neuwiesenstraße in Malsch														
Labor- nummer	Bohrung Schürfe	Tiefe (m)	Bodenart	Wichte des feuchten Bodens γ_{kN/m^3}	Wasser- gehalt w %	Trocken- wichte $\gamma_{d kN/m^3}$	Poren- anteil n %	Sätti- gungs- zahl S_r %	Fließ- grenze w_L %	Ausroll- grenze w_p %	Plastizi- tätszahl I_p %	Konsi- stenzzahl I_c	Glühver- lust V_{gl} %	Kalkge- halt V_{Ca} %
20898	BS 1	2,00-2,80	Schluff, \overline{fms}, o'		20,8				26,1	18,6	7,4	0,59	2,2	<1
20899	BS 1	2,80-4,00	Schluff, fs, o'		23,1								2,8	<1
20901	BS 1	5,00-5,80	Ton, fs', o		52,9								7,0	<1
20906	BS 2	0,80-2,20	Schluff, \overline{fms}		20,6									
20909	BS 2	3,20-4,50	Schluff-Sand, fmg', o'		19,8								2,7	<1
20910	BS 2	4,50-6,00	Sand, u, g		15,8									
20914	BS 3	1,60-2,20	Schluff-fmSand		19,0									
20915	BS 3	2,20-3,50	Sand, u', o'		26,9									
20917	BS 3	5,00-5,50	Schluff, fs, o'		24,7								2,4	<1
20922	BS 4	1,20-2,70	Schluff, fms, o'		23,3				29,2	20,0	9,2	0,37	2,3	<1
20925	BS 4	5,50-6,00	Sand, g, u'		15,2									
20928	BS 5	1,10-2,20	Schluff, fs		24,2									
20931	BS 5	4,50-5,60	Sand-Schluff		17,6									
20936	BS 6	2,00-3,00	Schluff, \overline{s}		18,9									
20943	BS 7	2,20-3,20	Schluff, fms		20,9									

Zusammenstellung der Laboratoriumsuntersuchungen

(16-0647)														
Bauvorhaben: Baugebiet Florianstraße/Neuwiesenstraße in Malsch														
Labor- nummer	Bohrung Schürfe	Tiefe (m)	Bodenart	Wichte des feuchten Bodens γ_{KN/m^3}	Wasser- gehalt w %	Trocken- wichte γ_{dKN/m^3}	Poren- anteil n %	Sätti- gungs- zahl S_r %	Fließ- grenze w_L %	Ausroll- grenze w_p %	Plastizi- tätzzahl I_p %	Konsi- stenzzahl I_c	Glühver- lust V_{gl} %	Kalkge- halt V_{Ca} %
20945	BS 7	4,30-5,50	Schluff, \bar{s}		18,8									
20947	BS 7	6,50-7,20	Schluff, \bar{s} , fmg', o		42,1								6,9	<1
20948	BS 7	7,20-8,00	Kies, s, u'		12,0									
20951	BS 8	0,90-1,40	Schluff-fmSand, o'		20,0									
20955	BS 8	3,50-4,50	Schluff, $\bar{f}s$, o'		29,4								3,5	<1
20956	BS 8	4,50-5,70	Ton, fs, o		42,5								6,5	<1

GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO- UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG

Baugebiet
Florianstraße/Neuwiesenstraße
in Malsch

Anlage 4

Chemische Laboruntersuchungen

- Anlage 4.1 Zusammenstellung der Analyseergebnisse
- Anlage 4.2 Probenahmeprotokolle
- Anlage 4.3 Prüfbericht der SGS Institut Fresenius GmbH, Radolfzell

Bauvorhaben: Malsch, Baugebiet Florianstraße / Neuwiesenstraße
 hier: Zusammenstellung der Analyseergebnisse
 Auftrag-Nr.: 16-0647



Probe		Einheit	MP1	MP2	MP3	Z0 nach VwV Boden		
Bodenart nach VwV Boden			Lehm/Schluff	Lehm/Schluff	Lehm/Schluff	Sand	Lehm/Schluff	Ton
<i>Feststoff:</i>								
Arsen + Schwermetalle	Arsen	mg/kg	8	7	11	10	15	20
	Blei	mg/kg	35	32	18	40	70	100
	Cadmium	mg/kg	0,3	0,2	0,2	0,4	1,0	1,5
	Chrom (ges.)	mg/kg	31	23	33	30	60	100
	Kupfer	mg/kg	21	14	12	20	40	60
	Nickel	mg/kg	19	18	25	15	50	70
	Quecksilber	mg/kg	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1	0,5	1,0
	Thallium	mg/kg	0,2	< 0,2	0,3	0,4	0,7	1,0
	Zink	mg/kg	94	110	48	60	150	200
Cyanide, gesamt		mg/kg	0,3	< 0,1	0,2	(Z1.1 = 3)		
EOX		mg/kg	< 0,5	< 0,5	< 0,5	1		
KW	C ₁₀ -C ₄₀	mg/kg	93	240	< 10	(Z0* = 400)		
	C ₁₀ -C ₂₂	mg/kg	< 10	99	< 10	100		
BTEX		mg/kg	n. n.	n. n.	n. n.	1		
LHKW		mg/kg	n. n.	n. n.	n. n.	1		
PCB ₆		mg/kg	0,049	n. n.	n. n.	0,05		
PAK	PAK ₁₆	mg/kg	2,98	3,37	n. n.	3		
	Benzo(a)pyren	mg/kg	0,24	0,22	< 0,05	0,3		
<i>Eluat:</i>								
pH-Wert			8,3	8,2	8,1	6,5 - 9,5		
elektr. Leitfähigkeit		µS/cm	166	91	50	250		
Chlorid		mg/l	0,7	< 0,5	< 0,5	30		
Sulfat		mg/l	2	1	5	50		
Cyanide, gesamt		µg/l	14	< 5	< 5	5		
Phenolindex		µg/l	< 10	< 10	< 10	20		
Arsen + Schwermetalle	Arsen	µg/l	5	< 5	< 5	(Z0*III A = 14)		
	Blei	µg/l	< 5	< 5	< 5	(Z0*III A = 40)		
	Cadmium	µg/l	< 1	< 1	< 1	(Z0*III A = 1,5)		
	Chrom (ges.)	µg/l	< 5	< 5	< 5	(Z0*III A = 12,5)		
	Kupfer	µg/l	< 5	< 5	< 5	(Z0*III A = 20)		
	Nickel	µg/l	< 5	< 5	< 5	(Z0*III A = 15)		
	Quecksilber	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 0,2	(Z0*III A = 0,5)		
	Zink	µg/l	< 10	< 10	20	(Z0*III A = 150)		
Einstufung nach VwV Boden			Z2	Z1.2	Z0			

n. n.: nicht nachweisbar


**INSTITUT
FRESENIUS**

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH Güttinger Straße 37 D-78315 Radolfzell

 GHJ Ingenieurgesellschaft für
 Geo- u. Umwelttechnik mbH & Co. KG
 Frau Rettig
 Am Hubengut 4
 76149 Karlsruhe

 16-0647
 EINGEGANGEN

- 9. Jan. 2017

Prüfbericht 3210012
**Auftrags Nr. 3993408
 Kunden Nr. 10032817**

 Herr Peter Breig
 Telefon +49 7732/94162-30
 Fax +49 89/125040640-90
 peter.breig@sgs.com


Environment, Health and Safety

 SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH
 Güttinger Straße 37
 D-78315 Radolfzell

Radolfzell, den 28.12.2016

 Ihr Auftrag/Projekt: Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesens
 Ihr Bestellzeichen: 16-0647
 Ihr Bestelldatum: 14.12.2016

 Prüfzeitraum von 15.12.2016 bis 19.12.2016
 erste laufende Probenummer 161337683
 Probeneingang am 15.12.2016

Dieser Prüfbericht ersetzt den Prüfbericht 3200050.

Sehr geehrte Frau Rettig,

nachstehend erhalten Sie die Analysenergebnisse der uns zum o.g. Projekt übersandten Probe(n).

Die Probenvorbereitung erfolgte nach DIN 19747.

Mit freundlichen Grüßen

SGS INSTITUT FRESENIUS


 i.V. Peter Breig
 Projektleiter


 i.A. Björn Menberg
 Projektleiter

Seite 1 von 4

Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesens
16-0647

 Prüfbericht Nr. 3210012
Auftrag Nr. 3993408

 Seite 2 von 4
28.12.2016

Proben durch IF-Kurier abgeholt		Matrix: Boden					
Probennummer		161337683	161337684	161337685			
Bezeichnung		MP1	MP2	MP3			
Eingangsdatum:		15.12.2016	15.12.2016	15.12.2016			
Parameter	Einheit				Bestimmungs Methode	Lab	
					-grenze		
Feststoffuntersuchungen :							
Trockensubstanz	Masse-%	77,0	85,5	80,7	0,1	DIN EN 14346	HE
Cyanide, ges.	mg/kg TR	0,3	< 0,1	0,2	0,1	DIN EN ISO 17380	HE
Metalle im Feststoff :							
Königswasseraufschluß						DIN EN 13657	HE
Arsen	mg/kg TR	8	7	11	2	DIN EN ISO 11885	HE
Blei	mg/kg TR	35	32	18	2	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium	mg/kg TR	0,3	0,2	0,2	0,2	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom	mg/kg TR	31	23	33	1	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer	mg/kg TR	21	14	12	1	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel	mg/kg TR	19	18	25	1	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber	mg/kg TR	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1	DIN EN ISO 12846 ⁽¹⁾	HE
Thallium	mg/kg TR	0,2	< 0,2	0,3	0,2	DIN EN ISO 17294-2	HE
Zink	mg/kg TR	94	110	48	1	DIN EN ISO 11885	HE
(1) Einsatz des Verfahrens ohne Verwendung des für Wasserproben eingesetzten Konservierungsmittels Bromat.							
KW-Index C10-C40	mg/kg TR	93	240	< 10	10	DIN EN 14039	HE
KW-Index C10-C22	mg/kg TR	< 10	99	< 10	10	DIN EN 14039	HE
EOX	mg/kg TR	< 0,5	< 0,5	< 0,5	0,5	DIN 38414-17	HE
LHKW Headspace :							
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Dichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlormethan	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlorethen	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Tetrachlorethen	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Trichlormethan	mg/kg TR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 22155	HE
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TR	-	-	-			HE


 Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesens
16-0647

 Prüfbericht Nr. 3210012
Auftrag Nr. 3993408

 Seite 3 von 4
28.12.2016

Probennummer	161337683	161337684	161337685				
Bezeichnung	MP1	MP2	MP3				
BTEX Headspace :							
Benzol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
Toluol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
Ethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
1,2-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
1,3+1,4-Dimethylbenzol	mg/kg TR	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,02	DIN 38407-9	HE
Styrol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
iso-Propylbenzol	mg/kg TR	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN 38407-9	HE
Summe BTEX n. BBodSchV	mg/kg TR	-	-	-			
PAK (EPA) :							
Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,12	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,10	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Phenanthren	mg/kg TR	0,29	0,50	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Anthracen	mg/kg TR	0,07	0,15	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Fluoranthren	mg/kg TR	0,59	0,62	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Pyren	mg/kg TR	0,48	0,52	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	0,30	0,31	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Chrysen	mg/kg TR	0,31	0,25	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	0,35	0,29	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	0,14	0,12	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	0,24	0,22	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg TR	0,11	0,09	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	0,10	0,08	< 0,05	0,05	DIN ISO 18287	HE
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	2,98	3,37	-		DIN ISO 18287	HE
PCB :							
PCB 28	mg/kg TR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 52	mg/kg TR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 101	mg/kg TR	0,008	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 118	mg/kg TR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 138	mg/kg TR	0,011	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 153	mg/kg TR	0,020	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
PCB 180	mg/kg TR	0,010	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN EN 15308	HE
Summe 6 PCB (DIN)	mg/kg TR	0,049	-	-		DIN EN 15308	HE
Summe PCB nachgewiesen	mg/kg TR	0,049	-	-			HE



Malsch, Baugebiet Florianstr./Neuwiesens
16-0647

Prüfbericht Nr. 3210012

Seite 4 von 4

Auftrag Nr. 3993408

28.12.2016

Probennummer	161337683	161337684	161337685
Bezeichnung	MP1	MP2	MP3

Eluatuntersuchungen :

Eluatansatz					DIN EN 12457-4	HE
pH-Wert	8,3	8,2	8,1		DIN 38404-5	HE
Elektr.Leitfähigkeit (25°C) µS/cm	166	91	50	1	DIN EN 27888	HE
Chlorid mg/l	0,7	< 0,5	< 0,5	0,5	DIN EN ISO 10304-1	HE
Sulfat mg/l	2	1	5	1	DIN EN ISO 10304-1	HE
Cyanide, ges. mg/l	0,014	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 14403-2	HE
Phenol-Index, wdf. mg/l	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,01	DIN EN ISO 14402	HE

Metalle im Eluat :

Arsen mg/l	0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Blei mg/l	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Cadmium mg/l	< 0,001	< 0,001	< 0,001	0,001	DIN EN ISO 11885	HE
Chrom mg/l	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Kupfer mg/l	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Nickel mg/l	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN EN ISO 11885	HE
Quecksilber mg/l	< 0,0002	< 0,0002	< 0,0002	0,0002	DIN EN ISO 12846	HE
Zink mg/l	< 0,01	< 0,01	0,02	0,01	DIN EN ISO 11885	HE

Die Laborstandorte der SGS Gruppe Deutschland und Schweiz gemäß den oben genannten Kürzeln sind aufgeführt unter <http://www.institut-fresenius.de/filestore/89/laborstandortkuerzelsgs2.pdf>.

Protokoll über die Entnahme einer Reststoff-/Abfallprobe



Auftraggeber: Gemeinde Malsch, Bauamt, Hauptstraße 71
Projekt: Baugebiet Floriansdr./Neuwiesenstr. in Malsch
Proj.-Nr.: 16-0647

Probenahmestelle: Baufeld
Lage nach TK 1 : 25.000: Rechtswert: _____ Hochwert: _____
Datum / Uhrzeit: gebohrt: 7+8.12.16 ganztägig, gemischt: 14.12.16, 10-12h
Probenehmer: gebohrt: Hr. Weidemann, MP erstellt: Fr. Rettig
sonst. anwesende Personen: bei Bohrungen: Hr. Hörvath
Witterung: trocken, sonnig **Temperatur:** 0°C
Zweck der Probenahme: abfallrechtliche Deklaration Überprüfung eines Schadstoffverdachts

Art des Reststoffs/Abfalls: Boden Bauschutt Boden-Bauschutt-Gemisch
Herkunft des Abfalls: Baufeld
Art der Lagerung: Haufwerk Container in Sicker
Lagerungsbedingungen: offen abgeplant _____
Volumen / Masse des Abfalls: nicht bestimmt **Lagerungsdauer:** unbekannt
Evtl. Abfallbeeinflussung: Witterung

Probenbezeichnung: MP 1 oberste durchschichtete Bodenschicht
Entnahmegesetz: Rammkernsonde Bohrstock Schaufel/Spaten Bagger _____
Art der Probe: Einzelprobe Mischprobe aus 7 Einzelproben / Einstichen
Entnahmetiefe: 0-0,3m **Farbe:** dunkelbraun
Material / Korngröße: Mu, fm, s, u' Grasrinne, Wurzel
Fremdstoffe / Beimengungen: holz, vermischt Ziegelsteine
Konsistenz: fest stichfest breiig/flüssig staubförmig _____
Geruch: neutral **sonstiges:** —
Probenbehälter: Braunglas Kunststoffeimer Headspace _____
Probenmenge: ~ 3 l **Konservierung:** kühl, dunkel
Sonderproben: —

Bemerkungen / Begleitinformationen: Mischproben im Labor erstellt aus Einzelproben aus den 7 Bohrvorbohrungen
Fortsetzung / Lageplanskizze: siehe Seite 2

KA, 14.12.2016
 Ort, Datum

IA. W. Rettig
 Unterschrift Probenehmer

Protokoll über die Entnahme einer Reststoff-/Abfallprobe



Auftraggeber: Gemeinde Malsch, Bauamt, Hauptstraße 71
 Projekt: Baugebiet Floriansstr./Neuwiesenstr. in Malsch
 Proj.-Nr.: 16-0647

Probenahmestelle: Baufeld
 Lage nach TK 1 : 25.000: Rechtswert: _____ Hochwert: _____
 Datum / Uhrzeit: gebohrt: 7+8.12.16 ganztägig, gemischt: 14.12.16, 10-12h
 Probenehmer: gebohrt: Hr. Weidemann, erstellt: Fr. Rettig
 sonst. anwesende Personen: bei Bohrungen: Hr. Horvath
 Witterung: trocken, sonnig Temperatur: 0°C
 Zweck der Probenahme: abfallrechtliche Deklaration Überprüfung eines Schadstoffverdachts

Art des Reststoffs/Abfalls: Boden Bauschutt Boden-Bauschutt-Gemisch

 Herkunft des Abfalls: Baufeld
 Art der Lagerung: Haufwerk Container in Sack
 Lagerungsbedingungen: offen abgeplant
 Volumen / Masse des Abfalls: nicht bestimmt Lagerungsdauer: unbekannt
 Evtl. Abfallbeeinflussung: Witterung

Probenbezeichnung: MP 2 Auffüllung
 Entnahmegesetz: Rammkernsonde Bohrstock Schaufel/Spaten Bagger
 Art der Probe: Einzelprobe Mischprobe aus 6 Einzelproben / Einstichen

 Entnahmetiefe: 0-1 m Farbe: braun
 Material / Korngröße: zypfelig
 Fremdstoffe / Beimengungen: Ziegel- und Sandsteinreste
 Fremdstoffanteil: < 5%
 Konsistenz: fest stichfest breiig/flüssig staubförmig
 Geruch: neutral sonstiges: ---
 Probenbehälter: Braunglas Kunststoffeimer Headspace
 Probenmenge: ~ 3 l Konservierung: kühl, dunkel
 Sonderproben: ---

Bemerkungen / Begleitinformationen: Mischproben im Labor erstellt aus Einzelproben aus den Kleinraumbohrungen
 Fortsetzung / Lageplanskizze: siehe Seite 2

KA, 14.12.2016
 Ort, Datum

IA. R. Rettig
 Unterschrift Probenehmer

Protokoll über die Entnahme einer Reststoff-/Abfallprobe



Auftraggeber: Gemeinde Malsch, Bauamt, Hauptstraße 71
 Projekt: Baugebiet Floriansstr./Neuwiesensch. in Malsch
 Proj.-Nr.: 16-0647

Probenahmestelle: Baufeld
 Lage nach TK 1 : 25.000: Rechtswert: _____ Hochwert: _____
 Datum / Uhrzeit: gebohrt: 7-8.12.16 ganztägig, gemischt: 14.12.16, 10-12h
 Probenehmer: gebohrt: Hr. Weidemann, MP erstellt: Fr. Rettig
 sonst. anwesende Personen: bei Bohrungen: Hr. Hörwath
 Witterung: trocken sonnig Temperatur: 0°C
 Zweck der Probenahme: abfallrechtliche Deklaration Überprüfung eines Schadstoffverdachts

Art des Reststoffs/Abfalls: Boden Bauschutt Boden-Bauschutt-Gemisch

 Herkunft des Abfalls: Baufeld
 Art der Lagerung: Haufwerk Container in situ
 Lagerungsbedingungen: offen abgeplant
 Volumen / Masse des Abfalls: nicht bestimmt Lagerungsdauer: unbekannt
 Evtl. Abfallbeeinflussung: Witterung

Probenbezeichnung: MP3 gewaschenes Boden
 Entnahmegesetz: Rammkernsonde Bohrstock Schaufel/Spaten Bagger
 Art der Probe: Einzelprobe Mischprobe aus 11 Einzelproben / Einstichen

 Entnahmetiefe: 0,1-3,2 m Farbe: hellbraun - braun
 Material / Korngröße: Ufs
 Fremdstoffe / Beimengungen: --- Fremdstoffanteil: ---
 Konsistenz: fest stichfest breig/flüssig staubförmig
 Geruch: neutral sonstiges: ---
 Probenbehälter: Braunglas Kunststoffeimer Headspace
 Probenmenge: ~ 3l Konservierung: kühl, dunkel
 Sonderproben: ---

Bemerkungen / Begleitinformationen: Mischproben im Labor erstellt aus Einzelproben aus den 11 Rammkernbohrungen
 Fortsetzung / Lageplanskizze: siehe Seite 2

KA, 14.12.2016
 Ort, Datum

IA RD Pöbl
 Unterschrift Probenehmer

Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017

zum Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“
Gemeinde Malsch

Auftraggeber: GEMEINDE MALSCH
Hauptstraße 71
76316 Malsch

Auftragnehmer: THOMAS BREUNIG
INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE

Kalliwodastraße 3
76185 Karlsruhe
Telefon: 0721 - 9379386
E-Mail: info@botanik-plus.de

Bearbeitung: Daniel Güntert, M.Sc. Biologie

Projekt-Nr.: 1900

Karlsruhe, 19. August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	3
2	Planungsgebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.2	Grundzüge der Planung	3
3	Methodik	4
4	Rechtliche Grundlagen	4
5	Beschreibung der Biotoptypen	6
6	Artenschutzrelevante Artengruppen	7
7	Eidechsenuntersuchung	9
7.1	Methodik	9
7.2	Ergebnisse	9
7.2.1	Beschreibung artenschutzrelevanter Strukturen	9
7.2.2	Vorkommen von Eidechsen	10
8	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
8.1	Tötungsverbot von besonders geschützten Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG]	11
8.2	Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG]	12
8.3	Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG]	13
8.4	Entnahmeverbot besonders geschützter Pflanzenarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 4 BNatSchG]	14
9	Umfeld des Baugebiets	14
10	Maßnahmen zum Artenschutz	14
10.1	Vermeidung der unbeabsichtigte Tötung von Vögeln	14
10.2	Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Fledermäusen	15
10.3	Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen	15
10.4	Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten	15
10.5	Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Kleinsäugetern	16
10.6	Gehölzpflanzungen	16
10.7	Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter	16
10.8	Umsiedelung und Schaffung von Ersatzhabitats für Mauereidechsen	17
10.9	Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Amphibien	17
11	Zusammenfassung	18
12	Literatur	18

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die GEMEINDE MALSCH plant die Überarbeitung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ im Verfahren nach §13a BauGB. Diesbezüglich erfolgten in den Jahren 2013 und 2017 artenschutzrechtliche Untersuchungen (WAHL 2013; RENNWALD 2017). Vertieft untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Eidechsen, Holzkäfer und Schmetterlinge. Im Jahr 2023 erfolgte eine Überprüfung dieser Untersuchungen (GÜNTERT 2024).

Im Juni 2024 wurde das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, von der GEMEINDE MALSCH beauftragt, die Aktualität der 2013, 2017 und 2023 erarbeiteten Ergebnisse zu prüfen und eine erneute Untersuchung von Eidechsen durchzuführen.

2 Planungsgebiet

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Malsch und grenzt südöstlich an den kommunalen Bauhof an.

Auf rund der Hälfte der Fläche, nord- und südwestlich der Neuwiesenstraße, ist eine Wohnbebauung vorhanden. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser mit angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, Schuppen) und Gärten. Ein weiteres Wohnhaus ist im Westen an der Florianstraße vorhanden. Im Süden des Gebiets liegt ein leerstehendes Bauernhaus mit angrenzenden Nebenanlagen. Die restliche Gebietsfläche wird von Grünland, Ruderalvegetation und Brombeer-Gestrüpp eingenommen. Ein kleiner Teil des Gebiets ist mit Gehölzen bestanden.

2.2 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 2,1 Hektar. Nach Planungsstand vom 03. Februar 2023 (SCHÖFFLER.STADTPLANER. ARCHITEKTEN) sieht der Bebauungsplan die Entwicklung von insgesamt 23 neuen Wohngebäuden mit Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) und Zufahrtswegen vor (Abbildung 1). Hierfür können die aktuellen Grünflächen, ein Teil der Gärten und zwei der Bestandsgebäude überplant werden. Es handelt sich um das noch genutzte Wohnhaus im Westen des Gebiets auf Flurstück Nr. 1470 und um das leerstehende Bauernhaus im Süden auf Flurstück Nr. 614. Die übrigen Gebäude bleiben erhalten.



Abbildung 1: Geplante Bebauung. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Florianstraße / Neuwiesenstraße"; Planungsstand 03. Februar 2023 (SCHÖFFLER.STADTPLANER.ARCHITEKTEN).

3 Methodik

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.

4 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ermittelt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.

So ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

- Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In den Bestimmungen des § 44 BNatSchG wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden. Streng geschützt sind Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung. Alle streng geschützten Arten sind gleichzeitig auch besonders geschützt. Zu den streng geschützten Arten zählen u.a. alle Fledermausarten, einzelne Reptilienarten wie Zaun- und Mauereidechse sowie einzelne Amphibien- und Insektenarten. Ausschließlich besonders geschützt sind alle Tier- und Pflanzenarten nach Anhang B der EG-Artenschutzverordnung, alle „europäischen Vögel“ im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung. Für alle besonders geschützten Arten, die nicht zugleich auch streng geschützt sind, gilt die so genannte „Legalausnahme“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden. Dasselbe gilt für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB. In diesen Fällen gelten die aufgeführten Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten.

Für alle streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten liegt dann kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor, wenn durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigungen bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Ebenfalls liegt dieser Verbotstatbestand nicht vor, wenn Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die ihrem Schutz vor Tötung / Verletzung oder dem Schutz ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung dient, unvermeidbar beeinträchtigt werden. Dasselbe gilt für Maßnahmen, die der Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dienen.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können zur Abwendung des Verbotstatbestands auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (CEF = continuous ecological functioning).

Sofern Verbotstatbestände nach § 44 erfüllt sind, gelten nach § 45 Abs. 7 folgende Ausnahmegestimmungen:

„Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden [...] können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

1. Zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. [...]“

Nachfolgend erfolgt eine Beurteilung der Planung im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Eine abschließende Prüfung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

5 Beschreibung der Biotoptypen

Rund ein Drittel der Gebietsfläche ist **vollständig oder teilweise versiegelt** (Abbildung 2). Es handelt sich um die mit Gebäuden (Wohnhäuser, Garagen, Schuppen) bestandenen Flächen, um gepflasterte Hof- und Parkflächen, Zufahrtswege und Straßen (Florianstraße, Neuwiesenstraße). An die Wohngebäude schließen **Gärten** an. Sie sind gekennzeichnet durch eine Gemengelage aus Zierrasen, Lagerflächen, Beeten und Anpflanzungen von Obst- und Ziergehölzen.

Ebenfalls rund ein Drittel der Fläche wird von **Fettwiesen mittlerer Standorte** eingenommen. Die Bestände sind artenarm und brachgefallen. Aufgebaut werden sie von weit verbreiteten Wiesenarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißem Wiesenlabkraut (*Galium album*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Gewöhnlicher Wiesenschafgarbe (*Achillea millefolium*), Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Stumpfbblatt-Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Stellenweise kommen Ruderalarten und Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) auf.

Der restliche Anteil der Gebietsfläche wird von Ruderalvegetation, Gestrüpp und Gehölzbeständen eingenommen. Zwei großflächige **Brombeer-Gestrüppe** liegen im Norden und an der südlichen Gebietsgrenze. Die Bestände sind durchsetzt von Ruderalarten und Sträuchern mittlerer Standorte. Im Süden sind mehrere Obstbäume im Brombeer-Gestrüpp eingewachsen. Bestände mit **Ruderalvegetation** nehmen im Gebiet eine Hofeinfahrt (Flurstück Nr. 614) und eine Erdaufschüttung auf Flurstück Nr. 1470 ein. Zugeordnet werden können die Bestände der Grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation und der Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte. Aufgebaut werden sie u.a. von Glatthafer, Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weichem Storchnabel (*Geranium molle*) und Weißer Taubnessel (*Lamium album*).

An der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze sowie auf Flurstück Nr. 1467 befinden sich zwei **Sukzessionsflächen**. Sie kennzeichnen sich durch **eine Gemengelage aus Ruderalvegetation und Gestrüpp bzw. aus Gestrüpp und Pionierbaumarten** wie Sal-Weide (*Salix caprea*) oder Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Im Planungsgebiet sind zudem mehrere **Einzelbäume** vorhanden. Sie stehen überwiegend in den Gärten im Zentrum des Planungsgebiets und im Süden, im Umfeld des leerstehenden Bauernhauses. Es handelt sich überwiegend um Obstbäume, häufig sind Garten-Apfel (*Malus pumila*), Garten-Birne (*Pyrus communis*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Es handelt sich überwiegend um junge bis mittelalte Exemplare, nur wenige sind alt mit ausladenden Kronen.

An der südlichen Gebietsgrenze, östlich des leerstehenden Bauernhauses stockt ein strukturreiches **Gebüsch mittlerer Standorte**. Aufgebaut wird dieser aus jungen Exemplaren der Hänge-Birke und aus Sträuchern mittlerer Standorte wie Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Den Unterwuchs bildet Brombeere. An der westlichen Ecke des Untersuchungsgebiets entlang der Grundstücksgrenze ist zudem ein **Heckenzaun** aus Morgenländischem Lebensbaum (*Thuja orientalis*) vorhanden.

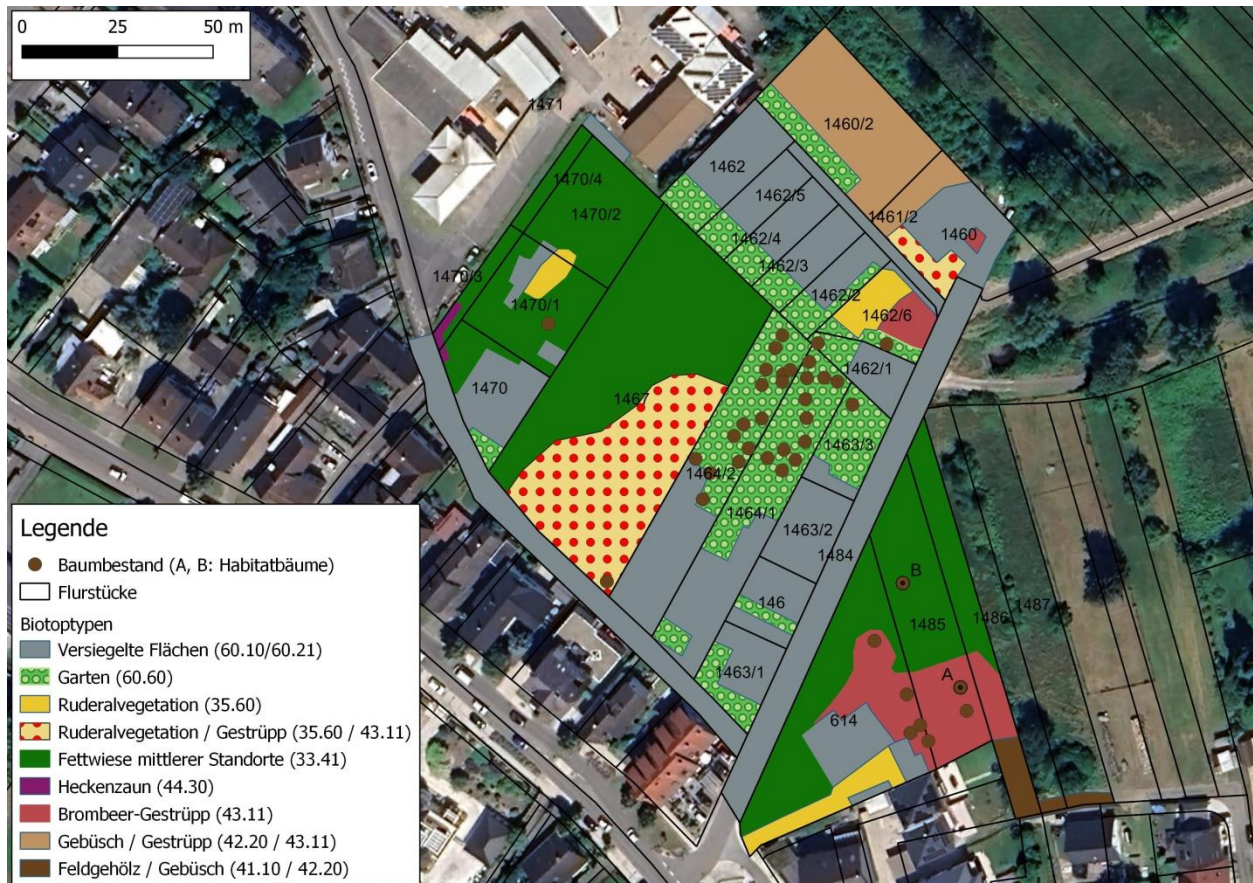


Abbildung 2: Bestand der Biotoptypen im Planungsgebiet mit Angabe der Flurstücke. A, B: Habitatbäume mit Rindenabplatzungen und Baumhöhlen. B: potenzielle Lebensstätte des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*). Datengrundlage: ©Google Satellite, Stand: August 2024.

6 Artenschutzrelevante Artengruppen

Vögel

Das Planungsgebiet bietet einer Vielzahl an Vogelarten potenziellen Lebensraum. Als Nisthabitat für kronen- und heckenbrütende Arten eignen sich die Bäume, Sträucher und Brombeer-Gestrüppe. Zwei Obstbäume im Süden des Gebiets (Abbildung 2; Habitatbaum A und B) bieten auch höhlenbrütenden Arten in Form von Baumhöhlen potenzielle Nistplätze. Gebäudebrüter (Höhlen- und Nischenbrüter) finden vor allem an den alten Gebäuden geeignete Brutplätze. Von besonderer Bedeutung sind das leerstehende Bauernhaus und dessen Nebenanlagen (Scheune, Schuppen und Stall) auf Flurstück 614. Vorhanden sind zahlreiche Spalten, Höhlungen und Einflugöffnungen in die Innenbereiche. Das gesamte Planungsgebiet dient Greif- und Singvögeln zudem als Jagdhabitat und zur Nahrungssuche (Flug- / Bodeninsekten und Sämereien). Während der Geländebegehung konnten folgende Arten

gesichtet werden: Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*).

Fledermäuse

Potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind vor allem im Süden des Gebiets vorhanden. Zwei Obstbäume auf Flurstück Nr. 1485 stellen Quartierbäume dar (Abbildung 2; Habitatbaum A und B). Sie weisen Rindenabplatzungen und Höhlen auf, die von Einzeltieren als Tagesverstecke genutzt werden können. Da die Winter zunehmend milder werden, kann auch eine Nutzung der Höhlen als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden. Das leerstehende Bauernhaus und die angrenzenden Nebenanlagen (auf Flurstück 614) bieten ebenfalls potenzielle Einzelhangplätze sowie Wochenstubenquartiere. Vorhanden sind zahlreiche Spalten und Nischen an den Holzverkleidungen, zwischen Balken oder unterhalb der Dachvorsprünge. Auch eine Nutzung als Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden, da Einflugsöffnungen in die Kellerräume vorhanden sind. Nach RENNWALD (2017) stellt das Planungsgebiet kein essenzielles Jagdhabitat dar, es ist lediglich Teil eines Jagdgebiets. Gejagt wird vor allem im Bereich der Straßenlaternen an der Neuwiesenstraße, entlang der nördlichen Gebietsgrenze (Gehölzstreifen außerhalb des Gebiets) und um die Bäume im Gebiet.

Reptilien

Drei Bereiche im Planungsgebiet stellen potenzielle Lebensräume für Eidechsen dar. Vorhanden sind Stein- und Holzhaufen, die geeignete Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten bieten sowie offene Bodenstellen mit grabbarem Substrat, die sich zur Eiablage eignen. Es handelt sich um die Baulücke auf Flurstück 1463/3, die Randbereiche von Flurstück 1470/3 und 1470/1 sowie Bereiche südlich des leerstehenden Wohnhauses auf Flurstück Nr. 614.

Amphibien

Im Planungsgebiet liegen keine dauerhaften Oberflächengewässer, die Amphibien als Laichgewässer dienen können. Das Entstehen temporärer Gewässer (z.B. in Fahrrinnen) ist aufgrund der Standortverhältnisse und der aktuellen Nutzung nicht zu erwarten. Auch liegen im direkten Umfeld keine geeigneten Laichhabitats. Es ist unwahrscheinlich, dass das Gebiet in einem Wanderkorridor liegt, da die Tiere dabei durch die unmittelbar angrenzende Ortslage wandern müssten und Wanderungen von Amphibien durch Ortslagen sind nicht bekannt. Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Vorkommen geschützter Amphibienarten im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Kleinsäuger

In der Scheune des leerstehenden Bauernhauses im Süden des Gebiets (Flurstück Nr. 614) wurden im Jahr 2023 angenagte Walnüsse gefunden. Die Fraßspuren lassen auf die besonders geschützten Arten Siebenschläfer (*Glis glis*) oder Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) schließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude von diesen Arten als Schlaf- und Winterquartier genutzt wird. Anzeichen auf ein Vorkommen streng geschützter Arten gibt es im Planungsgebiet nicht.

Insektenarten

In den Fettwiesen im Gebiet wurden mehrere Exemplare des Stumpfbblatt-Ampfers (*Rumex obtusifolius*) festgestellt. Dieser dient den Raupen des streng geschützten Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) als Nahrungspflanze. Sein Vorkommen ist aufgrund der Lage des Gebiets jedoch unwahrscheinlich. Die Flächen stehen nicht in räumlichem Kontakt zu geeigneten Feuchtgebieten, die den Lebensraum des Falters darstellen. Auch im Rahmen der Untersuchung im Jahr 2017 konnte kein Vorkommen des Großen Feuerfalters (oder einer seiner Entwicklungsformen) festgestellt werden (RENNWALD 2017). Ein Vorkommen des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. An einem Obstbaum im Südwesten des Gebiets auf Flurstück Nr. 1485 wurden große, ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Körnerbock-Larven schließen lassen (Abbildung 2; Habitatbaum B). Zwar konnten 2017 keine für den Körnerbock geeigneten Habitatbäume im Gebiet festgestellt werden (RENNWALD 2017), doch kann nicht ausgeschlossen werden, dass

die Art in der Zwischenzeit aus den umliegenden Streuobstbeständen in das Gebiet eingewandert ist. Aus den Streuobstbeständen um Malsch sind Vorkommen des Körnerbocks bekannt (RENNWALD 2017). Wirtspflanzen oder Habitatstrukturen weiterer streng geschützter Arten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Pflanzenarten

Es konnten keine natürlichen Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten festgestellt werden. Im Gebiet finden sich keine Standorte, die ein natürliches Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten erwarten lassen.

7 Eidechsenuntersuchung

7.1 Methodik

Die Erfassung von Eidechsen erfolgt tagsüber bei geeigneter Witterung (sonnig; trocken; warm; windstill bis schwach windig). Hierbei wird das Planungsgebiet durch langsames Abschreiten des Geländes abgesehen. Bei Eidechsenvorkommen werden Anzahl, Entwicklungsstadium und (wenn möglich) Geschlecht der Tiere erfasst. Da nie alle in einem Habitat vorkommenden Individuen erfasst werden können, wird die Populationsgröße gemäß LAUFER (2014) unter Verwendung eines Korrekturfaktors ermittelt. Dieser wird mit der Anzahl der beobachteten adulten Individuen multipliziert. Für Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) wird ein Korrekturfaktor von mindestens 4, bei Zauneidechse (*Lacerta agilis*) von mindestens 6 angesetzt. Die Erfassung der Eidechsen erfolgte an vier Terminen in den Monaten Juli und August 2024 (Tabelle 1).

Tabelle 1: Untersuchungstermine

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung
08.07.	10:30 – 11:15	21 °C	sonnig, windstill
15.07.	10:50 – 11:30	23 °C	sonnig, windstill
30.07.	13:15 – 13:45	28 °C	sonnig, leichter Wind
06.08.	10:00 – 10:30	22 °C	sonnig, windstill

7.2 Ergebnisse

7.2.1 Beschreibung artenschutzrelevanter Strukturen

Drei Bereiche im Planungsgebiet stellen potenzielle Lebensräume für Eidechsen dar. Sie verfügen über geeignete Sonnplätze in Form von sich schnell erwärmenden, sonnenexponierten Flächen, Eiablageplätze in Form von offenen Bodenstellen mit grabbarem Substrat sowie Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten wie Erdlöcher oder Spalten.

Die Fläche südlich des leerstehenden Wohnhauses auf Flurstück Nr. 641 ist lückig mit Ruderalvegetation bewachsen. Vorhanden sind offene Bodenstellen, Mauerabschnitte sowie ein Steinhauken. Im Bereich der Baulücke auf Flurstück Nr. 1463/3 finden sich Schutt- und Steinhauken. Im Westen des Planungsgebiets auf Flurstück Nr. 1470/3 befindet sich als Überrest eines abgerissenen Gebäudes ein locker bewachsener Erdhaufen mit zahlreichen offenen Bodenstellen und Mauslöchern sowie betonierte Flächen. Angrenzend, an der Zufahrtsstraße zum Recyclinghof befinden sich eine Mauer und ein Baumstammlager (Polter). Die Potenziellen Lebensräume sind in Abbildung 3 dargestellt.

7.2.2 Vorkommen von Eidechsen

Bei der Begehung am 08.07. wurde eine adulte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Westen des Plangebietes auf dem Polter (Baumstammlager) an der Zufahrt zum Recyclinghof festgestellt (gelbes Dreieck, Abbildung 3; Abbildung 4). Gemäß dem Korrekturfaktor nach LAUFER (2014) ist mit einem Vorkommen von mindestens vier Individuen zu rechnen. Hinsichtlich der Individuenzahl muss es sich hierbei um eine Teilpopulation einer größeren lokalen Population handeln. Aufgrund der Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum dieser lokalen Mauereidechsenpopulation entlang der gesamten Mauer der Zufahrtsstraße zum Recyclinghof (gebietsgrenze) erstreckt (blau schraffierte Fläche, Abbildung 3). Dass sich der Lebensraum der Mauereidechsenpopulation auch auf die angrenzenden Grünlandflächen erstreckt, ist auf Grund der fehlenden Habitatstrukturen eher unwahrscheinlich.

In den übrigen Bereichen mit geeigneten Habitatstrukturen (gelb schraffierte Fläche, Abbildung 3) wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Eidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.



Abbildung 3: Lage Untersuchungsbereiche Eidechsen und Fundpunkt Mauereidechse.



Abbildung 4: Polter und Mauer an der westlichen Gebietsgrenze.

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

8.1 Tötungsverbot von besonders geschützten Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG]

Vögel: Die Gebäude im Plangebiet bieten geeignete Nistplätze für gebäudebrütende Vogelarten, die Bäume, Sträucher und Gebüsche für kronen- und heckenbrütende Arten. Höhlenbrüter finden in den beiden Habitatbäumen (A, B) potenzielle Brutplätze. Durch Abriss- und Rodungsarbeiten kann es zu einer unbeabsichtigten Tötung dort brütender Tiere kommen. Um eine unbeabsichtigte Tötung auszuschließen, sind die Gehölzentfernung und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zulässig (Kapitel 10.1). Sollten diese Arbeiten außerhalb dieser Frist erforderlich sein, ist dies nur zulässig, sofern keine aktuelle Nutzung der Strukturen durch Brutvögel festgestellt werden kann.

Fledermäuse: Die beiden Quartierbäume (A, B) im Süden des Planungsgebietes (Flurstück Nr. 1485) bieten Fledermäusen in den Sommermonaten geeignete Tagesverstecke. Da die Winter zunehmend milder werden, kann auch eine Nutzung der Höhlen als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden. Auch das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 bietet Fledermäusen geeignete Einzelhangplätze sowie potenzielle Wochenstuben- und Winterquartiere. Der Abriss der Gebäude und die Rodung der beiden Quartierbäume ist daher nur im September (Ende der Aktivzeit der Fledermäuse) und nur nach vorheriger Kontrolle zulässig (Kapitel 10.2).

Reptilien: Im Bereich des Polters an der westlichen Gebietsgrenze wurde eine adulte Mauereidechse nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich die lokale Mauereidechsenpopulation entlang der gesamten Mauer der Zufahrtsstraße zum Recyclinghof bzw. entlang der westlichen Gebietsgrenze erstreckt (siehe blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Bei einer Bebauung der angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 1470/1-1470/4) ist der Lebensraum der Mauereidechsen durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern (Kapitel 10.3). Wird im Zuge einer Bebauung auch in die Mauerbereiche und den Polter Eingegriffen, so muss die dort vorhandene Population umgesiedelt werden (Kapitel 10.8).

Amphibien: Die Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen. Trotzdem wird empfohlen, entlang der Eingriffsbereiche Amphibienschutzzäune aufzustellen (Kapitel 10.9).

Insekten: Am Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Der Baum ist daher schonend zu fällen und an geeigneter Stelle stehend zu lagern, so dass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können (Kapitel 10.4).

Kleinsäuger: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die leerstehenden Gebäude im Süden auf Flurstück Nr. 614 von besonders geschützten Arten wie Siebenschläfer (*Glis glis*) oder Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) als Schlaf- und Winterquartier genutzt werden. Um zu vermeiden, dass Tiere bei den Abrissarbeiten zu Schaden kommen, sind diese nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig (Kapitel 10.5).

Fazit

Unter Einhaltung von Maßnahmen zum Artenschutz (Kapitel 10) wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht erfüllt.

8.2 Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG]

Vögel: Bei den im Planungsgebiet vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete, mittelhäufige bis häufige Arten der Siedlungsbereiche und der siedlungsnahen Kulturlandschaft. Während der Bauphase kann es zu Störungen von in der Nähe nistenden und nach Nahrung suchenden Tieren kommen. Es ist anzunehmen, dass weniger störungsempfindliche Arten während der Bauphase zumindest temporär in ruhigere Bereiche ausweichen und nach erfolgter Bebauung das Gebiet wieder als Lebensraum nutzen werden. Für störungsempfindlichere Arten und Arten, die ausschließlich außerhalb der Siedlungsgebiete vorkommen, wird angenommen, dass diese auch dauerhaft in benachbarte Bereiche ausweichen können. Hinsichtlich der zu erwartenden Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der potenziell betroffenen Vogelpopulationen auszugehen.

Fledermäuse: Die beiden Quartierbäume auf Flurstück Nr. 1485 sowie das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 bieten Fledermäusen potenzielle Einzelhangplätze sowie Wochenstuben- und Winterquartiere. Die Entfernung dieser Strukturen kann zu einer erheblichen Störung führen, die den Erhaltungszustand der betroffenen Fledermauspopulation verschlechtert. Die Vorgaben zu Ersatzquartieren sowie zu Rodungs- und Abrissarbeiten sind zu beachten. (Kapitel 10.2).

Reptilien: Im Bereich des Polters an der westlichen Gebietsgrenze wurde eine adulte Mauereidechse nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich die lokale Mauereidechsenpopulation entlang der gesamten Mauer der Zufahrtsstraße zum Recyclinghof bzw. entlang der westlichen Gebietsgrenze erstreckt (siehe blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Wird im Zuge des Vorhabens in diesen Bereich eingegriffen, stellt dies eine erhebliche Störung dar, die den Erhaltungszustand der betroffenen Eidechsenpopulation verschlechtert. In diesem Fall ist eine Umsiedlung der dort lebenden Population erforderlich. (Kapitel 10.8).

Amphibien: Die Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen.

Insekten: Am Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entfernung des Baums eine erhebliche Störung darstellt, die den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen

Population verschlechtert. Der Baum ist daher schonend zu fällen und an geeigneter Stelle stehend zu lagern (Kapitel 10.4).

Kleinsäuger: Die Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen.

Fazit

Unter Einhaltung von Maßnahmen zum Artenschutz (Kapitel 10) wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht erfüllt.

8.3 Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG]

Vögel: Im Zuge einer Bebauung des Gebiets sind Rodungsarbeiten (Entfernung Bäume, Sträucher, Gestrüpp) und der Abbruch von Gebäuden erforderlich. Dadurch gehen geeignete Nisthabitate für kronen- und heckenbrütende Vogelarten sowie Gebäudebrüter verloren. Durch die Rodung der beiden Habitatbäume (A, B) gehen auch für höhlenbrütende Arten potenzielle Brutplätze verloren. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter ist durch das Anbringen künstlicher Nisthöhlen innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen (Kapitel 10.7). Für Hecken-, Kronen- und Gebäudebrüter wird davon ausgegangen, dass diese zumindest teilweise in angrenzende Strukturen ausweichen können. Bäume, Sträucher und geeignete Gebäude sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Dennoch sollte die Rodung von Gehölzen auf ein Minimum reduziert werden und das Planungsgebiet nach der Bebauung neu begrünt werden (Kapitel 10.6). Durch diese Maßnahmen kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auf lange Sicht erhalten werden.

Fledermäuse: Die beiden Quartierbäume auf Flurstück Nr. 1485 sowie das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 bieten Fledermäusen potenzielle Einzelquartiere sowie Wochenstuben- und Winterquartiere. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist in geeigneter Weise auszugleichen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden kann, ob die Strukturen tatsächlich genutzt werden, sind Umfang und Art der Ausgleichshabitate durch einen Fledermausexperten festzulegen. (Kapitel 10.2).

Reptilien: Der westliche Gebietsrand ist Lebensraum der Mauereidechse (siehe blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Wird im Zuge der Planung in diesen Bereich eingegriffen, führt dies zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Um den Verlust zu kompensieren, sind Ersatzhabitate zu schaffen, wohin die Eidechsen umgesiedelt werden (Kapitel 10.8). Bei Umsetzung der genannten Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen.

Amphibien: Die Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen.

Insekten: Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 stellt eine potenzielle Lebensstätte xylobionter Larven dar. Es wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Um die ökologische Funktion des Baumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten, ist er schonend zu fällen und an geeigneter Stelle stehend zu lagern (Kapitel 10.4).

Kleinsäuger: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die leerstehenden Gebäude im Süden auf Flurstück Nr. 614 von besonders geschützten Arten wie Siebenschläfer (*Glis glis*) oder Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) als Schlaf- und Winterquartier genutzt werden. Da im Umfeld reichlich geeignete Gebäude (z.B. Schuppen, Gartenhütten) vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Umsetzung der Planung bestehen.

Fazit

Unter Einhaltung von Maßnahmen zum Artenschutz (Kapitel 10) wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht erfüllt.

8.4 Entnahmeverbot besonders geschützter Pflanzenarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 4 BNatSchG]

Im Planungsgebiet wurden keine besonders und / oder streng geschützten Pflanzenarten nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse sind diese auch nicht zu erwarten. Sonderstandorte, die besondere Pflanzenvorkommen erwarten lassen, fehlen im Gebiet.

Fazit

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 wird im Zuge einer Bebauung nicht ausgelöst.

9 Umfeld des Baugebiets

Nördlich des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet „Wälder und Wiesen bei Malsch“ an. Hier befinden sich mehrere FFH-Mähwiesen, die als Lebensstätten des streng geschützten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea spec.*) kartiert sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen diese Flächen weder befahren noch als Lagerplatz genutzt werden. Während der Bauzeit sind Schutzzäune entlang der FFH-Gebietsgrenze aufzustellen.

Des Weiteren befinden sich im FFH-Gebiet auf den Flurstücken 1459/1, 14592/2, 1458/2 und 1458/1 potenzielle Habitatbäume. Diese sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

10 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Folgenden wird zwischen **Maßnahmen** und **Empfehlungen** unterschieden. Dabei ist die Umsetzung der Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Umsetzung der Planung erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Umsetzung der Empfehlungen ist aus Sicht des Artenschutzes sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen. Diese müssen im Rahmen von **CEF-Maßnahmen** (continuous ecological functionality) im Vorfeld der Bebauung erfolgen.

10.1 Vermeidung der unbeabsichtigte Tötung von Vögeln

Maßnahme: Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Gestrüpp) sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober und 28. Februar [§ 39 (5) BNatSchG] durchgeführt werden. Die Räumungsmaßnahmen sind ebenfalls bis zum 28. Februar durchzuführen, da auch Gehölzschnitt und Bauschutt als Brutplatz genutzt werden kann. Sollten Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten außerhalb dieser Frist erforderlich sein, ist dies nur zulässig, sofern keine aktuelle Nutzung der Strukturen durch Brutvögel festgestellt werden kann.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln.

10.2 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Fledermäusen

Maßnahme: Das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 sowie die Quartierbäume (A, B) auf Flurstück Nr. 1485 bieten Fledermäusen potenzielle Einzelhangplätze sowie Wochenstuben- und Winterquartiere. Der Abriss der Gebäude und die Rodung der beiden Bäume sind daher nur im September zulässig. Dies stellt das Ende der Aktivzeit der Fledermäuse dar, in der die Winterquartiere aufgesucht werden. Im Vorfeld der Abriss- und Rodungsarbeiten ist durch einen Fledermausexperten sicherzustellen, dass sich keine Tiere in und an den Gebäuden sowie in den Baumhöhlen befinden. Dabei ist auch der Umfang von Ersatzquartieren festzulegen. Die Ersatzquartiere werden im Vorfeld der Arbeiten (CEF-Maßnahme) an Bäumen oder Gebäuden (innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets) in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung angebracht.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Fledermäusen und Vögel.

10.3 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen

Maßnahme: An der westlichen Gebietsgrenze wurde im Bereich eines Polters eine adulte Mauereidechse festgestellt. Es wird angenommen, dass sich die lokale Population entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt (blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Sollten die angrenzenden Flächen während der Aktivzeit der Mauereidechsen (März bis September) bebaut werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere in den Eingriffsbereich einwandern und zu Schaden kommen. Aus diesem Grund ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Der Zaun wird vor Baubeginn entlang der Baugrenze aufgestellt und bleibt während der gesamten Bauphase bestehen. Verwendet wird ein glatter Folienzaun (z.B. Rhizomfolie) mit einer Höhe von mindestens 50 cm. Die untersten 10 cm, idealerweise 20 cm, werden in den Boden eingegraben, um eine Unterwanderung zu verhindern. Am oberen Ende wird der Zaun nach außen umgeschlagen, um zu verhindern, dass die Tiere diesen überwinden können. Der Zaun wird in regelmäßigen Abständen von ca. 1 m mit Pfosten befestigt. Um zu vermeiden, dass der Zaun überwachsen wird und dadurch von den Tieren überwunden werden kann, wird die Vegetation regelmäßig beidseitig auf einer Breite von 1 m gemäht. Dies erfolgt je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal im Monat. Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist mehrmals während der Vegetationsperiode (alle 2 bis 4 Wochen) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen

10.4 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten

Maßnahme: Am Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Um sicherzustellen, dass sich die (potenziell) darin befindlichen Larven entwickeln können, ist der Baum schonend zu fällen und der Stamm an einer geeigneten Stelle im oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets zu lagern. Der Stamm ist senkrecht zu lagern, z.B. in dem er an einem anderen Baum befestigt wird.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Larven des Körnerbocks.

10.5 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Kleinsäugetern

Maßnahme: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 von besonders geschützten Arten wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder der Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) als Schlaf- und Winterquartier genutzt wird. Um eine Tötung der dort möglicherweise vorkommenden Tiere zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig. Dies ist der Zeitraum zwischen dem Ende der Jungenaufzucht und dem Beginn der Winterruhe, in dem die Tiere noch aktiv sind und flüchten können. Geeignete Ausweichhabitats sind Gebäude (z.B. Gartenhäuser, Scheunen) in der näheren Umgebung.

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Siebenschläfer und Gelbhalsmaus.

10.6 Gehölzpflanzungen

Maßnahme: Das Planungsgebiet wird nach erfolgter Bebauung mit Bäumen und Sträuchern begrünt, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu erhalten. Um auch eine hohe Qualität des Gebiets als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse zu gewährleisten sind überwiegend gebietsheimische, standortgerechte Arten (oder vergleichbare Arten) zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügelland Bergland; BREUNIG & AL. 2022) stammen. Für Vögel ist die Verwendung fruchttragender Gehölze sinnvoll. Fledermäuse profitieren von Gehölzen, die den Raupen von Nachtfaltern (Nahrungsgrundlage von Fledermäusen) als Nahrung dienen. Geeignete Nachtfalter-Pflanzen sind u.a.: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Ein- / Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Ziel: Lebensraum für Vögel und Insekten, Nahrung für Fledermäuse und Vögel; Abmilderung negativer Auswirkungen auf das Lokalklima; Gestaltung des Landschaftsbildes.

10.7 Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter

CEF-Maßnahme: Durch die Rodung der beiden Habitatbäume (A, B) gehen potenzielle Nistplätze für höhlenbrütende Vogelarten verloren. Angelehnt an die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen, ist der Verlust durch das Anbringen von drei Sperlingskoloniehäusern (Abbildung 5) zu kompensieren. Diese sind innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets an Bäumen oder Gebäuden in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

Ziel: Ausgleich entfallener Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter.



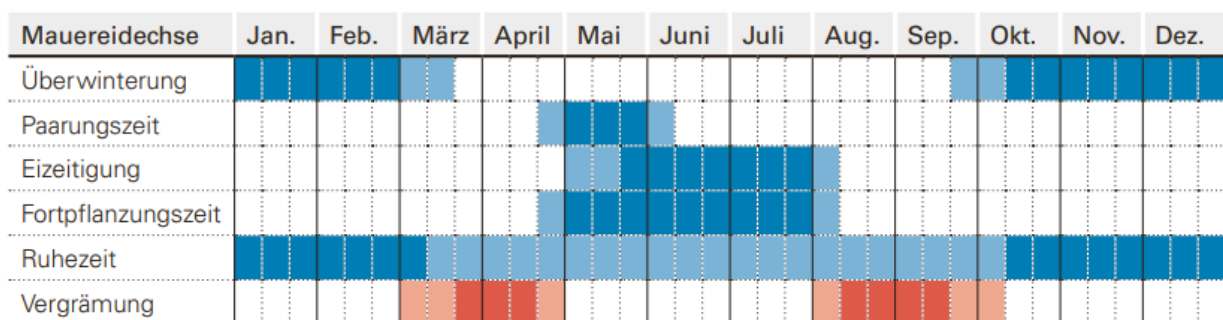
Abbildung 5: Sperlingskoloniehäuser. Abgerufen unter: www.schwegler-natur.de, im März 2023.

10.8 Umsiedelung und Schaffung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen

CEF-Maßnahme: An der westlichen Gebietsgrenze wurde im Bereich eines Polters eine adulte Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die lokale Population entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt (blau schraffierter Bereiche, Abbildung 3). Wie im Zuge des Vorhabens in diesen Bereich eingegriffen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere getötet werden. Sollte das der Fall sein, ist die Vorkommende Population in geeignete Ersatzhabitats umzusiedeln. Der Erhalt der Ersatzhabitats ist dauerhaft zu sichern. Der Flächenbedarf der erforderlichen Ersatzhabitats wird nach LAUFER (2014) mit 80 m² pro Mauereidechse berechnet. Bei einem betroffenen Bestand von 4 Mauereidechsen ergibt sich ein Flächenbedarf von 320 m².

Die Entfernung der Baumstämme und das Abfangen der Tiere sowie die Umsiedelung in die zuvor ausgewiesenen Ersatzhabitats erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten. Dies ist zulässig während der Aktivzeit der Tiere und außerhalb der Eizeitigung, somit in den Monaten April, August und September (Abbildung 6). Die Durchführung der Maßnahme muss im Rahmen einer umfassenden ökologischen Baubegleitung von einer naturschutzfachlich versierten Person betreut werden.

Ziel: Ausweisung von Ersatzhabitats, Umsiedelung von Mauereidechsen, Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung.



Legende:

- Hauptaktivitätsphase der Eidechsen
- Nebenaktivitätsphase der Eidechsen
- Zeitraum, in dem die Vergrämung durchgeführt werden kann
- Zeitraum, in dem die Vergrämung ungünstig, aber je nach Aktivität der Eidechsen möglich ist

Abbildung 6: Aktivitätsphasen der Mauereidechsen (LAUFER 2014).

10.9 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Amphibien

Empfehlung: Zwar sind Amphibien von der Planung nicht betroffen, dennoch wird empfohlen, während der Bauphase entlang der Eingriffsbereiche Amphibienschutzzäune aufzustellen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass potentiell im Umfeld lebende Tiere nicht in den Baustellenbereich einwandern und dort getötet werden. Diese werden im Vorfeld der Baumaßnahmen vor der Wanderung zu den potenziellen Winterquartieren (in den Monaten Mai bis August) aufgestellt und bleiben während der gesamten Bauzeit bestehen. Die Funktionsfähigkeit der Zäune ist regelmäßig zu kontrollieren. Der Aufbau der Zäune orientiert sich an den Vorgaben für Reptilienschutzzäune (siehe Kapitel 10.9).

Ziel: Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Amphibien.

11 Zusammenfassung

Die Gemeinde Malsch plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“. Das Planungsgebiet umfasst etwa 2,1 Hektar. Nach aktuellem Planungsstand können die Grünflächen und ein Teil der Gärten bebaut und zwei der Bestandsgebäude überplant werden.

Das Planungsgebiet dient **Vögeln** als Nahrungs- und Bruthabitat. Diese Eignung geht im Zuge der Überbauung verloren. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Im Umfeld des Eingriffsbereichs sind künstliche Nisthilfen zu errichten, außerdem sind der Gebäudeabriss und die Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit oder nach erfolgter Kontrolle zulässig.

Das alte Bauernhaus und zwei Obstbäume im Süden des Gebiets bieten **Fledermäusen** geeignete Quartiermöglichkeiten. Diese gehen im Zuge der Planung verloren. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Abriss- und Rodungsarbeiten nur im September nach erfolgter Kontrolle zulässig [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Zudem sind Ersatzquartiere zu errichten [§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG].

Für besonders geschützte **Kleinsäuger** ist das leerstehende Bauernhaus im Süden von Bedeutung. Um zu verhindern, dass potenziell vorkommende Tiere zu Schaden kommen [§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG], sind die Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig.

Ein Obstbaum im Süden des Gebiets stellt eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten **Körnerbocks** dar. Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörungsverbot) BNatSchG zu vermeiden, ist der Baum nach seiner Fällung an einer geeigneten Stelle zu lagern. Es soll sichergestellt werden, dass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können.

Im Rahmen der Eidechsenuntersuchung wurde am Westlichen Gebietsrand im Bereich eines Polters eine adulte **Mauereidechse** festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die lokale Population entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt. Werden die angrenzenden Bereiche bebaut, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern [§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Wird in diesen Bereich eingegriffen, sind Ersatzhabitats zu schaffen [§ 44 Abs. 1 Nr. 3] und die Tiere umzusiedeln [§44 Abs. 1 Nr. 1].

Für die Artengruppe **Amphibien** hat das Gebiet eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensraum, ein Vorkommen ist unwahrscheinlich. Dennoch wird empfohlen, die Baufelder mit Amphibienschutzzäunen zu sichern, um ein mögliches Einwandern von Amphibien zu verhindern.

Natürliche Vorkommen von geschützten **Pflanzenarten** konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass bei Umsetzung der genannten Maßnahmen (Kapitel 10) keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

12 Literatur

LAUFER H. 2014: Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. – LUBW [Landesanstalt für Umwelt, Messungen und

- Naturschutz Baden-Württemberg] (Hrsg.): Natur und Landschaftspflege 77: 93-142; Karlsruhe.
- RENNWALD E. 2017: Untersuchung zur Fauna im Bereich des geplanten Baugebiets „Malsch, Florianstraße / Neuwiesen“ (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Holzkäfer, Schmetterlinge). – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe. – 10 S., Rheinstetten.
- WAHL A. 2013: Bewertung der Biotopausstattung und artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Gemeinde Malsch. – 10 S., Karlsruhe.
- SCHÖFFLER.STADTPLANER.ARCHITEKTEN. 2023: Gemeinde Malsch – Bebauungsplan „Florianstraße 7 Neuwiesenstraße“, Überarbeitung südöstlicher Bereich. Planungsstand 03. Februar 2023. – 1 Plan, Karlsruhe.

Wald + Corbe • Am Hecklehamm 18 • 76549 Hügelsheim

Gemeinde Malsch
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Herr Litzow
Hauptstr. 71
76316 Malsch

Ihr Kontakt

Dipl.-Ing Martin Kunze
Telefon +49 7229 1876 351
mail@wald-corbe.de

Projektnummer

101290

Datum

Hügelsheim, 03.02.2026

**Gemeinde Malsch – Bebauungsplan “Florianstraße / Neuwiesenstraße”
- Wasserhaushaltsbilanzierung -**

Sehr geehrter Herr Litzow, sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihrer mündlichen Beauftragung vom 07.11.2025 haben wir für das Bebauungsplanverfahren „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ eine Wasserhaushaltsbilanzierung durchgeführt.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans wurde eine Wasserbilanz nach DWA-M 102-4 mit der Software „Wasserbilanz-Expert“ (Version 1.0.0.1 beta) erstellt. Die Ergebnisse der Wasserbilanz werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Entsprechend der Vorgaben des DWA-M 102-4 soll bei einem Eingriff auf ein Einzugsgebiet der Wasserhaushalt durch Regenwasserbewirtschaftung möglichst dem unbebauten Zustand entsprechen (Abweichung 5 bis 10 Prozentpunkte). Hierfür wurden zunächst die Referenzwerte für den unbebauten Zustand anhand des interaktiven Webtools NatUrWB (Naturnahe urbane Wasserbilanz) der Universität Freiburg ermittelt (siehe Anhang A). Entsprechend diesem liegen die Referenzwerte des Geltungsbereiches im unbebauten Zustand bei:

- Evaporation (v):	52,4 %
- Abfluss (a):	47,6 %
- Grundwasserneubildung (g):	0%

Auf Grundlage des Bebauungsplans wurden die verschiedenen Flächenarten und -werte für die jeweiligen Teilbereiche ermittelt (siehe Anhänge B und C). Laut Bebauungsplan sind lediglich im Teilbereich 1 Flachdächer mit entsprechender Dachbegrünung möglich. Zur Beurteilung, inwieweit sich die Dachbegrünungen auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirken, wurden zwei Rechenläufe (mit und ohne Gründächer in Teilbereich 1) durchgeführt. Für die Parameter der Wasserbilanz wurden die empfohlenen Referenzparameter des Programms verwendet. Gemäß vorliegendem Bodengutachten sind die vorherrschenden Böden aufgrund vorhandener organischer schluffhaltiger Böden nur bedingt bis gar nichtversickerungsfähig. Bestätigt wird dies durch

Wald + Corbe

Consulting GmbH

Am Hecklehamm 18
76549 Hügelsheim
Telefon +49 7229 1876-00

Geschäftsführung

Peter Kirsamer
Jörg Koch
Dr. Gregor Kühn

Registergericht Mannheim

HRB 211092

USt-ID-Nr.: DE 244600597

Bankverbindung

Volksbank Pur eG
DE37 6619 0000 0085 1028 77
GENODE61KA1

mail@wald-corbe.de

www.wald-corbe.de

die nicht vorhandene Grundwasserneubildung im Referenzzustand. Als Versickerungsbeiwert wurde daher ein k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-7}$ m/s angesetzt.

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanzierung (Tabelle 1 und Abbildung 1) zeigen, dass für beide berechneten Zustände (mit und ohne Gründächer in Teilbereich 1) die Referenzwerte für Abfluss (a) und Evaporation (v) im Toleranzbereich gemäß DWA-M 102-4 liegen. Es ergibt sich somit kein Erfordernis für eine verpflichtende Vorgabe von Gründächern im Bebauungsplan.

Tabelle 1: Ergebnis Wasserhaushaltsbilanzierung – Aufteilungsfaktoren und Abweichungen

Zustand	Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	a	g	v	a	g	v
Unbebauter Zustand	0,476	0,000	0,524			
Planung mit Gründach	0,404	0,000	0,596	-0,072	0	0,072
Planung ohne Gründach	0,434	0,000	0,566	-0,042	0	0,042

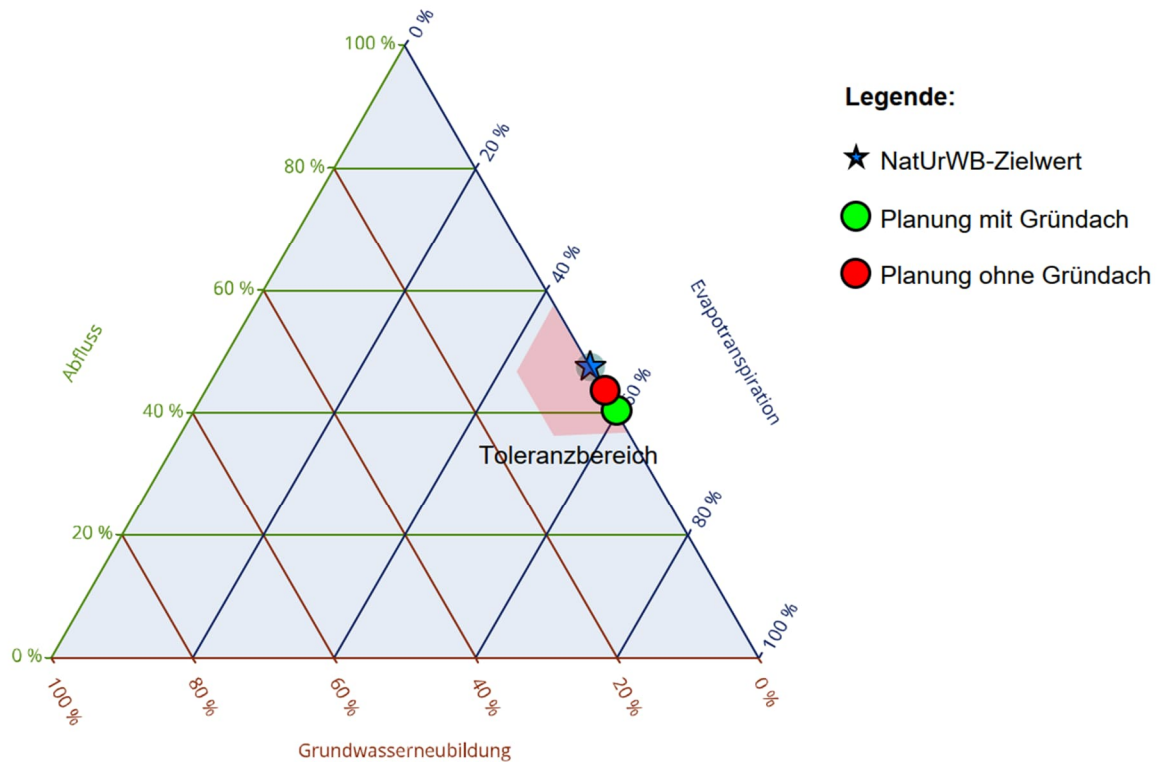


Abbildung 1: Ergebnis Wasserhaushaltsbilanzierung – Visualisierung

Die Ergebnisse wurden bereits mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Abteilung 2 - Wasser und Boden, Sachgebiet Abwasser) vorabgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Wald + Corbe Consulting GmbH
Abteilung Infrastruktur



Dipl.-Ing. Julia Krickmeyer
Fachbereichsleitung

i. A. Dipl.-Ing. Martin Kunze
Projektbearbeitung

Anhänge:

- Anhang A: Ermittlung der Referenzwerte für den unbebauten Zustand anhand des interaktiven Webtools NatUrWB (Naturnahe urbane Wasserbilanz) der Universität Freiburg
- Anhang B: Wasserhaushaltsbilanzierung Variante mit Gründächern - Ausgangswerte und Ergebnisse
- Anhang C: Wasserhaushaltsbilanzierung Variante ohne Gründächern - Ausgangswerte und Ergebnisse

Anhang A:

Ermittlung der Referenzwerte für den unbebauten Zustand anhand des interaktiven Webtools NatUrWB (Naturnahe urbane Wasserbilanz) der Universität Freiburg



Ergebnis des NatUrWB-Modells für ihr Gebiet



Übersicht des Gebietes und der Datengrundlage

Dies ist ihr gewähltes Gebiet, für das der angezeigte NatUrWB-Referenzwert gilt. In diesem Gebiet sind nach der [Bodenübersichtskarte](#) folgende Böden definiert. Des Weiteren können Sie sich die Naturraumeinheiten des [Hydrologischen Atlases Deutschlands](#) darstellen lassen, in denen nach der Verteilung der nicht urbanen Landnutzungen auf gleichen Böden gesucht wurde.

Bodengesellschaften ▾



Bodengesellschaft
GEN_ID: Kurzbeschreibung
■ 827: GNn, GMn, GGa: fo-u,t; HN

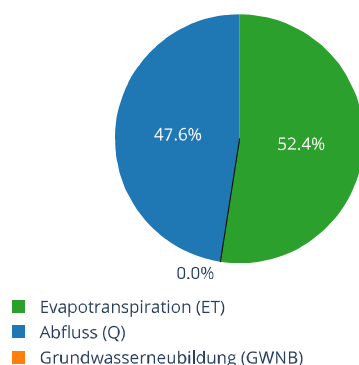
— urbanes Gebiet

NatUrWB-Referenz

Für jedes dieser Bodenprofile wurden Wasserbilanz-Simulationen mit [RoGeR WB 1D](#) durchgeführt. Für die Landnutzung wurde in der jeweiligen Naturraumeinheit nach den nicht urbanen Landnutzungen auf dem gleichen Boden gesucht. Die Modell-Ergebnisse wurden anschließend mit dieser Verteilung gewichtet gemittelt. Daraus ergibt sich der NatUrWB-Referenzwert, also die Wasserbilanz, die ohne urbane Eingriffe vorherrschen würde. (Die Verteilung der angenommenen Landnutzungsverteilung ist weiter unten einzusehen.)

Anbei wurden die Hauptkomponenten der Wasserbilanz dieses NatUrWB-Referenzwertes grafisch als Tortendiagramm dargestellt. Dieses zeigt welcher Anteil des Niederschlags verdunsten (52 %), abfließen (48 %) bzw. dem Grundwasser zufließen (0 %) sollte, damit dieses Gebiet einen naturnahen Wasserhaushalt aufweisen würde. Diese Werte sollten demnach angestrebt werden, um den städtischen Wasserhaushalt wieder in einen naturnahen Zustand zu führen.

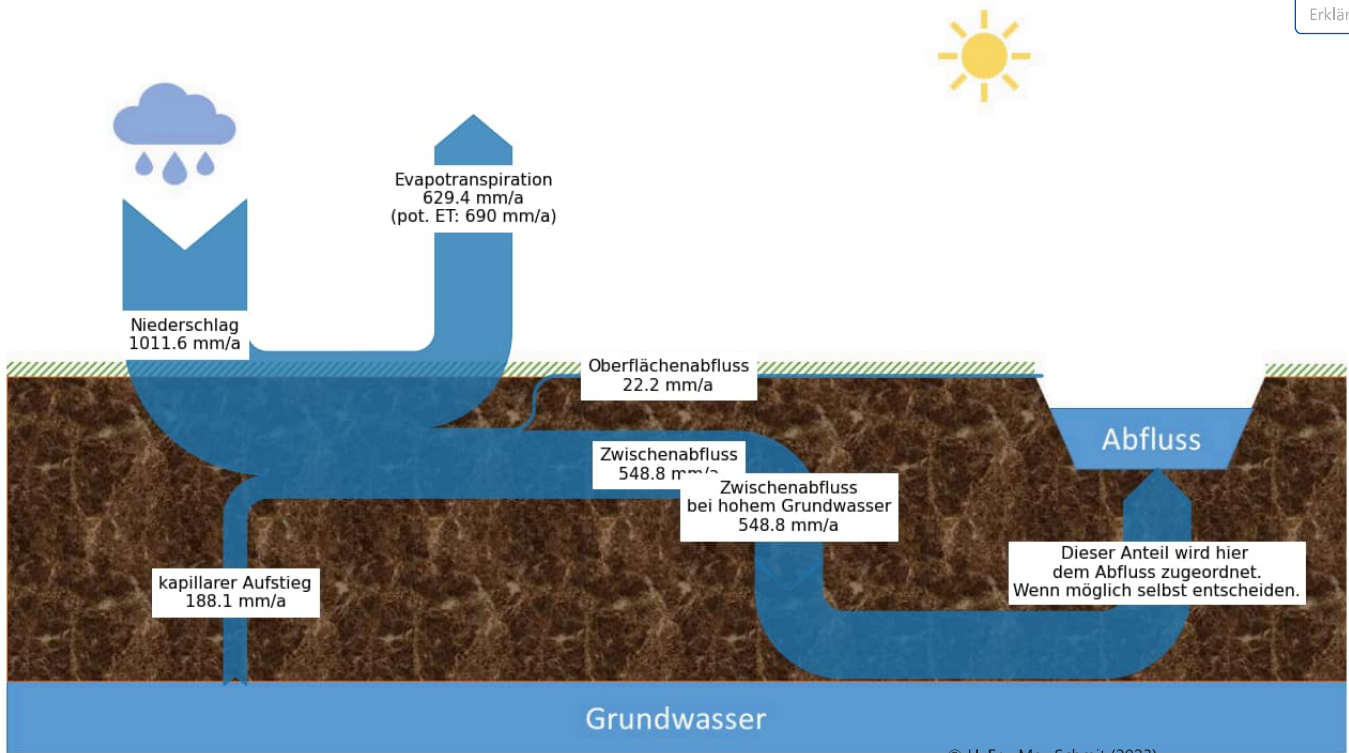
NatUrWB Referenz



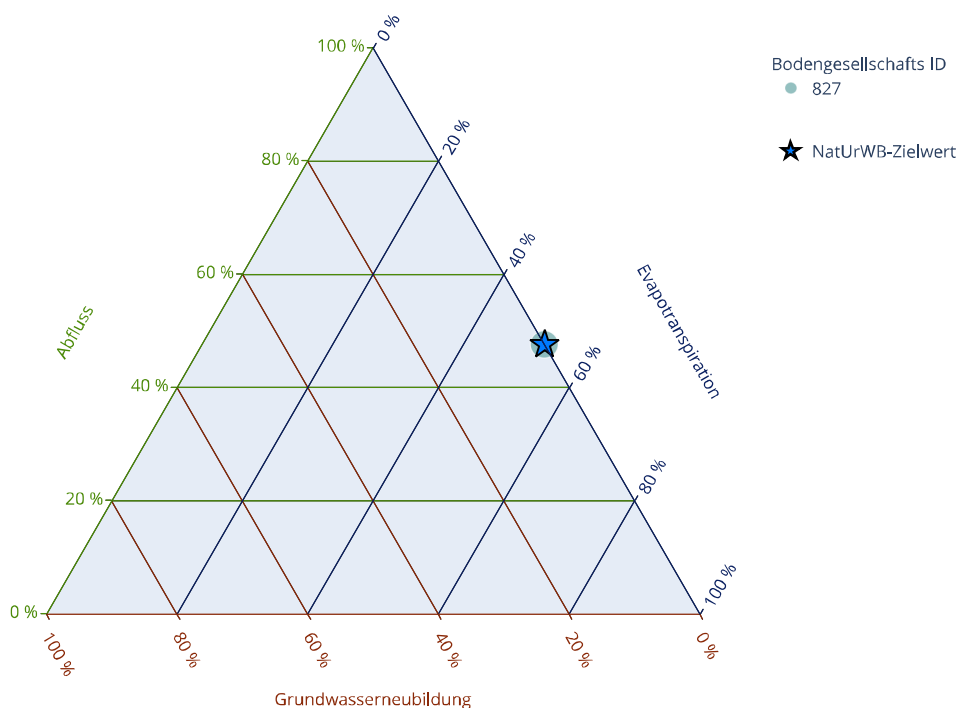
Des Weiteren finden Sie hier auch eine Abbildung, die die einzelnen Wasserflüsse aufzeigt, aus der die NatUrWB-Referenz zusammengesetzt ist. Hier sind die jährlichen Wassermengen, die das Modell ermittelt hat, aufgelistet.

Da der Zwischenabfluss in Regionen mit hohem Grundwasserspiegel zu einer schnellen Abflussreaktion führt, wurde in diesem Bereich der Zwischenabfluss dem Abfluss hinzugezählt. Ebenso ist die Grundwasserneubildung eine Zusammensetzung aus der direkten Tiefenperkolation und dem grundwasserfernen Zwischenabfluss.

Erklärung



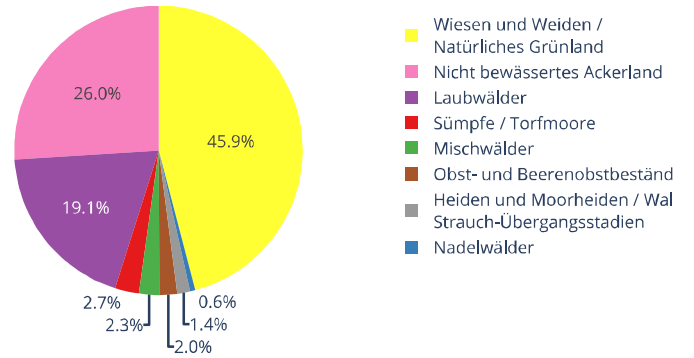
Dieser NatUrWB-Referenzwert ist allerdings nicht als starrer Zielwert zu verstehen, sondern als Zielbereich. Der gezeigte Zielwert setzt sich aus mehreren Bodenprofilen zusammen. Die daraus resultierende Streuung der einzelnen Modellergebnisse ist im folgenden Dreiecksdiagramm dargestellt und sollte zur Einordnung des Zielwertes und dessen Streuung dienen. In der Grafik sind die einzelnen Modellergebnisse je Bodengesellschaft aufgeführt. Die Grundwasserneubildung (GWNB), der Abfluss und die Evapotranspiration (ET) sind hier in einem Diagramm mit 3 Achsen, einem sogenannten Dreiecksdiagramm, dargestellt. Da diese 3 Wasserflüsse alle Komponenten der Wasserbilanz gruppieren, ergibt die Summe der 3 Komponenten immer 100 % des Niederschlags (+ Grundwasseraufstieg).



Landnutzungsverteilung

Landnutzungsverteilung

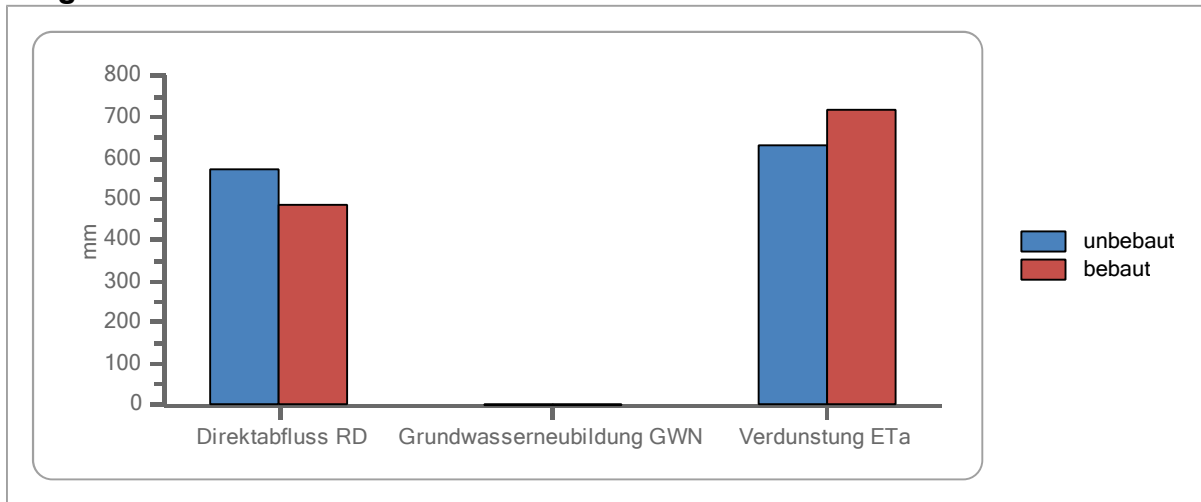
Um diesen Referenzwert zu bestimmen, wurde folgende Landnutzungsverteilung als naturnaher Zustand für ihr Gebiet ermittelt. Das bedeutet, dass wenn ihr Gebiet nicht urbanisiert wäre, wäre davon auszugehen, dass sich diese naturnahe Landnutzungsverteilung vorzufinden wäre. Dabei werden auch anthropogen geprägte Landnutzungen als naturnah angesehen, solange diese keine urbane Nutzung darstellen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind demnach auch eine naturnahe Landnutzung.



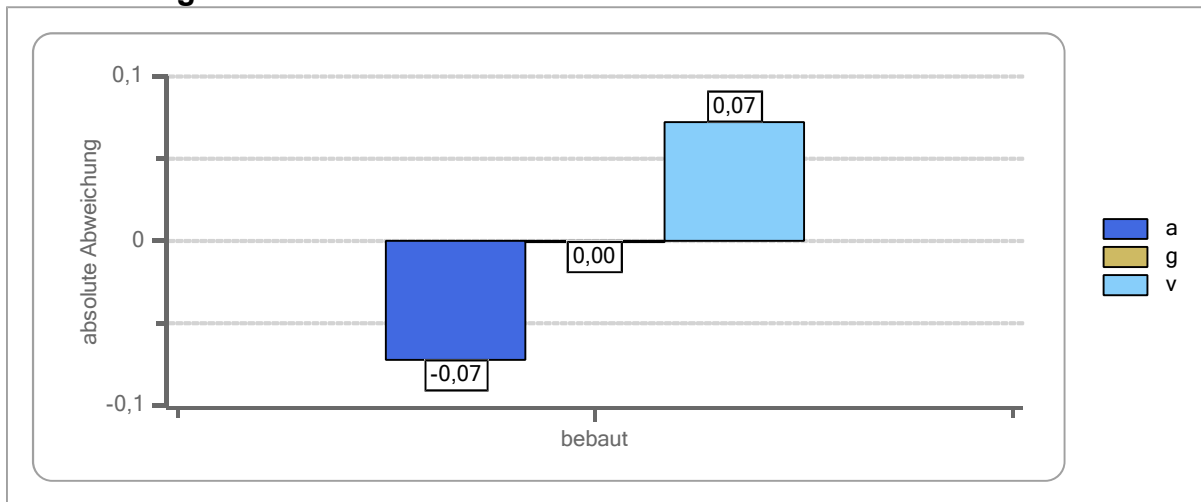
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	571	0	629	0,476	0,000	0,524			
bebaut	484	0	716	0,404	0,000	0,596	-0,072	0,000	0,072

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Ergebnisse der Varianten

Ergebnisse Variante bebaut

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Garagen	Gründach mit Extensivbegrünung	561	0,61	0,00	0,39	673	413	0	260	Ableitung
Fläche	Straßenflächen	Asphalt, fugenloser Beton	3.451	0,80	0,00	0,20	4.141	3.326	0	816	Ableitung
Fläche	Grünfläche	Garten, Grünflächen	10.051	0,10	0,00	0,90	12.061	1.206	0	10.855	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB1	Gründach mit Extensivbegrünung	1.162	0,61	0,00	0,39	1.395	857	0	538	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2b	Steildach, alle Deckungsmaterialien	132	0,89	0,00	0,11	158	141	0	17	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2a	Steildach, alle Deckungsmaterialien	117	0,89	0,00	0,11	141	126	0	15	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB3	Steildach, alle Deckungsmaterialien	698	0,89	0,00	0,11	837	749	0	89	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB1 Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	367	0,89	0,00	0,11	441	394	0	47	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2a Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	1.076	0,89	0,00	0,11	1.291	1.155	0	137	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2b Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	120	0,89	0,00	0,11	144	129	0	15	Ableitung

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Nebenanlagen (10% Dachfläche n)	Gründach mit Extensivbegrünung	367	0,61	0,00	0,39	441	271	0	170	Ableitung

Parameter der Varianten

Parameterwerte bebaut

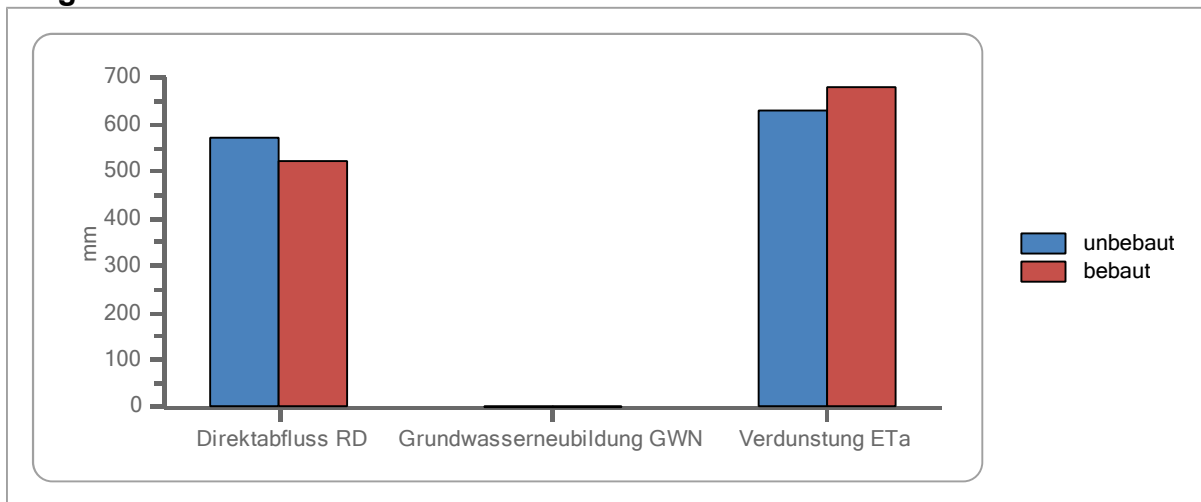
Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Garagen	WK_max-WP (-)	0,5	0,35	0,65	0,5
	Aufbaustaerke (mm)	100	40	200	100
	kf-Wert (mm/h)	70	18	100	70
Straßenflächen	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Grünfläche	a	0,1	0	1	NaN
	g	0	0	1	NaN
	v	0,6	0	1	NaN
Dachflächen TB1	WK_max-WP (-)	0,5	0,35	0,65	0,5
	Aufbaustaerke (mm)	100	40	200	100
	kf-Wert (mm/h)	70	18	100	70
Dachflächen TB2b	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2a	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB3	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB1 Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2a Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2b Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Nebenanlagen (10% Dachflächen)	WK_max-WP (-)	0,5	0,35	0,65	NaN
	Aufbaustaerke (mm)	100	40	200	NaN

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
	kf-Wert (mm/h)	70	18	100	NaN

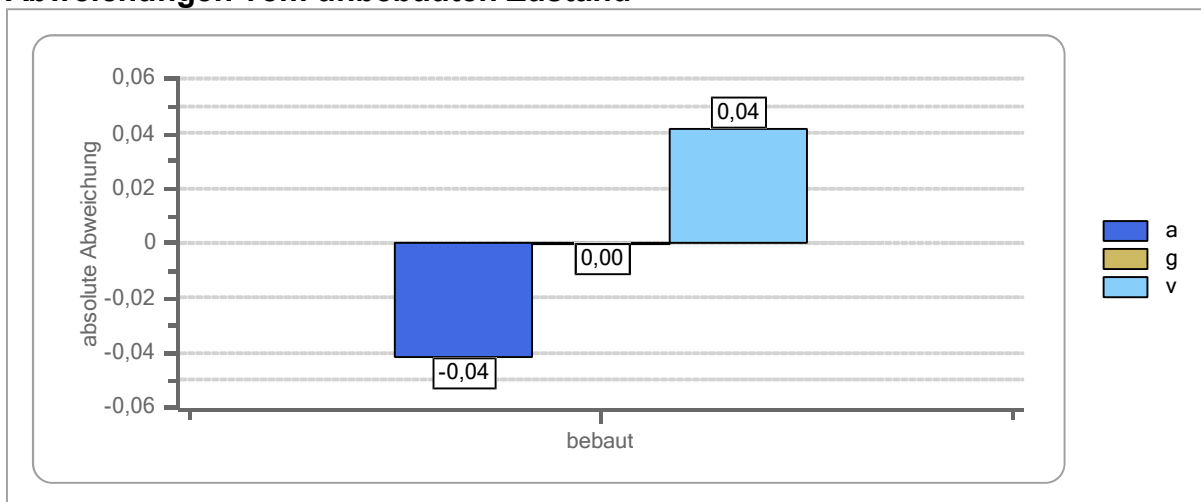
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	571	0	629	0,476	0,000	0,524			
bebaut	521	0	679	0,434	0,000	0,566	-0,042	0,000	0,042

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Ergebnisse der Varianten

Ergebnisse Variante bebaut

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Garagen	Steildach, alle Deckungsmaterialien	561	0,94	0,00	0,06	673	630	0	42	Ableitung
Fläche	Straßenflächen	Asphalt, fugenloser Beton	3.451	0,80	0,00	0,20	4.141	3.326	0	816	Ableitung
Fläche	Grünfläche	Garten, Grünflächen	10.051	0,10	0,00	0,90	12.061	1.206	0	10.855	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB1	Steildach, alle Deckungsmaterialien	1.162	0,94	0,00	0,06	1.395	1.307	0	88	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2b	Steildach, alle Deckungsmaterialien	132	0,89	0,00	0,11	158	141	0	17	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2a	Steildach, alle Deckungsmaterialien	117	0,89	0,00	0,11	141	126	0	15	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB3	Steildach, alle Deckungsmaterialien	698	0,89	0,00	0,11	837	749	0	89	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB1 Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	367	0,89	0,00	0,11	441	394	0	47	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2a Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	1.076	0,89	0,00	0,11	1.291	1.155	0	137	Ableitung
Fläche	Dachflächen TB2b Bestand	Steildach, alle Deckungsmaterialien	120	0,89	0,00	0,11	144	129	0	15	Ableitung

Typ	Name	Element Typ	Größe (m ²)	a	g	v	Zufluss (m ³)	RD (m ³)	GWN (m ³)	ETa (m ³)	Ziel
Fläche	Nebenanlagen (10% Dachfläche n)	Gründach mit Extensivbegrünung	367	0,61	0,00	0,39	441	271	0	170	Ableitung

Parameter der Varianten

Parameterwerte bebaut

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Garagen	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	NaN
Straßenflächen	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Grünfläche	a	0,1	0	1	NaN
	g	0	0	1	NaN
	v	0,6	0	1	NaN
Dachflächen TB1	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2b	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2a	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB3	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB1 Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2a Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Dachflächen TB2b Bestand	Speicherhöhe	0,6	0,1	0,6	NaN
Nebenanlagen (10% Dachflächen)	WK_max-WP (-)	0,5	0,35	0,65	NaN
	Aufbaustaerke (mm)	100	40	200	NaN
	kf-Wert (mm/h)	70	18	100	NaN



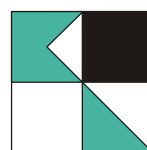
Gemeinde Malsch

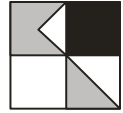
**Fortschreibung der
Schalltechnischen Untersuchung
zum Bebauungsplan
„Florianstraße / Neuwiesenstraße“**

-Erläuterungsbericht-

Karlsruhe, im Februar 2025

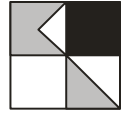
KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ausgangssituation	1
2. Vorgehensweise	1
3. Grundlagen der Untersuchung	3
3.1 Berechnungsgrundlagen Gewerbelärm	3
3.2 Beurteilungsgrundlagen	8
4. Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm	12
5. Beurteilung der Situation und Empfehlung für die Bauleitplanung	13
6. Qualität der Prognose	15
7. Zusammenfassung	15



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage

- 1 Übersichtslageplan

- 2 Verzeichnis der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen
 Lärm-/Immissionsschutz

- 3.1 Gewerbelärm – Lageplan Lärmquellen
 Bebauungsplan 21.11.2024

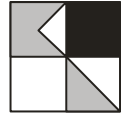
- 3.2 Tagesgang Parkplatz Angestellte Bauhof – Betriebszustand Normalfall

- 3.3 Schallquellen Gewerbelärm – Bauhof ohne Winterdienst

- 3.4 Schallquellen Gewerbelärm – Bauhof mit Winterdienst

- 4.1-d/n Gewerbelärm Prognose-Planfall – Lärmisophonen H=4,0 m
 Höchste Fassadenpegel – Tages- / Nachtzeitraum
 Bebauungsplan 21.11.2024 – ohne Lärmschutzwand – kein Winterdienst
 Ausfahrt Bauhof auf der Nordseite

- 4.2-d/n Gewerbelärm seltenes Ereignis – Lärmisophonen H=4,0 m
 Höchste Fassadenpegel – Tages- / Nachtzeitraum
 Bebauungsplan 21.11.2024 – ohne Lärmschutzwand – mit Winterdienst
 Ausfahrt Bauhof auf der Nordseite



Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in Malsch sind entsprechend der Beauftragung der Gemeinde Malsch vom 21.06.2023 auf Grundlage unseres Angebots vom 28.04.2023 Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm, die auf das Plangebiet und das Umfeld einwirken, zu treffen und zu beurteilen.

1. Ausgangssituation

Zu dem Bebauungsplanverfahren wurden bereits schalltechnische Untersuchungen zu früheren Planständen durchgeführt, sodass aufgrund eines aktuellen Bauantrages für zwei Mehrfamilienhäuser die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung mit entsprechender Anpassung für geplante Bebauung erforderlich ist. Für die Beurteilung ist dabei nunmehr der Gebietstyp „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ zu berücksichtigen.

Anlage 1 zeigt eine Übersicht der örtlichen Situation.

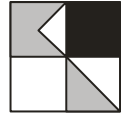
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Aussagen bezüglich der Lärmemission der betrieblichen Nutzungen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch zu treffen und deren Einfluss auf die geplante Wohnbebauung zu berechnen und anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung möglicher vorhandener Vorbelastungen zu beurteilen. Gegebenenfalls werden Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm getroffen.

Entsprechend den bisherigen Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

2. Vorgehensweise

Für die Berechnung der Lärmsituation im Plangebiet werden zunächst die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Bearbeitung mit einem computergestützten Rechenprogramm aufbereitet. Hierzu werden die Katastergrundlagen der Gemeinde Malsch sowie Höhendaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Baden-Württemberg zur Erstellung eines digitalen Geländemodells verwendet. Weiterhin zugrunde gelegt wird für das geplante Vorhaben der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 21.11.2024 vom Büro Schöffler.Stadtplaner.Architekten, Karlsruhe.

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 2002/1987/2023, welche für die städtebauliche Planung zu beachten ist, sind die verschiedenen Geräuscharten (Verkehrs-



und Gewerbelärm) aufgrund der verschiedenen Einstellungen der Betroffenen getrennt voneinander zu betrachten.

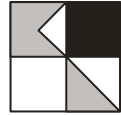
Bei der Ermittlung und Beurteilung einer Geräuschsituation erfolgt eine Simulierung von Schallausbreitungsbedingungen, bei der die maßgebliche Geräuschverursachung in Abhängigkeit von ihrer Intensität, der Einwirkzeit oder bei Gewerbelärm auch der Auffälligkeit von Geräuschquellen berücksichtigt wird. Es erfolgt dabei eine energetische Mittelung über einen Bezugszeitraum in Abhängigkeit von der Lärmart (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Freizeitlärm), wobei höhere Pegel, z. B. durch Lkw bei Verkehrslärm, stärker gewichtet werden als niedriger Pegel. Gegebenenfalls werden für Gewerbelärm aufgrund von Impuls-, Ton- oder Informationshaltigkeit Zuschläge vergeben. Die auf Basis von dreidimensionalen Schallausbreitungsmodellen rechnerisch ermittelten sogenannten Beurteilungspegel L_R dienen zum Vergleich der in DIN-Normen, Verordnungen und Richtlinien vorgegebenen Orientierungs-, Immissionsricht- oder Grenzwerten, bilden jedoch nicht zwingend die subjektive Einstellung einzelner Betroffener zu den Geräuschverhältnissen vollständig ab.

Entsprechend den bisherigen Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Verkehrslärm wird daher nicht berechnet.

Zur Ermittlung der Geräuscherzeugungen im Bereich des Bauhofes und der Feuerwehr erfolgten zu den früheren Planverfahren Ortsbesichtigungen und die Auswertung der Angaben von der Leitung des Bauhofes sowie der Leitung der Feuerwehr. Diese Angaben werden in der vorliegenden Schallimmissionsprognose auf Aktualität geprüft und zur Berechnung herangezogen.

Die Berechnungen des Gewerbelärms basieren auf den Berechnungsformeln der TA Lärm, 1998 sowie der DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 1999). Zur Berechnung des von den Parkplätzen ausgehenden Verkehrslärms wird die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Augsburg, 2007 herangezogen.

Die Berechnung der Schallausbreitung des Gewerbelärms erfolgt nach der DIN 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Die Durchführung der Berechnung erfolgt mit dem Berechnungsprogramm SoundPLAN, Version 9.0.



Die Beurteilung des Gewerbelärms des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der TA Lärm. Feuerwachen sind keine Anlagen im eigentlichen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Feuerwache nach den Kriterien der TA Lärm ist allerdings einschlägig (OVG Urteil AZ. 7 D 92/04. NE – 06.03.2016). Die Winterdienstfahrten des Bauhofs werden als Maßnahme zur Gefahrenabwehr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewertet.

Anlage 2 zeigt die für die Berechnung und Beurteilung zugrunde gelegten Verordnungen, Normen und Richtlinien.

Für das Plangebiet wird für den nordwestlichen Bereich die Beurteilung als dörfliches Wohngebiet (MDW) und im südöstlichen Teil die Beurteilung allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt. Da das dörfliche Wohngebiet als Typ der baulichen Nutzung, der erst im Juni 2022 durch das Bundesgesetzblatt verkündet wurde, noch nicht in der TA Lärm aufgeführt wird, wird der nordwestliche Teil des Plangebietes als Misch- (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) gewertet. Im Umfeld befinden sich nach Nordwesten ein Sondergebiet mit dem Recyclinghof und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch, nach Norden und Nordosten landwirtschaftliche Nutzflächen sowie nach Süden und Südwesten Mischgebiete.

3. Grundlagen der Untersuchung

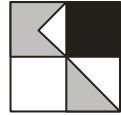
Es ist zu erläutern, dass entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verschiedene Arten von Lärm (Verkehrs-, Gewerbe-, Sportanlagen- und Freizeitlärm) jeweils getrennt voneinander zu untersuchen und zu beurteilen sind.

Es erfolgt eine Beschreibung der Berechnungsgrundlagen Gewerbelärm der Untersuchung und der Vorgaben für die Bewertung nach TA Lärm.

3.1 Berechnungsgrundlagen Gewerbelärm

Als Gewerbelärm sind grundsätzlich die gesamten einer Anlage zuzuordnenden Geräusche zu verstehen. Dabei sind nach TA Lärm auch Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, einer zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Vor- und der Zusatzbelastung.

Als Zusatzbelastungen TA Lärm ist der vom Plangebiet ausgehenden Immissionsbeitrag zu verstehen. Es kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die neue



Bebauung keinen maßgeblichen Immissionsbeitrag zu Gesamtbelastung hervorruft und daher nicht betrachtet werden muss. Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich der Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr Malsch, welche als Vorbelastung zu berücksichtigen sind.

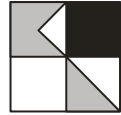
In Ortsbesichtigungen und Gesprächen mit der Leitung von Bauhof und Feuerwehr erfolgte schon für die bisherigen schalltechnischen Untersuchungen die Aufnahme der einzelnen möglichen Geräuscherzeugungen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Es werden nach der Bestätigung der Aktualität der Angaben vom Leiter des Bauhofs in der vorliegenden Schallimmissionsprognose die Ansätze übernommen bzw. aktualisiert. Es zeigt sich eine Vielzahl von möglichen Geräuschquellen, die sich über die Betriebsgelände verteilt. Es ist zu erwähnen, dass die einzelnen Geräuschquellen in Abhängigkeit von Jahreszeit, Witterung und aktuellem Bedarf in der Gemeinde auftreten. Dabei finden die einzelnen Geräuscherzeugungen überwiegend über einen kürzeren Zeitraum im Laufe des Tages bzw. für den Fall von Winterdienst auch in der Nacht statt. Es wird in einem komplexen Modell die mögliche Lärmsituation simuliert. Da alle vorhandenen Geräuschquellen über einen gewissen Zeitraum berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass dies ein „Worst Case“-Szenario darstellt, da nicht damit zu rechnen ist, dass alle Fahrzeuge an einem Tag ausfahren, rangieren, Be- und Entladevorgänge stattfinden, Kompressoren laufen und Sägearbeiten und Winterdienst gleichzeitig ausgeführt werden. Regelmäßig findet lediglich die Zufahrt der Angestellten bzw. die Ausfahrt von Betriebsfahrzeugen in einem gewissen Umfang statt. Auch die in der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigten Übungen und Versammlungen der Feuerwehr finden nicht an allen Tagen der Woche statt, sodass bei der Feuerwehr der Ansatz der Geräuscherzeugung als „auf der sicheren Seite“ zu werten ist.

Die **Anlage 3.1** zeigt einen Lageplan der für die Schallausbreitung angesetzten Schallquellen. Es wird in der schalltechnischen Untersuchung unterschieden nach den Betriebszuständen „Normalfall“ und „Winterdienst“. Es wird dabei auch die zukünftige Zufahrt zu Bauhof im Norden des Bauhofs berücksichtigt, sodass die Fahrzeuge des Bauhofs und auch Mitarbeiter nicht mehr wie bisher von Süden auf den Bauhof fahren.

Im Folgenden werden die Emissionsansätze der Gewerbelärmvorbelastung erläutert.

Bauhof

Es wird davon ausgegangen, dass durch Arbeiten im Inneren der Fahrzeughalle oder den Betriebsgebäuden, vor allem in den Sommermonaten, bei geöffneten Hallentoren,



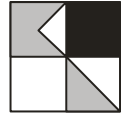
z. B. durch Instandsetzungsarbeiten oder von Kompressoren, Geräusche nach außen dringen. Gleiches gilt für Betriebsgebäude, in denen Sägen oder andere geräuschabstrahlende Maschinen genutzt werden. Es erfolgt für die Schallausbreitungsberechnung für die maßgeblichen Gebäudeaußenflächen, wie *Hallentore* oder Türen, von geräuschintensiven Arbeitsräumen ein Ansatz als senkrechte Flächenschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 90 dB(A)/Anlage pro Hallentor bzw. Außentürfläche mit einer Einwirkzeit von 2 Stunden pro Tag.

Für den *Angestelltenparkplatz* wird von 20 Stellplätzen ausgegangen. Dabei wird im Normalfall davon ausgegangen, dass Parkbewegungen im Zeitraum 6:00 und 9:00 Uhr, 11:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 17:00 Uhr stattfinden. Für den Fall des Winterdienstes werden auch Parkbewegungen in der Zeit von 4:00 bis 5:00 Uhr berücksichtigt. Es wird nach der Parkplatzlärmstudie für Parkplätze von Besuchern und Mitarbeitern ein Zuschlag K_i für die Impulshaltigkeit von 4 dB(A) vergeben. Weiterhin erhält der Parkplatz für den Suchverkehr einen Zuschlag K_D von 2,6 dB und für die Oberfläche „Betonsteinpflaster, Fuge $\leq 3\text{mm}$ “ einen Zuschlag K_{Stro} von 0,5 dB. Es ergibt sich ein Schallleistungspegel L_w von ca. 83,1 dB(A) für den Angestelltenparkplatz, welcher programmintern in einer Höhe von 0,5 m über Gelände berücksichtigt wird.

Anlage 3.2 zeigt den Tagesgang des Angestelltenparkplatzes des Bauhofs im Betriebszustand Normalfall.

Die Fahrbewegungen der Angestellten im Tages- und Nachtzeitraum werden als Linienschallquellen in 0,5 m über Gelände berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den ein- bzw. ausfahrenden Pkw jeweils ein Schallleistungspegel von 48 dB(A)/m ausgeht und ein entsprechender Tagesgang mit insgesamt 55 Zu- / Ausfahrten berücksichtigt. Diese werden über die zukünftige Zufahrt nach Norden angesetzt.

Lkw-Fahrten werden als Linienschallquellen pro Meter in 1 m über Gelände berücksichtigt. Dabei wird für die Fahrt eines Lkws entsprechend dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Technischer Bericht, Lkw-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen, Heft 3, 2024 von einem Schallleistungspegel in einer Stunde $L_{WA, 1h}=63\text{ dB(A)/m}$ pro Lkw ausgegangen. Für *Rückwärtsfahren* bzw. Rangierfahrten werden, wie in der Lkw-Studie vorgeschlagen, jeweils 5 dB(A) höhere Emissionspegel auf der Fahrtstrecke in Ansatz gebracht. Dabei wird von jeweils 42 Aus- und Einfahrten pro Tag ausgegangen. Im Bereich der Fahrzeug-



hallen werden Rangierfahrten der Lkw mit jeweils 6 Fahrten zu den vier Hallentoren berücksichtigt. Im Innenhof des Bauhofs werden tagsüber jeweils 6 Einfahrten in Rückwärtsrichtung und Ausfahrten vorwärts angesetzt. Im Betriebszustand *Winterdienst* werden nachts zusätzlich im Bereich Hof 5 Fahrten angenommen, die über die nördliche Ausfahrt den Bauhof verlassen.

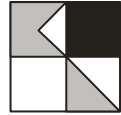
Für Anlieferungen im Hof an der Halle Nord und an der Halle Süd werden entsprechende *Be- und Entladegeräusche* angesetzt. Für den Bereich des Be- und Entladens von Lkw wird für jeden Anlieferungsvorgang eine Punktschallquelle mit 90 dB(A) und einem Maximalpegel von 108 dB(A) berücksichtigt. Die Schallquellen werden dabei jeweils in einer Höhe von 1 m über dem Gelände angesetzt.

Das *Be- und Entladen von Containern*, von *Sperrgitter* (Bauzäune), von *Streusalz* und *Schüttgut* werden beispielhaft jeweils als Punktschallquelle jeweils mit einem Schallleistungspegel von 90 dB(A) und einem Maximalpegel von 108 dB(A) über einen Zeitraum von 1-2 Stunden im Tagesablauf in einer Höhe von 1 m über Gelände berücksichtigt.

Weiterhin wird das Fahren eines *Gabelstaplers* mit einem Schallleistungspegel von 62 dB(A)/m entsprechend dem Emissionsdatenkatalog des Forum Schall 2023 über den Zeitraum von einer Stunde im Tageszeitraum sowie das Fahren eines *Radladers* mit einem Schallleistungspegel von 70 dB(A)/m entsprechend dem Emissionsdatenkatalog des Forum Schall 2023 jeweils über eine Stunde berücksichtigt.

Die **Anlagen 3.3** und **3.4** zeigen die sich aus den angesetzten Schallquellen ergebenden Emissionspegel mit ihrem zeitlichen Verlauf für den Betriebszustand Normalfall und Winterdienst.

Dabei ist zu erläutern, dass die dargestellten Fahrten für Winterdienst einen Fall darstellen, der nur an wenigen Tagen im Jahr auftritt. Erhebungen der Gemeinde Malsch haben ergeben, dass in den letzten Jahren die Fahrten des Winterdienstes im Nachtzeitraum in jedem Fall weniger als zehn Mal pro Jahr stattgefunden haben und somit nicht als Regelfall zu betrachten sind. Als seltenes Ereignis entsprechend 7.2 der TA Lärm können die Arbeiten des Winterdienstes allerdings nicht gewertet werden, da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass der Winterdienst nicht mehr als 10-mal im Jahr und nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfindet. Da es sich bei den Winterdienstfahrten aber um eine Maßnahme zur Gefahrenabwehr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung handelt, kann nach Abschnitt 7.1 TA Lärm eine Ausnahmeregelung



für Notsituationen herangezogen werden, bei der die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden dürfen.

Feuerwehr

Für die Feuerwehr ergibt sich der *Parkplatzlärm* der Feuerwehrleute, die zu ihren Versammlungen überwiegend in den Abendstunden zwei Mal pro Woche für Übungen oder Informationstreffen zusammenkommen und die zum Teil bis in den Nachtzeitraum reichen. Es wird dabei von 10 Stellplätzen entlang der bisherigen Zufahrt zum Bauhof ausgegangen. Hierfür wird auch eine Linienschallquelle für *Pkw* der Feuerwehrkameraden mit wiederum 48 dB(A)/m pro Pkw im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Bauhof auch in einer Stunde des Nachtzeitraumes berücksichtigt.

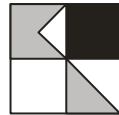
Als Linienschallquelle mit dem Zuschlag für *Rangieren* ergibt sich bei allen Zufahrten zu den Hallentoren der Feuerwehr jeweils eine Linienschallquelle mit 68 dB(A)/m, die über den Zeitraum von zwei Stunden im Tageszeitraum in den Abendstunden zu Übungszwecken berücksichtigt werden.

Als Einzelschallquelle mit einem Schalleistungspegel von 90 dB(A) und einem Maximalpegel von 108 dB(A) werden im Hofbereich des Bauhofes über den Zeitraum von zwei Stunden Geräusche von *Feuerwehrübungen* berücksichtigt.

Der **Anlage 3.3** können die angesetzten Schalleistungspegel für die maßgeblichen Geräuscherzeuger entnommen werden.

Das Ausrücken der Feuerwehr bei einem Einsatz, welcher mit oder auch ohne Nutzung des Signalhorns erfolgen kann, wird nicht berücksichtigt. Grund dafür ist, dass es heute schon Bestandsgebäude direkt gegenüber dem Feuerwehrhaus gibt, welche bezüglich Betriebsanlagenlärm der Feuerwehr am stärksten betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklung bei Einsatzfahrten und weiteren Tätigkeiten der Feuerwehr auf ein Mindestmaß beschränkt wird, um die nächstliegende Wohnbebauung nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Des Weiteren haben die Feuerwehrgebäude selbst eine abschirmende Wirkung zum Plangebiet.

Die Immissionen von Signal- bzw. Martinshörnern werden in der Immissionsprognose nicht betrachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass sie äußerst selten direkt bei der Ausfahrt auf die Florianstraße, sondern erst auf öffentlichen Straßen eingeschaltet



werden und eine Akzeptanz der Geräuscheinwirkung durch die Signalhörner in der Bevölkerung bereits vorhanden ist. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass aufgrund der vorliegenden Straßenführung das Signalhorn als Warn-/ Hinweissignal der Einsatzkräfte für die Straßenteilnehmer, welches beispielsweise an Kreuzungen oder nicht einsehbaren Ein- und Ausfahrten eingesetzt wird, nur im Ausnahmefall bei der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eingeschaltet wird.

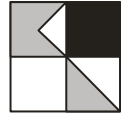
3.2 Beurteilungsgrundlagen

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Die sich aus dem jeweiligen Bewertungsverfahren ergebenden Beurteilungspegel für die jeweiligen Immissionsorte werden zunächst nach der für die städtebauliche Planung gültigen Richtlinie DIN 18005 Ausgabe 2023-07 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Nach der DIN 18005, Beiblatt 1, Ziffer 4.3, Absatz 3, werden die Geräusche von verschiedenen Arten von Schallquellen, wie im vorliegenden Fall Verkehrs- und Gewerbelärm, aufgrund des unterschiedlichen Belästigungsempfindens der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen, jeweils für sich allein mit den jeweils zugeordneten Orientierungswerten verglichen.

Die in der DIN 18005 2023/07 angegebenen Orientierungswerte betragen jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr / 22:00 bis 6:00 Uhr) in dB(A) als Überblick:

DIN 18005	Verkehrslärm	Gewerbelärm
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50 / 40 dB(A)	50 / 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 / 45 dB(A)	55 / 40 dB(A)
Friedhöfe, Park- und Kleingartenanlagen	55 / 55 dB(A)	55 / 55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 / 45 dB(A)	60 / 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischge- biete (MI) und Urbane Gebiete (MU)	60 / 50 dB(A)	60 / 45 dB(A)
Kerngebiete (MK)	63 / 53 dB(A)	60 / 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 / 55 dB(A)	65 / 50 dB(A)



Es ist anzumerken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlene Richtwerte darstellen, von denen im Einzelfall beim Vorliegen anderer entgegengesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann (DIN 18005, Beiblatt 1, Ziffer 4,3, Absatz 8). In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. aktiver Schallschutz, entsprechende Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder alternative planrechtliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen und planrechtlich abzusichern.

TA Lärm:

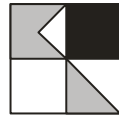
Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden zusätzlich zu den oben aufgelisteten Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm die Bestimmungen der TA Lärm herangezogen. Zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen wurde auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 48 die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, erlassen.

Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist die Gesamtbelastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen im Sinne der TA Lärm, hervorgerufen wird. Die Gesamtbelastung setzt sich aus der Vor- und Zusatzbelastung zusammen. Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen bestehenden Anlagen, für die die TA Lärm gilt.

Im vorliegenden Fall befinden sich der Bauhof der Gemeinde Malsch und die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Malsch im Umfeld des Plangebietes, die nach den Kriterien der TA Lärm zu beurteilen sind.

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich hervorgerufen wird. Hiernach sind Anlagengeräusche und Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt der zu beurteilenden Anlage insgesamt zuzurechnen. Im Plangebiet selbst sind keine Anlagengeräusche zu erwarten, die einen maßgeblichen Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung hervorrufen.

Nach den Bestimmungen der TA Lärm (Prüfung im Regelfall nach Nr. 3.2.1) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dann sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6 nicht überschreitet. Die



Immissionsrichtwerte sind abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung entsprechend der Baunutzungsverordnung im Bereich der zu schützenden Gebäude.

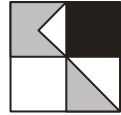
Mit der Nr. 3.2.2 führt die TA Lärm eine Möglichkeit einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall auf. Diese Sonderfallprüfung kommt zum Einsatz, wenn besondere Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm keine Berücksichtigung finden, die aber einen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage dazu beiträgt schädliche Umwelteinwirkungen zu erzeugen, die sich also in der konkreten Situation auf die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung auswirken können. Die TA Lärm führt dazu unter anderem Umstände wie Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage auf. Als weiteren Umstand, der eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm erforderlich macht, werden besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und eine soziale Adäquanz der Geräuschimmissionen angeführt.

Die Zumutbarkeit der Geräuschbelastung kann entsprechend den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) höher anzusetzen sein, wenn eine sozial anerkannte Tätigkeit nur an einem bestimmten Standort durchgeführt werden kann oder wenn die geräuschverursachende Tätigkeit einem gesellschaftlich wünschenswerten Zweck dient.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Nr. 6.1 TA Lärm betragen tags/nachts (6:00 bis 22:00 Uhr und 22:00 bis 6:00 Uhr):

TA Lärm	Gewerbelärm
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 / 35 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 / 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete	55 / 40 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MI)	60 / 45 dB(A)
Urbane Gebiete (MU)	63 / 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 / 50 dB(A)
Industriegebiete (GI)	70 / 70 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.



Für reine und allgemeine Wohngebiete sind nach TA Lärm Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu vergeben.

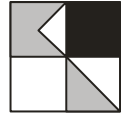
Es ist weiterhin nach TA Lärm, Ziffer 6.4 maßgebend für die Beurteilung des Nachtzeitraums die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt, anzusetzen. Im Rahmen der Berechnungen erfolgt somit für jeden maßgeblichen Immissionspunkt eine Berechnung für jede einzelne Nachtstunde mit Ermittlungen der Beurteilungspegel aus den im Betrieb befindlichen Anlagen.

Entsprechend TA Lärm Ziffer 6.4 kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist jedoch in jedem Fall sicherzustellen.

Nach Ziffer 7.1 TA Lärm dürfen in Notsituationen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Ziffer 6 überschritten werden.

Eine Beurteilung nach den Vorgaben der TA Lärm macht bereits auf der planrechtlichen Ebene Sinn, da im Zuge des Betriebsgenehmigungsverfahrens ohnehin der entsprechende Nachweis nach TA Lärm zu erfolgen hat. Ergänzend ist noch auf die Regelung nach Ziffer 7.2, TA Lärm hinzuweisen, nach der über eine begrenzte Zeitdauer von höchstens 10 Tagen oder Nächten pro Jahr und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden höhere Immissionspegel zulässig sind (z. B. bei besonderen Anlieferungen oder verkaufsoffenen Wochenenden etc.).

Die Beurteilung der Gewerbelärmemissionen ist nach der TA Lärm weiterhin zu unterteilen in die Geräusche, die von dem Anlagengrundstück ausgehen und in Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen des An- und Abfahrverkehrs. Für diese sind entsprechend Ziffer 7.4 der TA Lärm ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und deren Bestimmungen zu berücksichtigen. In der TA Lärm, Ziffer 7.4, heißt es für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, dass die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs in einem Abstand bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden sollen soweit:



- sie die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

4. Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm

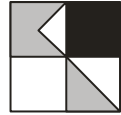
Neben den einzelnen Lärmemittenten werden die umgebende Bebauung sowie die topografischen Verhältnisse zur Berücksichtigung von Bebauungsdämpfung und Reflexion der vorhandenen und zukünftigen Bebauung in die Berechnungen mit einbezogen. Die Beurteilungspegel werden jeweils an den Gebäudefassaden der bestehenden Gebäude bzw. Baugrenzen der geplanten Bebauung ermittelt. Dargestellt sind die jeweils höchsten Fassadenpegel der unterschiedlichen Stockwerke sowie die flächige Lärmverteilung als Lärmisophonen in einer Höhe von 4,0 m.

Entsprechend den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Der Verkehrslärm wird daher nicht berechnet.

Es folgen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen für den Gewerbelärm. Es wird unterschieden nach den Betriebszuständen Normalfall und Winterdienst. Es wird bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass die Zufahrt zum Bauhof ausschließlich über die nördliche Einfahrt erfolgt.

Die **Anlagen 4.1-d/n** zeigen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Tages- und Nachtzeitraum im Betriebszustand Normalfall unter Berücksichtigung der eingegebenen Gewerbelärmquellen, wie unter Ziffer 3 beschrieben.

Es werden im Tageszeitraum an den westlichsten Gebäuden im Plangebiet mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 45 dB(A) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) bzw. Dorfgebiete (MD) deutlich unterschritten. Nachts werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 38 dB(A) die Richtwerte für MD noch eingehalten. Im übrigen Plangebiet ergeben sich sowohl tags als auch nachts, ruhige Verhältnisse.



Die **Anlagen 4.2-d/n** zeigen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Tages- und Nachtzeitraum im Betriebszustand Winterdienst unter Berücksichtigung der eingegebenen Gewerbelärmquellen, wie unter Ziffer 3 beschrieben.

Es werden im Tageszeitraum an den westlichsten Gebäuden im Plangebiet mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 45 dB(A) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Dorfgebiete deutlich unterschritten. Nachts werden mit Fassadenpegeln von bis zu ca. 46 dB(A) die Richtwerte für Misch- und Dorfgebiete geringfügig überschritten. Im übrigen Plangebiet ergeben sich sowohl tags als auch nachts ruhige Verhältnisse. Die Richtwerte für MI bzw. MD werden an allen Fassaden eingehalten.

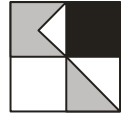
Aufgrund der Überschreitungen an zwei Gebäuden innerhalb des Plangebietes durch den Winterdienst im Nachtzeitraum wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand an der südwestlichen Seite von Halle Süd des Bauhofs mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände geprüft. Der **Anlage 4.2-n-A** ist zu entnehmen, dass nun an allen Fassaden innerhalb des Plangebietes die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

5. Beurteilung der Situation und Empfehlung für die Bauleitplanung

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für Betriebsanlagenlärm zeigen das Bild einer verträglichen Belastung durch Gewerbelärmemissionen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr im Tageszeitraum. Durch die Fahrten der Fahrzeuge des Bauhofs und die Übungen der Feuerwehr entstehen keine unzumutbaren Gewerbelärmbelastungen.

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.

Die Wertung der Arbeiten des Winterdienst im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist allerdings nicht möglich, da die Winterdiensteinsätze nicht planbar sind und nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass nächtliche Einsätze nicht mehr als 10-mal im Jahr und auch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Es wird vielmehr Ziffer 7.1 TA Lärm angeführt, bei der in Notsituationen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Ziffer 6 überschritten werden dürfen.



Zum Schutz der neuen Gebäude innerhalb des Plangebietes wird die Empfehlung gegeben eine Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme an der südwestlichen Seite der Halle Süd des Bauhofs zu errichten. Ihre Festsetzung im Bebauungsplan kann wie folgt lauten:

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aufgrund von Betriebsanlagenlärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

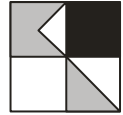
Bauliche Schallschutzanlagen für die Lärmschutzwand entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil als Lärmschutzwandkonstruktion mit Angabe der Wandhöhe von mindestens 2,5 m in einer Höhe von 121,0 m ü. NN und einer Länge von mindestens 34,2 m. Für die Lärmschutzwandelemente sind die Ausführungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 22) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Eine besondere hochabsorbierende / stark reflexionsmindernde Ausführung der Wandelemente der Lärmschutzwand ist nicht notwendig.

Des Weiteren wird angeregt, einen Sichtschutz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes einzurichten, welcher für ggf. Erweiterung der Betriebstätigkeiten des Bauhofs auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden kann. Die Festsetzung dieser Wand kann wie folgt lauten:

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aufgrund von Betriebsanlagenlärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Bauliche Schallschutzanlagen für die Lärmschutzwand entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil als Lärmschutzwandkonstruktion mit Angabe der Wandhöhe von mindestens 2,5 m in einer Höhe von 121,0 m ü. NN und einer Länge von mindestens 26,0 m. Für die Lärmschutzwandelemente sind die Ausführungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 22) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Eine besondere hochabsorbierende / stark reflexionsmindernde Ausführung der Wandelemente der Lärmschutzwand ist nicht notwendig.

Die Immissionen von Signal- bzw. Martinshörnern bei Einsatzfahrten der Freiwilligen Feuerwehr Malsch werden in der Immissionsprognose nicht betrachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass sie äußerst selten direkt bei der Ausfahrt auf die Florianstraße, sondern erst auf öffentlichen Straßen eingeschaltet werden und eine Akzeptanz der Geräuscheinwirkung durch die Signalhörner in der Bevölkerung bereits vorhanden ist. Des Weiteren wird



vorausgesetzt, dass aufgrund der vorliegenden Straßenführung das Signalhorn als Warn-/Hinweissignal der Einsatzkräfte für die Straßenteilnehmer, welches beispielweise an Kreuzungen oder nicht einsehbaren Ein- und Ausfahrten eingesetzt wird, nur im Ausnahmefall bei der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eingeschaltet wird.

6. Qualität der Prognose

Die Qualität der angegebenen Beurteilungspegel ist abhängig von der Genauigkeit der Emissionsdaten, wie z. B. Schalleistungspegel, berücksichtigte Einwirkungsdauer, digitalisierte Lage usw. Die Ansätze der Lärmquellen entsprechen dabei den vorgegebenen Richtlinien oder aktuellen Veröffentlichungen für Lärmquellen, deren Ansätze in der Regel einen Sicherheitszuschlag als „Worst Case“-Fall beinhalten.

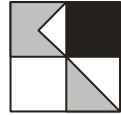
Bei der Erstellung des für die Schallausbreitungsberechnung erforderlichen dreidimensionalen Geländemodells wird versucht, die zukünftigen Situationen so genau wie möglich zu simulieren. In dem Programm SoundPLAN der Fa. SoundPLAN GmbH werden dabei die Berechnungen nach dem Stand der Technik (DIN ISO 9613-2) durchgeführt. Durch die Verwendung von vorrangig digitalen georeferenzierten Plänen ist von einer höchsten Genauigkeit entsprechend dem Stand der Technik auszugehen. Mögliche Rechenungenauigkeiten gegenüber Lärmmessungen aufgrund von Annahmen einer Mit-Wind-Situation oder Ungenauigkeiten des Rechenprogramms in Höhe von bis zu 0,5 dB(A), die sich nicht gegenseitig ausgleichen, werden durch die „Worst Case“-Ansätze der Schallemissionsquellen zumindest ausgeglichen.

7. Zusammenfassung

Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in Malsch wurde unter Berücksichtigung des Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt.

Entsprechend den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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. 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. Die Wertung der Arbeiten des Winterdienst im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist allerdings nicht möglich, da die Winterdienstesätze nicht planbar sind und nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass nächtliche Einsätze nicht mehr als 10-mal im Jahr und auch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Es wird vielmehr Ziffer 7.1 TA Lärm angeführt, bei der in Notsituationen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Ziffer 6 überschritten werden dürfen.

Zum Schutz der neuen Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch die Empfehlung gegeben eine 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.

Die Spitzenpegel werden an allen maßgeblichen Immissionsorten in allen Betriebszuständen eingehalten.

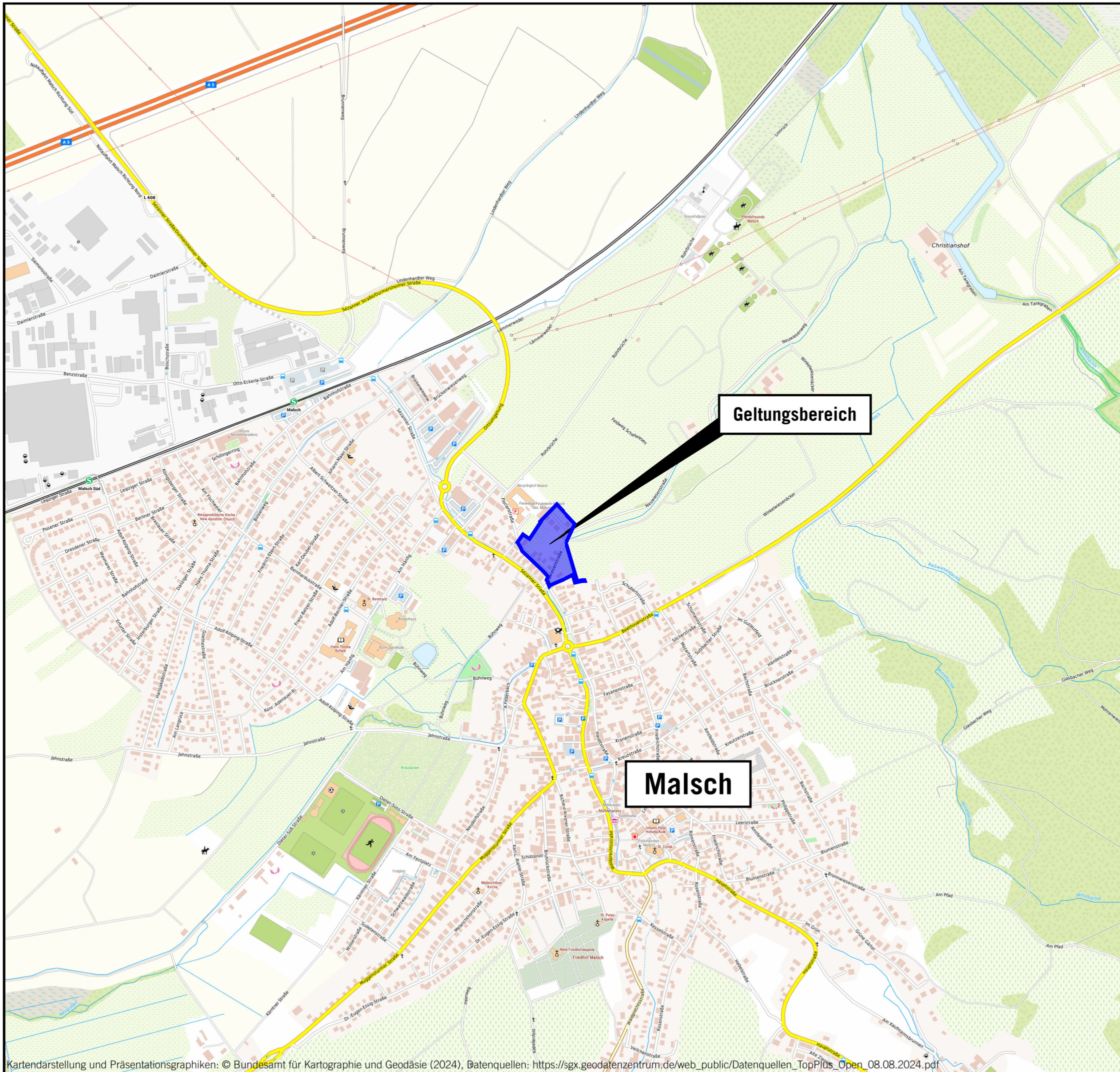
Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Die Grundpflichten des Betreibers zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Bezug auf Maßnahmen zur Lärminderung oder Emissionsbegrenzung entsprechend dem Stand der Technik sind hiervon unberührt.

Ingenieurbüro für Verkehrswesen
Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG

Datei: RK_Malsch_Florianstraße-Neuwiesenstraße_SU_2024-09-13
Datum: 27.02.2025

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



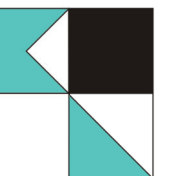
Auf DIN A3 in Maßstab 1:10.000

08/24

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIENSTRASSE"

1

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



Verzeichnis der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen

Lärm-/Immissionsschutz

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) mit 1. - 39. BImSchV:
Genehmigungsbedürftige AnlagenVO, GenehmigungsverfahrensVO, StörfallVO, TA Luft, TA Lärm
- Baugesetzbuch (**BauGB**):
Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Bundesminister für Verkehr (BMV):
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (Bonn)
- Anlage 2 zur 16. BImSchV: **Schall 03(2012)** - Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege vom 17.07.2014
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV**):
Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991, mit der Ergänzung Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017
- **TA Lärm**:
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
- **DIN ISO 9613, Teil 2**:
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999
- **DIN 4109 mit Beiblatt 1 und 2**:
Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Januar 2018
- **DIN 18005 Teil 1**:
Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987 / Juli 2002 / Juli 2023
- **DIN 18005 Teil 1, Beiblatt**:
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987 / Juli 2023
- **VDI 2571**:
Schallabstrahlung von Industriebauten, 1976
- **VDI 3760**:
Berechnung und Messung der Schallausbreitung in Arbeitsräumen, Februar 1996
- **VDI 3770 mit Beiblatt 1 und 2**:
Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- BMV, Abteilung Straßenbau:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS-19**, Ausgabe 2020, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrslärm, Köln
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Schriftenreihe Heft 89 - **Parkplatzlärmstudie**, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. Auflage 2007
- Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie (HLUG): Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Heft 192, Mai 1995
- Umweltbundesamt: Emissionsdaten-katalog Forum Schall 2016

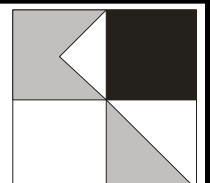
08/23

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
„FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE“

2

KOEHLER & LEUTWEIN

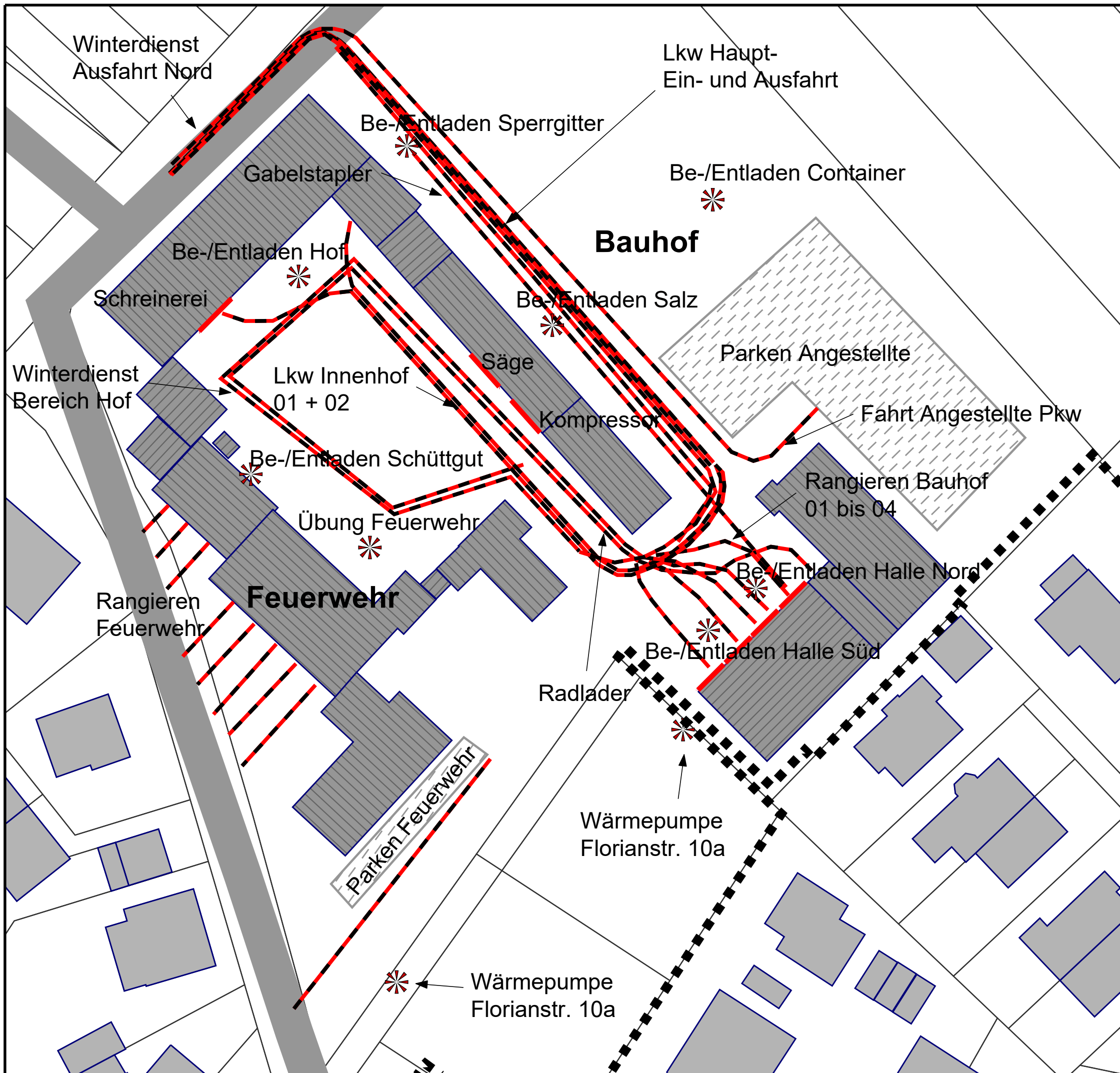
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



GEWERBELÄRM

Lageplan Lärmquellen

B-Plan 21.11.2024



Legende

- Gebäude
- Straße
- Parkplatz
- Flächenschallquelle
- Punktschallquelle
- Linienschallquelle
- Geltungsbereich
- Flurstück



Auf DIN A3 im Maßstab 1:500

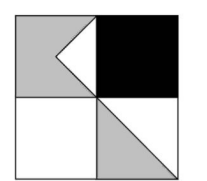


3.1

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



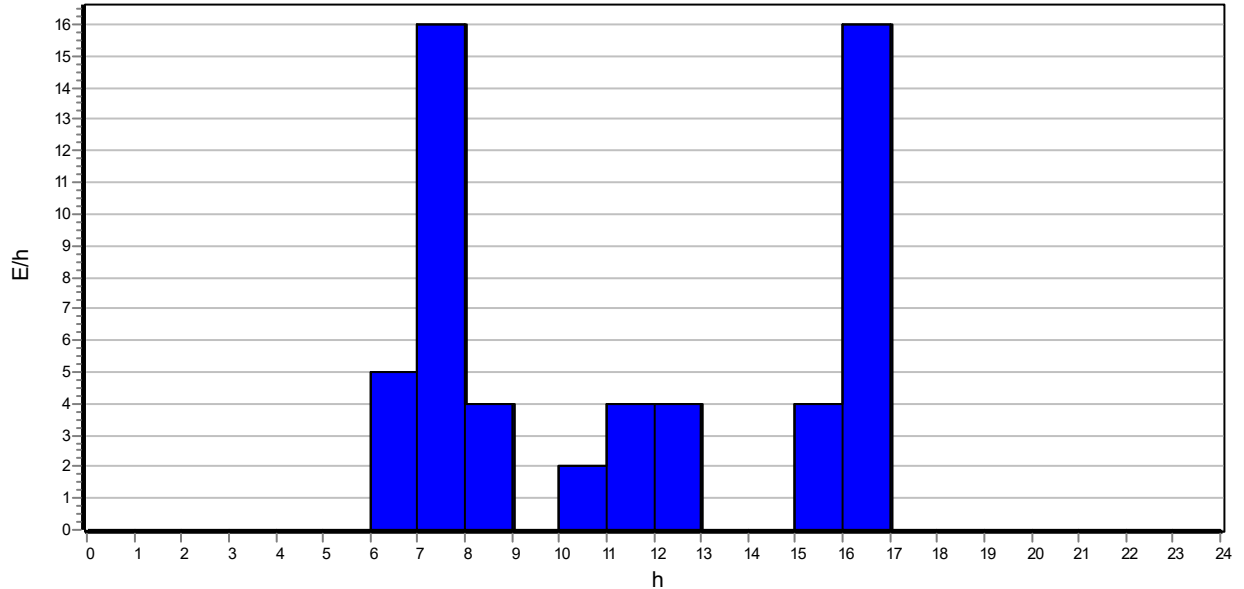
Malsch - Florianstraße

Tagesgang Parkplatz Angestellte Bauhof

Betriebszustand Normalfall

19 : 30 PKW nach 6

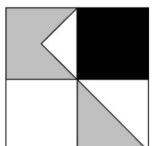
30 PKW nach 6



Stunde	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8
E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	16,00
Stunde	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16
E/h	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00
Stunde	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
E/h	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

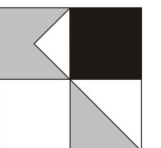
09/24
3.2

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



**Malsch - Florianstraße
Schallquellen Gewerbelärm
Bauhof ohne Winterdienst**

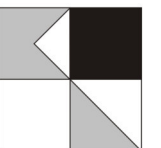
Schallquelle	Quellentyp	I oder S m,m ²	L _w dB(A)	L _w dB(A)	K0- Wand dB(A)	L _w Max dB	00-01 Uhr dB(A)	01-02 Uhr dB(A)	02-03 Uhr dB(A)	03-04 Uhr dB(A)	04-05 Uhr dB(A)	05-06 Uhr dB(A)	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Angestellte Pkw	Linie	120,13	48,0	68,8	0								55,0	60,0	54,0		51,0	54,0	54,0			54,0	60,0							
Angestelltenparken	Parkplatz	850,60	53,8	83,1	0	99,5							47,8	52,8	46,8			46,8	46,8			46,8	52,8							
Be-/Entladen Container	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																90,0								
Be-/Entladen Halle Nord	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0									90,0							
Be-/Entladen Halle Süd	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0									90,0							
Be-/Entladen Hof	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0									90,0							
Be-/Entladen Salz	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0									90,0							
Be-/Entladen Schüttgut	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0									90,0							
Be-/Entladen Sperrgitter	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																90,0								
Feuerwehr abends PKW	Linie	42,03	48,0	64,2	0																				58,0	58,0		58,0	58,0	
Gabelstapler	Linie	75,71	62,0	80,8	0																	62,0								
Halle Tor 1	Fläche	14,36	78,4	90,0	3									78,4									78,4							
Halle Tor 2	Fläche	14,36	78,4	90,0	3									78,4									78,4							
Halle Tor 3	Fläche	14,37	78,4	90,0	3									78,4									78,4							
Halle Tor 4	Fläche	14,38	78,4	90,0	3									78,4									78,4							
Kompressor	Fläche	17,21	77,6	90,0	3									77,6									77,6							
Lkw Hauptausfahrt	Linie	104,95	63,0	83,2	0									71,5		74,5		71,5	71,5				71,5							
Lkw Haupteinfahrt	Linie	104,82	63,0	83,2	0									71,5		74,5		71,5	71,5				71,5							
Lkw Innenhof 01 tags	Linie	82,23	63,0	82,2	0									63,0		66,0		63,0	63,0				63,0							
Lkw Innenhof 02 tags	Linie	92,74	63,0	82,7	0									63,0		66,0		63,0	63,0				63,0							
LKW Nordseite	Linie	85,11	63,0	82,3	0									63,0		66,0		63,0	63,0				63,0							
Parken Feuerwehr	Parkplatz	106,24	56,7	77,0	0	99,5																		56,7	56,7		56,7	56,7		
Radlader	Linie	146,94	70,0	91,7	0																	70,0								
Rangieren Bauhof 01	Linie	17,08	68,0	80,3	0									68,0		71,0		68,0	68,0				68,0							
Rangieren Bauhof 02	Linie	15,94	68,0	80,0	0									68,0		71,0		68,0	68,0				68,0							
Rangieren Bauhof 03	Linie	18,01	68,0	80,6	0									68,0		71,0		68,0	68,0				68,0							
Rangieren Bauhof 04	Linie	20,68	68,0	81,2	0									68,0		71,0		68,0	68,0				68,0							
Rangieren Feuerwehr	Linie	12,95	68,0	79,1	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	14,45	68,0	79,6	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	9,88	68,0	77,9	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	8,24	68,0	77,2	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	4,95	68,0	74,9	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	6,16	68,0	75,9	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	10,99	68,0	78,4	0																		68,0	68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	12,49	68,0	79,0	0																		68,0	68,0						
Säge	Fläche	17,15	77,7	90,0	3									77,7									77,7							
Schreinerei	Fläche	18,17	77,4	90,0	3									77,4									77,4							
Übung Feuerwehr	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																			90,0	90,0				



**Malsch - Florianstraße
Schallquellen Gewerbelärm
Bauhof ohne Winterdienst**

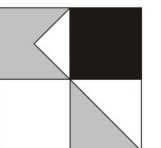
Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
I oder S	m, m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m²
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
K0- Wand	dB(A)	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung durch Wände
LwMax	dB	Spitzenpegel
00-01 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
01-02 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
02-03 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
03-04 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
04-05 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
05-06 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
06-07 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
07-08 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
08-09 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
09-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)



**Malsch - Florianstraße
Schallquellen Gewerbelärm
Bauhof mit Winterdienst**

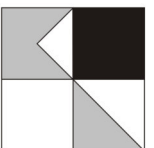
Schallquelle	Quellentyp	I oder S m,m ²	L _w dB(A)	L _w dB(A)	K0- Wand dB(A)	L _w Max dB	00-01 Uhr dB(A)	01-02 Uhr dB(A)	02-03 Uhr dB(A)	03-04 Uhr dB(A)	04-05 Uhr dB(A)	05-06 Uhr dB(A)	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Angestellte Pkw	Linie	120,13	48,0	68,8	0						55,0			60,0	54,0		51,0	54,0	54,0			54,0	60,0							
Angestelltenparken	Parkplatz	850,60	53,8	83,1	0	99,5					47,8			52,8	46,8			46,8	46,8			46,8	52,8							
Ausfahrt Winterdienst Bereich Hof nachts	Linie	155,19	63,0	84,9	0							70,0																		
Ausfahrt Winterdienst Nord nachts	Linie	129,64	63,0	84,1	0							70,0																		
Be-/Entladen Container	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																90,0								
Be-/Entladen Halle Nord	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0										90,0						
Be-/Entladen Halle Süd	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0										90,0						
Be-/Entladen Hof	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0										90,0						
Be-/Entladen Salz	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0										90,0						
Be-/Entladen Schüttgut	Punkt		90,0	90,0	0	108,0								90,0										90,0						
Be-/Entladen Sperrgitter	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																90,0								
Feuerwehr abends PKW	Linie	42,03	48,0	64,2	0																				58,0	58,0		58,0	58,0	
Gabelstapler	Linie	75,71	62,0	80,8	0																	62,0								
Halle Tor 1	Fläche	14,36	78,4	90,0	3									78,4										78,4						
Halle Tor 2	Fläche	14,36	78,4	90,0	3									78,4										78,4						
Halle Tor 3	Fläche	14,37	78,4	90,0	3									78,4										78,4						
Halle Tor 4	Fläche	14,38	78,4	90,0	3									78,4										78,4						
Kompressor	Fläche	17,21	77,6	90,0	3									77,6										77,6						
LKkw Hauptausfahrt	Linie	104,95	63,0	83,2	0									71,5		74,5		71,5	71,5					71,5						
Lkw Haupteinfahrt	Linie	104,82	63,0	83,2	0									71,5		74,5		71,5	71,5					71,5						
Lkw Innenhof 01 tags	Linie	82,23	63,0	82,2	0									63,0		66,0		63,0	63,0					63,0						
Lkw Innenhof 02 tags	Linie	92,74	63,0	82,7	0									63,0		66,0		63,0	63,0					63,0						
LKW Nordseite	Linie	85,11	63,0	82,3	0									63,0		66,0		63,0	63,0					63,0						
Parken Feuerwehr	Parkplatz	106,24	56,7	77,0	0	99,5																			56,7	56,7		56,7	56,7	
Radlader	Linie	146,94	70,0	91,7	0																		70,0							
Rangieren Bauhof 01	Linie	17,08	68,0	80,3	0									68,0		71,0		68,0	68,0					68,0						
Rangieren Bauhof 02	Linie	15,94	68,0	80,0	0									68,0		71,0		68,0	68,0					68,0						
Rangieren Bauhof 03	Linie	18,01	68,0	80,6	0									68,0		71,0		68,0	68,0					68,0						
Rangieren Bauhof 04	Linie	20,68	68,0	81,2	0									68,0		71,0		68,0	68,0					68,0						
Rangieren Feuerwehr	Linie	12,95	68,0	79,1	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	14,45	68,0	79,6	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	9,88	68,0	77,9	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	8,24	68,0	77,2	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	6,16	68,0	75,9	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	4,95	68,0	74,9	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	10,99	68,0	78,4	0																			68,0		68,0				
Rangieren Feuerwehr	Linie	12,49	68,0	79,0	0																			68,0		68,0				
Säge	Fläche	17,15	77,7	90,0	3									77,7										77,7						
Schreinerei	Fläche	18,17	77,4	90,0	3									77,4										77,4						
Übung Feuerwehr	Punkt		90,0	90,0	0	108,0																				90,0	90,0			



**Malsch - Florianstraße
Schallquellen Gewerbelärm
Bauhof mit Winterdienst**

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
I oder S	m, m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L_w	dB(A)	Leistung pro m, m²
L_w	dB(A)	Anlagenleistung
K0- Wand	dB(A)	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung durch Wände
L_wMax	dB	Spitzenpegel
00-01 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
01-02 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
02-03 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
03-04 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
04-05 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
05-06 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
06-07 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
07-08 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
08-09 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
09-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)



GEWERBELÄRM PROGNOSE-PLANFALL








Lärmisophonen H=4,0m
Höchste Fassadenpegel
Tageszeitraum

B-Plan 21.11.2024
ohne Lärmschutzwand
ohne Winterdienst
Ausfahrt Bauhof auf Nordseite

Pegelwerte

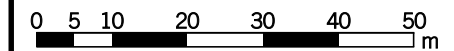
in dB(A)	Immissionsrichtwerte TA-Lärm tags:
<= 40	<<< WA: 55 dB(A)
40 <	<<< MI, MD: 60 dB(A)
45 <	<<< GE: 65 dB(A)
50 <	<<< GI: 70 dB(A)
55 <	
60 <	
65 <	
70 <	
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Geltungsbereich



Auf DIN A3 im Maßstab 1:1000

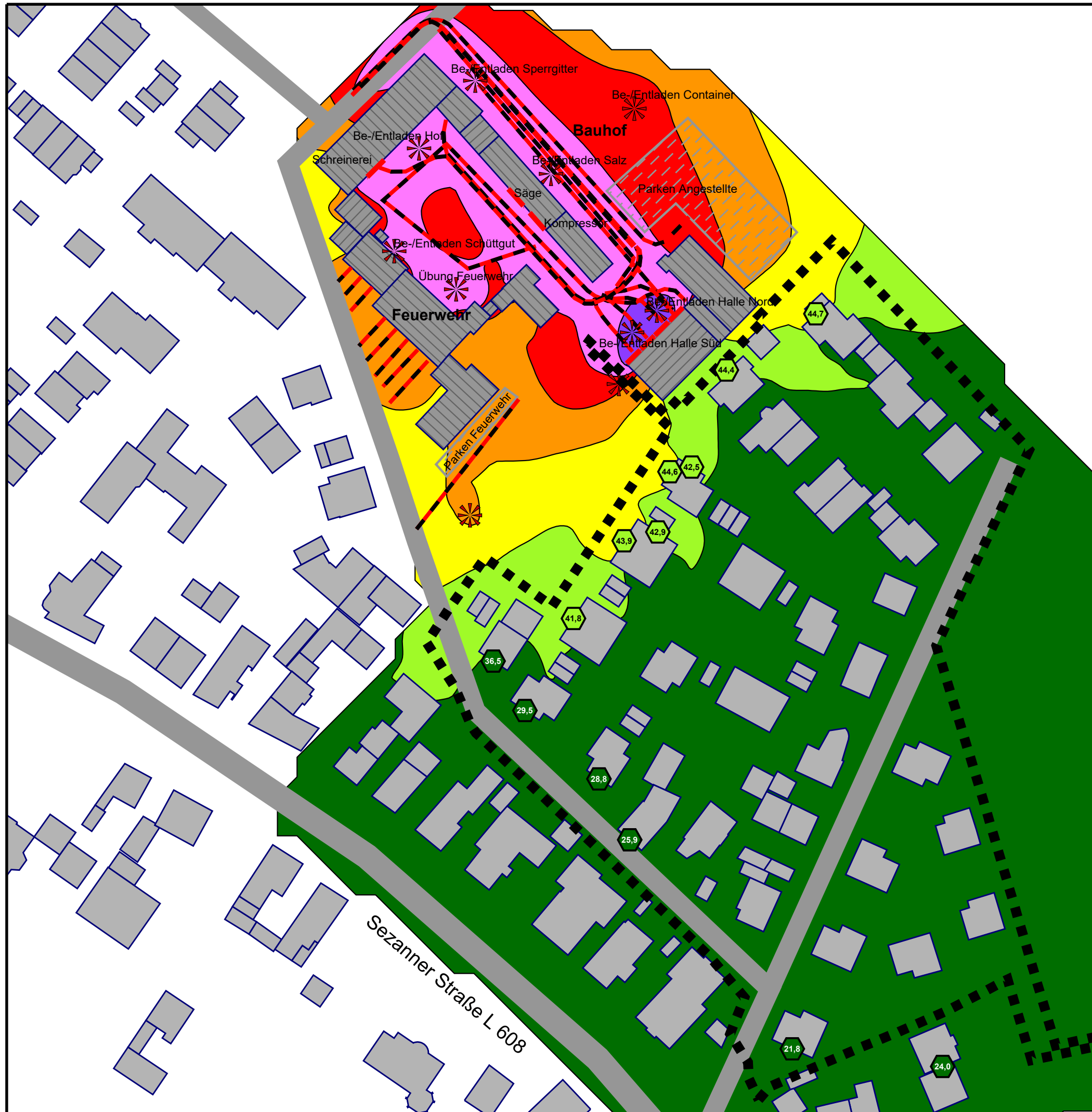
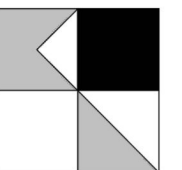


4.1-d

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



GEWERBELÄRM PROGNOSE-PLANFALL








Lärmisophonen H=4,0m
Höchste Fassadenpegel
Nachtzeitraum

B-Plan 21.11.2024
ohne Lärmschutzwand
ohne Winterdienst
Ausfahrt Bauhof auf Nordseite

Pegelwerte

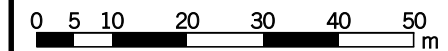
in dB(A)	Immissionsrichtwerte TA-Lärm nachts:
<= 40	<<< WA: 40 dB(A)
40 <	<<< MI, MD: 45 dB(A)
45 <	<<< GE: 50 dB(A)
50 <	
55 <	
60 <	
65 <	<<< GI: 70 dB(A)
70 <	
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Geltungsbereich



Auf DIN A3 im Maßstab 1:1000

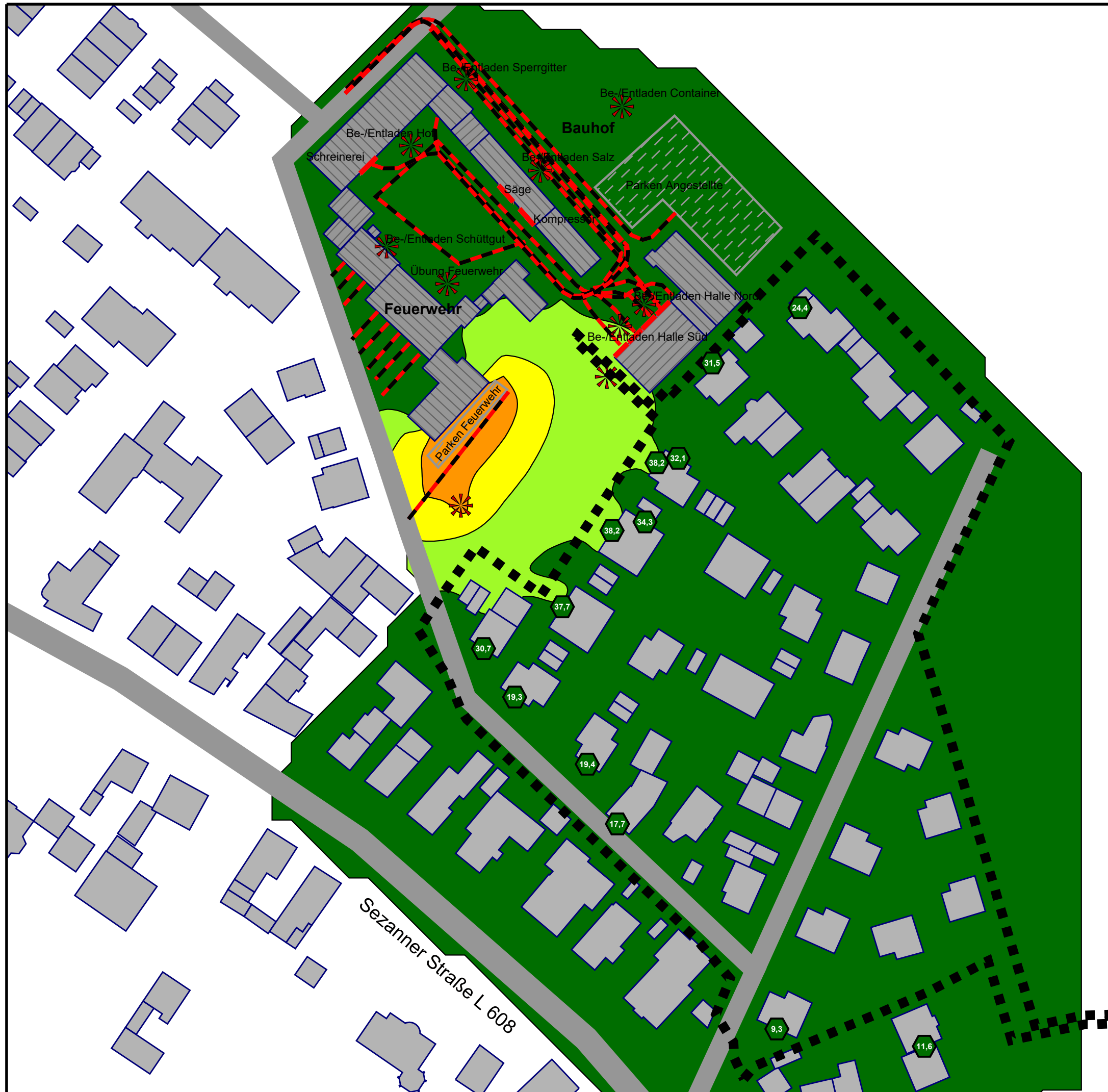
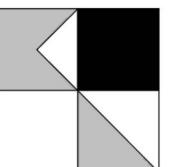


4.1-n

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



GEWERBELÄRM PROGNOSE-PANFALL








Lärmisophonen H=4,0m
Höchste Fassadenpegel
Tageszeitraum

B-Plan 21.11.2024
ohne Lärmschutzwand
mit Winterdienst
Ausfahrt Bauhof auf Nordseite

Pegelwerte

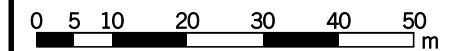
in dB(A)	Immissionsrichtwerte TA-Lärm tags:
<= 40	<<< WA: 55 dB(A)
40 <	<<< MI, MD: 60 dB(A)
45 <	<<< GE: 65 dB(A)
50 <	<<< GI: 70 dB(A)
55 <	
60 <	
65 <	
70 <	
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Geltungsbereich



Auf DIN A3 im Maßstab 1:1000

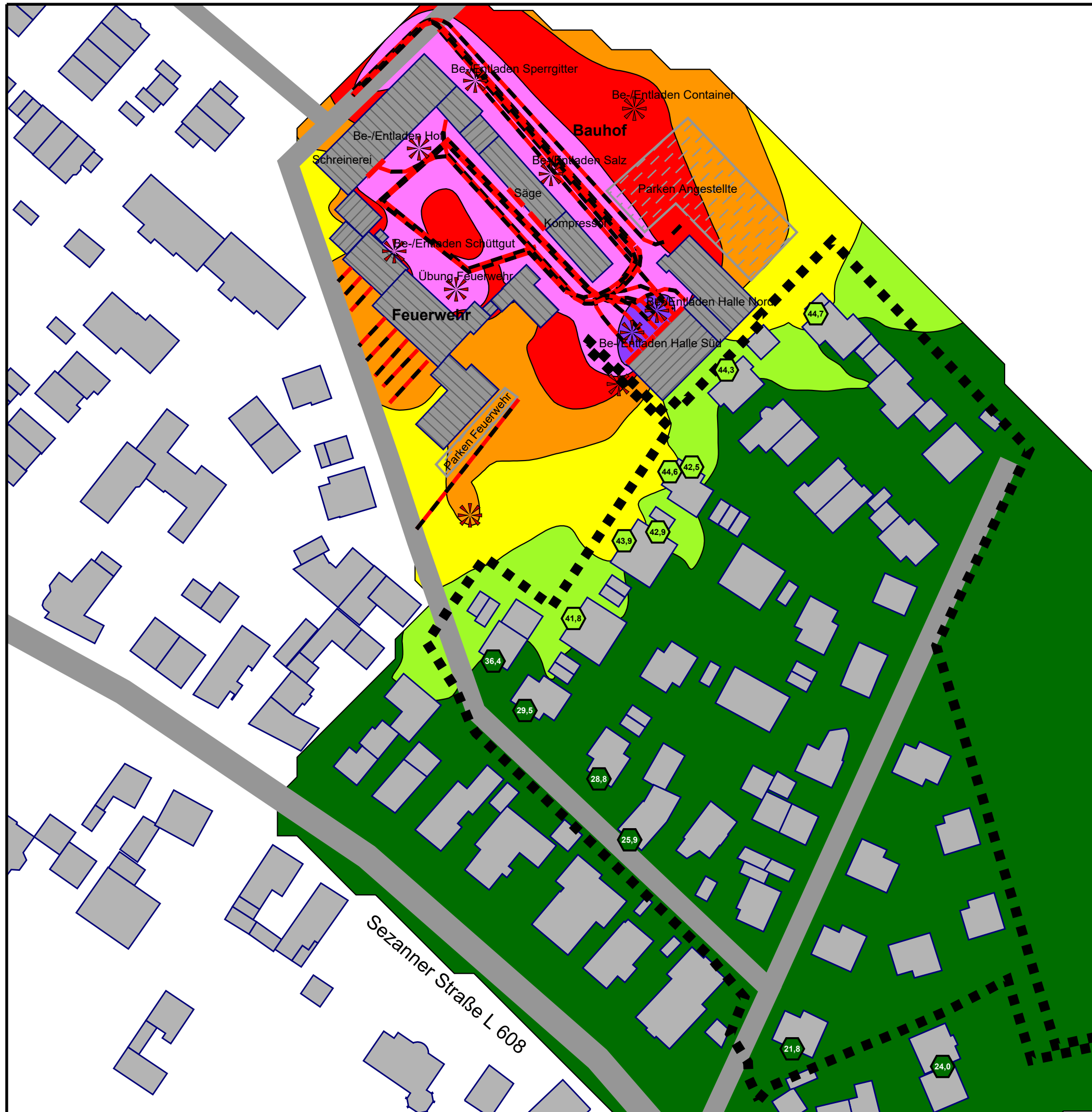
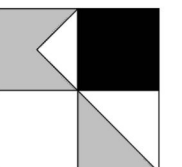


4.2-d

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



GEWERBELÄRM PROGNOSE-PLANFALL








Lärmisophonen H=4,0m
Höchste Fassadenpegel
Nachtzeitraum

B-Plan 21.11.2024
ohne Lärmschutzwand
mit Winterdienst
Ausfahrt Bauhof auf Nordseite

Pegelwerte

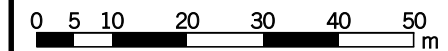
in dB(A)	Immissionsrichtwerte TA-Lärm nachts:
<= 40	<<< WA: 40 dB(A)
40 < <= 45	<<< MI, MD: 45 dB(A)
45 < <= 50	<<< GE: 50 dB(A)
50 < <= 55	
55 < <= 60	
60 < <= 65	
65 < <= 70	<<< GI: 70 dB(A)
70 < <= 75	
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Geltungsbereich



Auf DIN A3 im Maßstab 1:1000

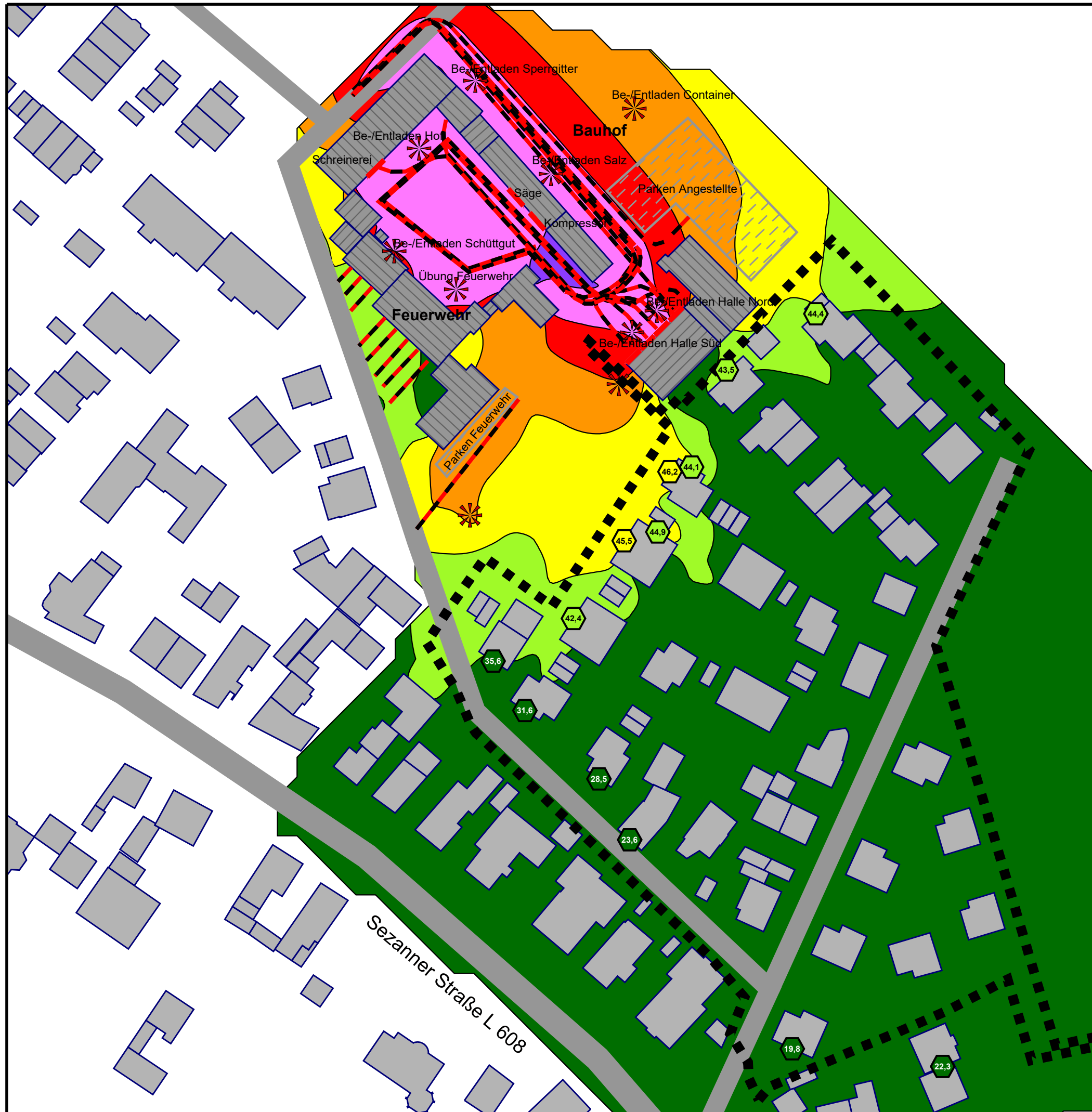
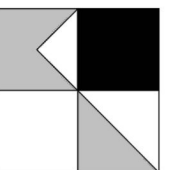


4.2-n

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



GEWERBELÄRM PROGNOSE-PLANFALL




Lärmisophonen H=4,0m
Höchste Fassadenpegel
Nachtzeitraum

B-Plan 21.11.2024
mit Lärmschutzwand H=2,5m
mit Winterdienst
Ausfahrt Bauhof auf Nordseite

Pegelwerte

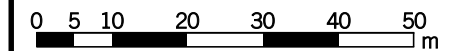
in dB(A)	Immissionsrichtwerte TA-Lärm nachts:
<= 40	<<< WA: 40 dB(A)
40 <	<<< MI, MD: 45 dB(A)
45 <	<<< GE: 50 dB(A)
50 <	
55 <	
60 <	
65 <	<<< GI: 70 dB(A)
70 <	
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Flächenschallquelle
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Geltungsbereich
-  Lärmschutzwand



Auf DIN A3 im Maßstab 1:1000

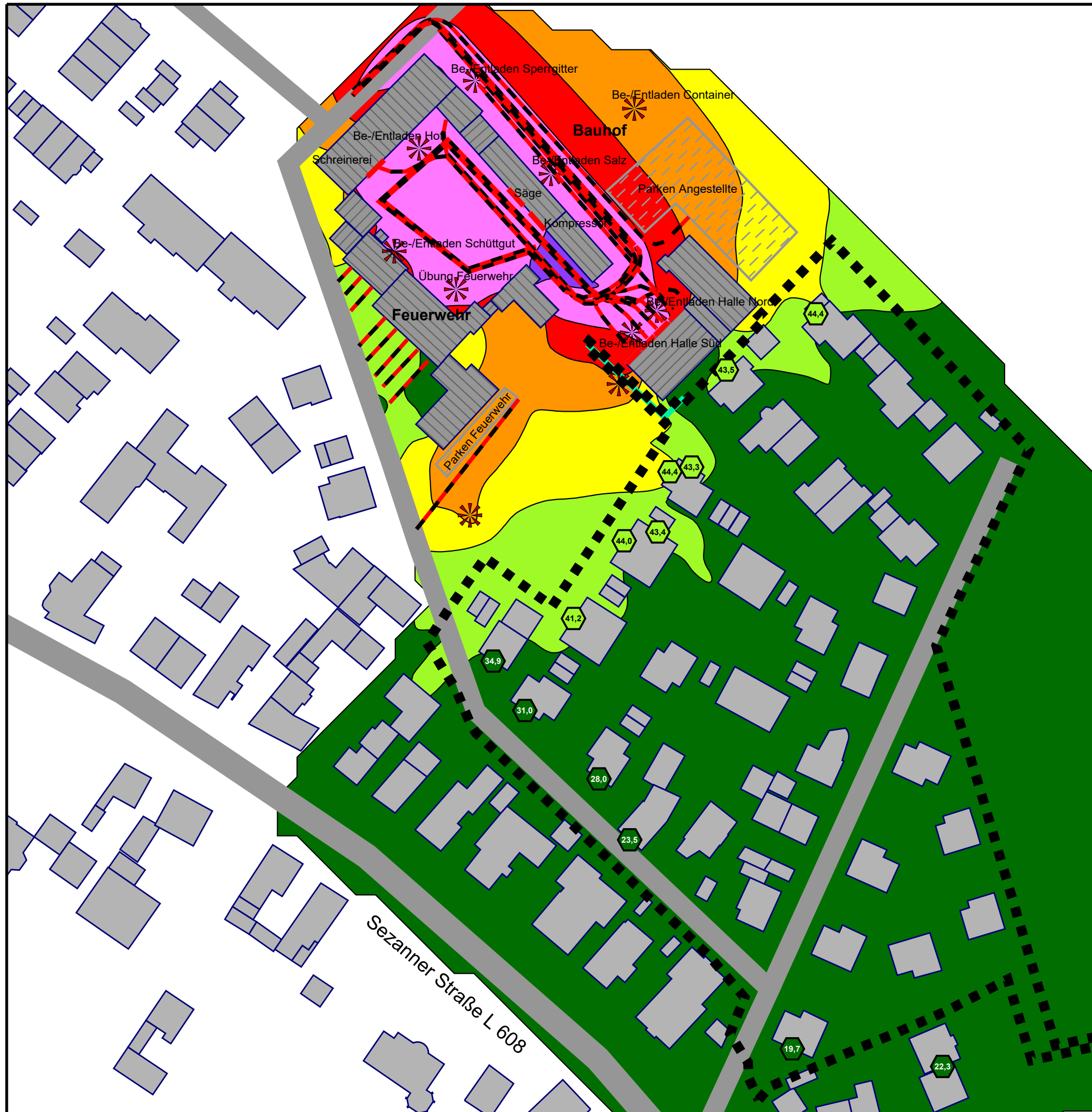
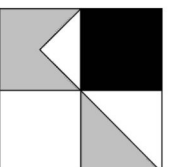


4.2-n-A

02/25

GEMEINDE MALSCH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
"FLORIANSTRASSE/ NEUWIESENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe



Landratsamt Karlsruhe

Baurechtsamt

Kriegsstraße 100
76133 Karlsruhe

Telefon 0721 936 - 50

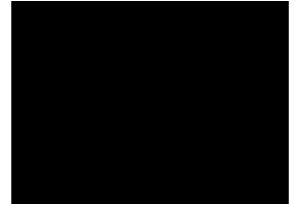
Vorsprache nur nach Terminvereinbarung

Ansprechpartner/-in

Telefon

Fax

E-Mail



Abteilung

Bauleitplanung/Koordination

Aktenzeichen

15901031/0004

(Bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 15.02.2024

Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Ihr Schreiben vom 21.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Malsch

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet:
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- sonstige Satzungen:

„Florianstraße / Neuwiesenstraße“

Fristablauf für die Stellungnahme am:

16.02.2024

B. Stellungnahme

- keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete 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 und die Bedenken des Immissionsschutzes sind zu beachten!**

Wasserrecht

Keine Bedenken

Altlasten & Bodenschutz

Keine Bedenken

Oberirdische Gewässer

Keine Bedenken.

Hinweis: Im süd-östlichen Teil des Vorhabenbereichs verläuft der Entlastungsgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung, in einer Verdolung.

Grundwasser/Wasserversorgung

Keine Bedenken.

Abwasser

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.

Immissionsschutz

Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung:

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 aufgrund 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 Lärminderungstechnik 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 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 1470/1 und 1470/2 (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.

Hinweise:

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 Schallleis-

tungspegel 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.

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.

Industrieabwasser/ AwSV

Keine Bedenken.

B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

Die untere Naturschutzbehörde gibt zu der überarbeiteten Planung folgende Stellungnahme ab:

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.

Kleinsäuger:

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.

Reptilien und Amphibien:

Ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien wird vom Gutachter nicht erwartet, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Wie wird das bestehende Restrisiko minimiert? Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

CEF-Maßnahmen Fledermäuse:

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 Einschluß. Unmittelbar vor Fällung ist erneut eine Kontrolle durchzuführen, damit Tiere in Rindenabplatzungen und Rissen nicht übersehen werden.

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. 1459/1, 14592/2, 1458/2 und 1458/1 im FFH-Gebiet sind potentielle Habitatbäume (Höhlenbrüter, Fledermäuse) vorhanden. Diese sind zu erhalten und bauzeitbedingt vor Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. Schutzzaun).

Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollten noch konkretisiert werden (geschlossene Gehäuse, gezielte Abstrahlung nach unten).

B. Stellungnahme 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.

B. Stellungnahme Kreisbrandmeister

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Punkt 4, Brandschutz) bereits berücksichtigt.

B. Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Bebauungsplan „Florianstraße/Neuwiesenstraße“ Stellung nehmen zu können.

Das Plangebiet ist in etwa 200 m fußläufiger Distanz über die Haltestelle „Am Hänfig“ an den ÖPNV angebunden. Dort besteht Anschluss an die Linien 110 (Waldprechtsweiler – Malsch – Bruchhausen – Ettlingen) und 104s (Ettlingen – Bruchhausen – Malsch – Waldprechtsweiler – Malsch – Bruchhausen – Ettlingen, nur Schulverkehr) sowie bestimmte Fahrten der Linien 103 ((Neumalsch / Sulzbach –) Malsch (– Waldprechtsweiler) – Völkersbach (– Schöllbronn), nur Schulverkehr). Über die Linien 110 ist das Plangebiet an den Bahnhof Malsch mit Umsteigemöglichkeiten zum schienengebundenen Regionalverkehr sowie an das nächste Mittelzentrum Ettlingen sowie Oberzentrum Karlsruhe angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) findet keine Erwähnung und explizite Berücksichtigung in den vorliegenden Planunterlagen. Wir gehen folglich davon aus, dass an der bestehenden und angemessenen Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll.

Sollten dennoch Anpassungen angestrebt werden, bitten wir um Information und vertiefende Erläuterungen. Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken seitens des Sachgebiets ÖPNV gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

B. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe

Bitte beachten Sie in der weiteren Planung, dass nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden müssen.

Des Weiteren bitten wir Sie zu beachten, dass wenn Fahrzeuge auf der Straße parken dürfen, diese breit genug 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.

B. Stellungnahme 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.

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.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 BauGB,

§ 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB

§ 13a BauGB

1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Entfällt

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

Entfällt

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Allgemeine Hinweise:

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.

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Allgemein:

Wir empfehlen, im Bebauungsplanverfahren auch die neuesten Planungen bzw. die Baugenehmigungen für die Flurstücke 1470/1-4 und 613/3 bzw. 612 zu berücksichtigen. Auch auf die Baugenehmigung zu Flurstück 1460 wird hingewiesen.

Zeichnerischer Teil:

- Die Baugrenzen müssen vollständig vermaßt werden. Bspw. Abstände zu 1470/1 und 1470/2 nordwestlich und Baufensterbreiten/-längen. Gleiches gilt für die Garagenflächen.
- Was passiert mit dem Gebäude auf Flurstück 1460, welches zukünftig auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll? Gleiches gilt für die Gebäude auf Flurstück 614. Sofern ein Abbruch der Gebäude geplant ist, sollte dieser gelb dargestellt und textlich beschrieben werden.

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 Einschränkung wirklich 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. Be-

freierung 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.

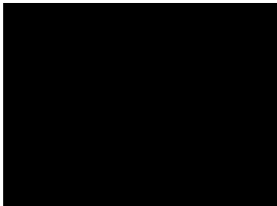
- Die Beispielskizzen aus der Begründung sollten zur grafischen Veranschaulichung auch in den Textteil übernommen werden.

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 wirklich sinnvoll und notwendig ist, sollte nochmals überdacht werden und ggfs. der Textteil um die Notwendigkeit einer Baulast ergänzt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.

Mit freundlichen Grüßen



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Freiburg i. Br.,
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Florianstraße, Neuwiesenstraße", Gemeinde Malsch, Lkr. Karlsruhe
(TK 25: 7115 Rastatt, 7116 Malsch)**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 21.12.2023

Anhörungsfrist 16.02.2024

B Stellungnahme

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, 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.

Boden

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 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 aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen.

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.

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.

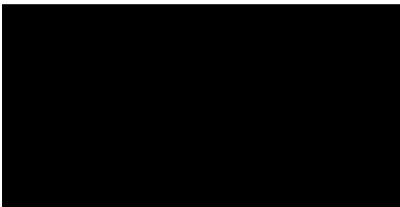
Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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.



Malsch, den 12.02.2024

Gemeinde Malsch

Bauverwaltung



Hauptstr. 71

76316 Malsch

Bebauungsplan „Florianstraße/Neuwiesenstraße“ - öffentliche Beteiligung

Seh 

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:

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B):

- 1. Zu8: 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.

- 2. Zu8: 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 Reihenhausgrundstücken in der Regel schon ab einer Grundstücksgröße von 160 qm die Pflanzung eines 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.

Zu den Örtlichen Bauvorschriften:

Zu5: 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.

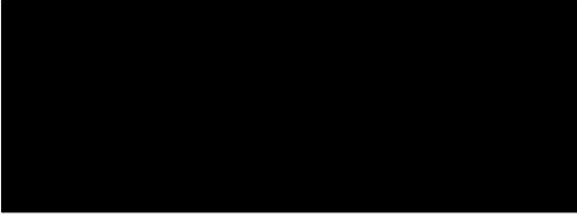
Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen und Änderungsvorschläge in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Für die Fraktion BfU/Grüne

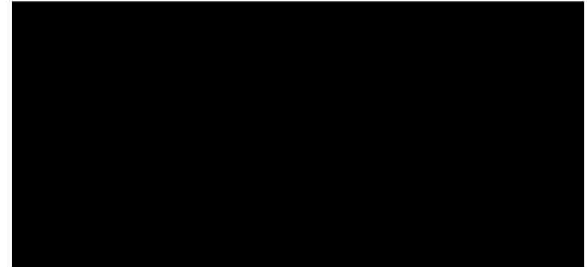
Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe



Landratsamt Karlsruhe

Baurechtsamt

Kriegsstraße 100
76133 Karlsruhe



Abteilung

Bauleitplanung

Aktenzeichen

15901031 (2015-07-4494)
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 16.04.2026

**Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren
(§ 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch)**

Ihr Schreiben vom 12.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Malsch

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan für das Gebiet:

**„Florianstraße / Neuwiesen-
straße“**

Fristablauf für die Stellungnahme am:

16.04.2026

B. Stellungnahme

- keine Äußerung
 Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz

Unseren Anregungen aus der letzten Beteiligung der TÖB wurde nicht entsprochen. So wird in der Synopse argumentiert, dass das FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 31 m vom Geltungsbereich liegt und die in der Stellungnahme angesprochenen Grundstücke nicht im FFH-Gebiet liegen. Daher seien eine Betroffenheit des FFH-Gebietes oder notwendige Schutzmaßnahmen nicht erkennbar.

Diese Schlussfolgerungen sind nicht richtig und übersehen folgende im Rahmen des BP zu lösende Konflikte:

- Auch Auswirkungen von außerhalb in ein FFH-Gebiet hinein können grundsätzlich eine Rolle spielen, so z.B., wenn im Zuge der Bauausführung angrenzende Flächen beeinträchtigt werden.
- Bis auf FlstNr. 1459/2 liegen die genannten Grundstücke zumindest teilweise innerhalb des FFH-Gebietes.
- Die **Habitatbäume** auf den genannten Grundstücken haben artenschutzrechtliche Relevanz und sind als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten zu berücksichtigen (§ 44 BNatSchG).
- Auf die angrenzend an den BP vorkommenden FFH-Mähwiesen streng geschützten **Schmetterlinge** (§ 44 BNatSchG) wurde nicht eingegangen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung weist in Nr. 9 ausdrücklich auf diesen Umstand hin. (Hinweis: Die aktuelle Kartierung des Landes reicht hierzu bis unmittelbar an den Rand des geplanten Baugebietes, einschl. FlstNr. 1458/2).

Im Ergebnis sind **Schutzmaßnahmen** während der Bauphase einschließlich einer ökologischen Baubegleitung zwingend erforderlich.

Die Vorgaben aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017 vom 19.08.2024 müssen daher verbindlich beachtet werden, wie z. B. das Aufstellen von Schutzzäunen entlang der Baugebiets- bzw. FFH-Gebietsgrenze (S. 14).

Zur Vermeidung von Umweltschäden ist auch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.

Zu 10.3 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von **Eidechsen** (S. 15 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017, 19.8.24): Der Reptilienschutzzaun muss mindestens 50 cm (ab Bodenkante) hoch sein. Zusammen mit den 10 bis 20 cm, die eingegraben werden, müsste der Zaun dann 70 cm Höhe aufweisen. Er ist mindestens alle zwei Wochen zu kontrollieren.

Zu 10.4. Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung **xylobionter Insekten** (S.15 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017, 19.8.24): Die ÖBB hat festzulegen, wo der Stamm an geeigneter Stelle senkrecht gelagert wird.

Festsetzungen:

Detaillierte Vorgaben zu einer insektenfreundlichen **Beleuchtung** halten wir nach wie vor für erforderlich (geschlossene Gehäuse, gezielte Abstrahlung nach unten, keine Solarlichter im Garten, wo möglich Bewegungsmelder statt dauerhafter Beleuchtung), auch um eine Sensibilisierung der Bevölkerung zu erreichen. Wir gehen nicht davon aus, dass sich jeder Hauseigentümer mit insektenfreundlicher Beleuchtung auskennt.

Auf § 21 Naturschutzgesetz kann gerne hingewiesen werden.

Die Vorgaben zum Pflanzgebot (Nr. 7) der Festsetzungen werden begrüßt.

B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV

Wasserrecht

Keine Bedenken

Altlasten & Bodenschutz

Keine Bedenken

Hinweis: Der Bodenaushub ist höchstmöglich zu verwerten. Ermittlungshilfe für Flächen für den potenziellen Bodenauftrag über die Suchraumkarte der LUBW: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> unter Boden und Geologie -> Suchraumkarten Bodenauftrag -> Bodenauftrag)

Oberirdische Gewässer

Keine Bedenken

Hinweis: im Vorhabenbereich verläuft ein verdolter Abschnitt des Entlastungsgrabens zum Nächstebächle. Der Entlastungsgraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung.

Grundwasser/Wasserversorgung

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Industrieabwasser/AwSV

Keine Bedenken

Abwasser

Unsere Stellungnahme vom 15.02.2024 wurde bei der Abwägung berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.

Immissionsrecht

Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung:

Nachdem unsere bisherigen Äußerungen im Verfahren (vgl. Stellungnahme vom 15.02.2024) in die Abwägung mitaufgenommen und teilweise berücksichtigt wurden bestehen von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen.

Abfallrecht

Gegen die Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir gehen dabei davon aus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein möglicher Erdmassenausgleich zur Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub geprüft und berücksichtigt wurde.

Folgende Hinweise sind aufzunehmen:

- Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen (https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172).
- Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.
- Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.
- Da sich das Planungsgebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist die Verwendung von Ersatzbaustoffen grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeigend und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-.

B. Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen

Seit der letzten Offenlage im Dezember 2023 wurden im Zuge der Neuvergabe des Linienbündels „Ettlingen II“ Änderungen am öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorgenommen, sodass unsere Ausführungen aus unserer letzten Stellungnahme vom 15.02.2024 nicht mehr aktuell sind.

Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig ca. 200 m vom Plangebiet entfernt liegende Haltestelle „Malsch Am Hänfig“ an den ÖPNV angebunden. Dort verkehren die Linien 103 (Malsch – Völkersbach (- Schöllbronn)) und 114 (Malsch – Waldprechtsweier) jeweils mit Anschluss an die RB44 (Karlsruhe – Rastatt) am Bahnhof Malsch. Daneben verkehren an Schultagen auch noch die Linie 103s (Sulzbach/Neumalsch - Malsch – Waldprechtsweier) sowie einzelne Fahrten der Linie 110 (Ettlingen – Malsch/Waldprechtsweier), jeweils mit Ausrichtung auf den Schulverkehr, an der Haltestelle.

An der fußläufig ca. 300 m entfernt liegenden Haltestelle „Malsch Adler“ besteht mit der Linie 104 (Waldprechtsweier – Ettlingen) zusätzlich eine direkte Busverbindung an das nächste Mittelzentrum Ettlingen.

Außerdem befindet sich der Bahnhof fußläufig ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Dort können die Linien RE7, RB41, RB44 und S71 auf der Achse Karlsruhe – Offenburg sowie die Buslinien 103, 103s, 111 (Malsch Bahnhof – Industriegebiet – Neumalsch und zurück), 114 und einzelne Fahrten der 110 genutzt werden.

Neben den regulären Linienverkehren kann im Bereich des Plangebietes zudem auch noch das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ genutzt werden. Mit dem „MyShuttle“ fahren zwei elektrische Vans im Bedienebiet „Malsch“, welches das gesamte Gebiet der Gemeinde Malsch umfasst, flexibel nach Bedarf zwischen sog. virtuellen Haltestellen. Die nächste dieser virtuellen Haltestellen liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Sézanner Straße auf Höhe der Einmündung Neuwiesenstraße. Fahrgäste können die MyShuttles nach Bedarf per KVV.easy-App, KVV.regiomove-App, telefonisch (0721/5688 8742) oder in einem Internetbrowser (unter: www.kvv.de/mobilitaet/kvvmys Shuttle/myshuttle-web-buchung) buchen. Das Angebot ist vollständig in den KVV-Tarif integriert und kann mit Zeitkarten, wie dem Deutschlandticket, ohne Aufpreis genutzt werden. Das „MyShuttle“ fährt im Bereich des Plangebietes zu folgenden Zeiten:

montags bis donnerstags	19:00 Uhr – 00:00 Uhr
freitags und samstags	19:00 Uhr – 02:00 Uhr
sonn-/feiertags	07:00 Uhr – 00:00 Uhr

Vor dem Hintergrund der guten Erschließung des Plangebietes möchten wir betonen, dass wir die Ermöglichung von neuem Wohnraum in gut durch den ÖPNV erschlossenen Gebieten begrüßen und an dieser Stelle auf die Chancen wachsender Kommunen für die Entwicklung des örtlichen Mobilitätsverhaltens aufmerksam machen. Der Wohnungswechsel stellt ein Zeitfenster dar, in

welchem Mobilitätsroutinen verändert werden können und der Umstieg auf orts- und umweltfreundlichere Verkehrsträger – bei einem entsprechend attraktiven Angebot – leichter fallen kann. Vor diesem Hintergrund möchten wir auf die Möglichkeit von sog. Neubürgermarketing, also die gezielte Ansprache und Information von Menschen, die Ihren Wohnort wechseln oder gerade gewechselt haben, hinweisen. Denn viele Menschen behalten ihr Mobilitätsverhalten auch aufgrund mangelnder Kenntnis über Alternativen nach dem Wechsel des Wohnortes bei. Gibt es ein entsprechend hochwertiges Angebot vor Ort – wie auch im Plangebiet – ist Neubürgermarketing eine verhältnismäßig günstige und potenziell effektive Maßnahme. Die Bereitstellung von Informationen zum Mobilitätsangebot kann hierbei auch durch weitere Anreize, wie beispielsweise vergünstigte und/oder Probetickets für den ÖPNV, ergänzt werden.

Da die Unterlagen keine den ÖPNV betreffenden Planungen enthalten, wird weiterhin davon ausgegangen, dass an der bestehenden Struktur des ÖPNV festgehalten werden soll. Ist dem nicht so, bitten wir um vertiefende Information und Rücksprache, auch mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV, verkehrsplanung@kvv.karlsruhe.de). Darüber hinaus bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

B. Stellungnahme 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.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Plangebiet eine gemischte Baufläche festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet vorgesehen, insofern entsprechen die Planungen den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Ein kleiner Teil des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund des geringen Flächenanteils kann das als Unschärfe der Flächennutzungsplanung akzeptiert werden, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz) liegen vor, der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 BauGB,

§ 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB

§ 13a BauGB

1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Entfällt

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

Entfällt

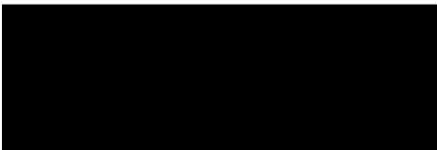
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Hinweise:

Für das Planbereich, in dem das allgemeine Wohngebiet ausgewiesen ist, gilt die Satzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan „Florianstraße/Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften - Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage

Zum Bebauungsplan werden folgende Einwendungen und Anregungen vorgebracht:

1. Gebietsausweisung (MDW)

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) wird kritisch gesehen. Die Wahl dieses Gebietstyps wird in den Planunterlagen im Wesentlichen mit der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld sowie der Möglichkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzungen begründet.

Diese Begründung bleibt jedoch pauschal. Insbesondere wird nicht konkret dargelegt, in welchem Umfang entsprechende Nutzungen das Plangebiet tatsächlich prägen. Vor dem Hintergrund der überwiegend vorgesehenen Wohnnutzung erscheint die Herleitung der Gebietsausweisung aus der tatsächlichen Nutzungssituation nicht hinreichend konkret.

2. Konfliktbewältigung

Die Immissionssituation wurde im Verfahren bereits behandelt; insbesondere wurde eine Lärmschutzwand gegenüber dem Bauhof vorgesehen und die Gebietsausweisung im westlichen Bereich angepasst.

Die Abwägung legt jedoch nicht näher dar, in welchem Umfang dörfliche bzw. landwirtschaftliche Immissionen das Plangebiet tatsächlich prägen und weshalb die Wahl eines MDW gerade unter diesem Gesichtspunkt sachgerecht ist. Eine durchgehend nachvollziehbare Herleitung der gewählten Schutzmaßstäbe ist insoweit nicht erkennbar.

3. Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB wird in den Planunterlagen mit der Einordnung als Maßnahme der Innenentwicklung begründet.

Diese Einordnung erfolgt jedoch pauschal für das gesamte Plangebiet. Eine differenzierte Prüfung der Teilbereiche 2b und 3 ist nicht erkennbar, obwohl diese Bereiche nach den Unterlagen selbst den Übergang zur freien Landschaft bilden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine gesonderte und nachvollziehbare Begründung dieser Teilbereiche erforderlich.

Insbesondere erscheint fraglich, ob die Teilbereiche 2b und 3 aufgrund ihrer Lage am Übergang zur freien Landschaft noch dem Innenbereich zugeordnet werden können.

4. Umweltbelange und Kompensation

Umweltbelange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt; insbesondere liegen Untersuchungen zum Artenschutz und zum Wasserhaushalt vor.

Die Unterlagen lassen jedoch nicht erkennen, in welchem Umfang die mit der Bebauung verbundenen Funktionsverluste (insbesondere Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima) im Rahmen der planerischen Entscheidung konkret berücksichtigt und durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Auswirkungen ist nicht ersichtlich.

5. Klimaschutz und Energie

Die Planunterlagen enthalten Festsetzungen zur Begrünung, zur Pflanzung von Bäumen sowie zur Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern und greifen damit Aspekte der Klimaanpassung auf.

Gleichwohl ist nicht erkennbar, wie die weitergehenden Ziele des kommunalen Energieplans (insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Wärmeversorgung und zur Klimaanpassung) verbindlich planerisch umgesetzt werden sollen.

6. Übergeordnete Planungsziele

Die Planung steht formal im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans.

Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den übergeordneten Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg hinsichtlich einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in den Planunterlagen jedoch nicht erkennbar.

Die gewählten Festsetzungen lassen insgesamt erkennen, dass die vorhandenen planerischen Steuerungsmöglichkeiten zur Erreichung einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Ergänzende Anregungen

Zur Verbesserung der Planung wird angeregt:

- die Gebietsausweisung im Hinblick auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu überprüfen oder die Wahl des dörflichen Wohngebiets nachvollziehbar zu begründen,
- die Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Immissionssituation weiter zu konkretisieren,

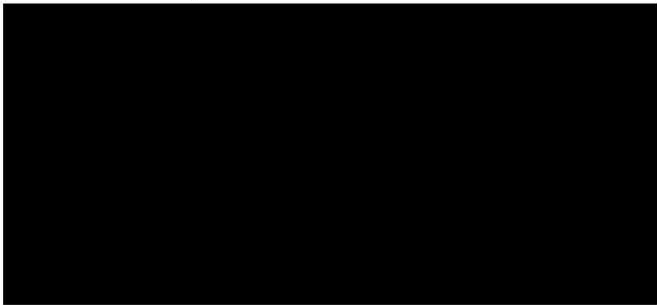
- weitergehende und verbindliche Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung zu prüfen, insbesondere zur Regenwasserrückhaltung (z. B. Festsetzung von Zisternen mit Mindestvolumen zur Nutzung von Niederschlagswasser),
- die Anwendung des § 13a BauGB insbesondere für die Teilbereich 2b und 3 differenziert zu prüfen
- zur Umsetzung einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen, inwieweit durch angepasste Bauformen und eine höhere bauliche Dichte (z. B. kompaktere Bauweise, bessere Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit) eine effizientere Flächennutzung erreicht werden kann.

Zusammenfassung

Die angesprochenen Themen wurden im Verfahren zwar behandelt, die Begründung der Planung erscheint jedoch in wesentlichen Punkten teilweise pauschal und nicht hinreichend auf die konkreten Gegebenheiten bezogen. Insbesondere hinsichtlich der Gebietsausweisung, der Anwendung des § 13a BauGB, der Umweltbelange sowie der Umsetzung von Klimaschutz- und Planungszielen fehlt eine nachvollziehbare und differenzierte Abwägung. Es wird angeregt, diese Punkte entsprechend zu vertiefen und zu konkretisieren.

12.04.2026

Bündnis 90/Die Grünen – Ortsverband Malsch



Gemeinde Malsch

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) § in Verbindung mit § 4a (3) BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB

Sachstand

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert. Die originalen Stellungnahmen liegen der Verwaltung vertraulich vor. 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 Stadtwerke Ettlingen	3
B 2 Gemeinde Bietigheim.....	3
B 3 RP KA - Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen.....	3
B 4 RP Stuttgart – Landesamt für Denkmals-pflege.....	3
B 5 RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	4
B 6 Vodafone West GmbH.....	8
B 7 Gemeinde Marxzell	8
B 8 Gemeinde Muggensturm.....	9
B 9 Stadt Ettlingen.....	9
B 10 Polizeipräsidium Karlsruhe.....	9
B 11 Stadt und Stadtwerke Gaggenau	9
B 12 Telekom	9

B 13 Netze BW.....	10
B 13 Bündnis 90/Die Grünen – Ortsverband Malsch.....	12
B 14 Landratsamt Karlsruhe.....	18
B 15 RP Karlsruhe – Höhere Raumbehörde	28
Anregungen der Öffentlichkeit:	29
Ö 1	29
Redaktionelle Änderung zur Planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 12 / Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO	52

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Stadtwerke Ettlingen Mail vom 13.03.2026	Im Bereich der Neuwiesenstraße und Florianstraße befinden sich im Straßenbereich diverse Gashaupt-/ und Gasanschlussleitungen die wir im Zuge der neu Erschließung/ Umgestaltung gerne mit Sanieren würden, siehe Planunterlagen im Anhang. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme Wird an den Vorhabenträger weitergegeben
B 2 Gemeinde Bietigheim Mail vom 13.03.2026	Ihre Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anregungen werden nicht erhoben. Wir wünschen Ihnen und Ihrer Gemeinde einen guten Verfahrensverlauf.	Kenntnisnahme
B 3 RP KA - Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen Mail vom 13.03.2026	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. Sofern im Zuge der Maßnahme bauliche Änderungen an der Fahrbahn der Landesstraße vorgesehen werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe.	Kenntnisnahme
B 4 RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalspflege	Die bereits zu diesem Bereich formulierte Stellungnahme vom 22.01.2024 behält Gültigkeit. Unsere Anliegen wurden im Textlichen Teil bereits ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 17.03.2026	Bei Rückfragen und Terminabsprachen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach ToeBBeteiligungLAD@rps.bwl.de.	
B 5 RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Mail vom 20.03.2026	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozänes Auensediment", "Holozäne Altwasserablagerung" und "Ortenau-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Kenntnisnahme
	<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme
	<u>Bodenkunde</u> Da im Rahmen des Planungsvorhabens v. a. Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der	Kenntnisnahme

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen für den größten Teil des Plangebiets vor.</p> <p>Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen.</p> <p>Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und §2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen.</p>	
	<p>Angewandte Geologie</p> <p>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 hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Ingenieurgeologie</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis ist unter Ziffer 7 / Geotechnik bereist im Bebauungsplan enthalten.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>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.</p>	
	<p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>„Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	
	<p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet. 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>Kenntnisnahme</p>
	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
<p>B 6 Vodafone West GmbH</p> <p>Mail vom 23.03.2026</p>	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird an den Vorhabenträger weitergeben. Betrifft die Ausführung der Genehmigungsebene und Ausführungsplanung.</p>
<p>B 7 Gemeinde Marxzell</p>	<p>Seitens der Gemeinde bestehen weder Anregungen noch Bedenken bzgl. der o.g. Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 23.03.2026		
B 8 Gemeinde Muggensturm Mail vom 23.03.2026	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren mit Ihrer E-Mail vom 12.03.2026 und freuen uns Ihnen mitzuteilen, dass von uns keine Bedenken oder Anregungen erhoben werden. Ihre Planung wird zugestimmt. Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen Verfahrensabschluss. Die Gemeinde Malsch erhält eine Mehrfertigung des Schreibens zur Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
B 9 Stadt Ettlingen Mail vom 25.03.2026	Belange der Stadt Ettlingen werden durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
B 10 Polizeipräsidium Karlsruhe Mail vom 08.04.2026	Zu dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu der Florianstraße/Neuwiesenstraße bestehen aus hiesiger Stelle keine Bedenken .	Kenntnisnahme
B 11 Stadt und Stadtwerke Gaggenau Mail vom 08.04.2026	Von der Planung werden keine Belange der Stadt sowie Stadtwerke Gaggenau berührt. Insofern haben wir keine Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
B 12 Telekom	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte	Kenntnisnahme

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 10.04.2026	<p>i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	
B 13 Netze BW Mail vom 10.04.2026	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im Bebauungsplan bereits ausgewiesen (Öffentliche Grünfläche / Kleinkinderspielplatz), die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,8 m x 5,8 m erforderlich.</p> <p>Der Platz für die neue Trafostation muss frei sein von fremden bestehenden und geplanten Leitungen sowie ober-/unterirdischen Bauwerken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird an den Vorhabenträger weitergeben. Betrifft die Ausführung der Genehmigungsebene und Ausführungsplanung.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRU-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netzebw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netzebw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 13 Bündnis 90/Die Grünen – Ortsverband Malsch</p> <p>Mail vom 12.04.2026</p>	<p>Stellungnahme im Rahmen der Offenlage</p> <p>Zum Bebauungsplan werden folgende Einwendungen und Anregungen vorgebracht:</p>	<p>-</p>
	<p>1. Gebietsausweisung (MDW)</p> <p>Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) wird kritisch gesehen. Die Wahl dieses Gebietstyps wird in den Planunterlagen im Wesentlichen mit der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld sowie der Möglichkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzungen begründet.</p> <p>Diese Begründung bleibt jedoch pauschal. Insbesondere wird nicht konkret dargelegt, in welchem Umfang entsprechende Nutzungen das Plangebiet tatsächlich prägen. Vor dem Hintergrund der überwiegend vorgesehenen Wohnnutzung erscheint die Herleitung der Gebietsausweisung aus der tatsächlichen Nutzungssituation nicht hinreichend konkret.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) ist vorliegend hinreichend städtebaulich begründet; insbesondere ist im westlichen Plangebiet eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle vorhanden und soll planungsrechtlich gesichert werden, zugleich rechtfertigen die umgebenden gewerblichen Nutzungen sowie die Ortsrandlage eine Nutzungsmischung, wie sie dem Gebietscharakter des MDW entspricht, wobei nach § 5a BauNVO gerade keine gleichgewichtige Nutzungsverteilung erforderlich ist, sodass auch bei überwiegender Wohnnutzung die Gebietsart rechtlich zulässig bleibt; darüber hinaus erfolgt eine gezielte Steuerung durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung störintensiver Nutzungen, sodass Nutzungskonflikte minimiert werden und insgesamt weder ein Abwägungsdefizit noch ein Abwägungsfehler erkennbar ist.</p>
	<p>2. Konfliktbewältigung</p> <p>Die Immissionssituation wurde im Verfahren bereits behandelt; insbesondere wurde eine Lärmschutzwand gegenüber dem Bauhof vorgesehen und die Gebietsausweisung im westlichen Bereich angepasst.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Immissionssituation wurde im Verfahren umfassend gutachterlich untersucht und auf dieser Grundlage sachgerecht bewältigt; die schalltechnische Untersuchung belegt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Abwägung legt jedoch nicht näher dar, in welchem Umfang dörfliche bzw. landwirtschaftliche Immissionen das Plangebiet tatsächlich prägen und weshalb die Wahl eines MDW gerade unter diesem Gesichtspunkt sachgerecht ist. Eine durchgehend nachvollziehbare Herleitung der gewählten Schutzmaßstäbe ist insoweit nicht erkennbar.</p>	<p>Lärm im Regelfall deutlich unterschritten werden und lediglich in Sondersituationen wie dem Winterdienst geringfügige Überschreitungen auftreten können, die jedoch nach Ziffer 7.1 TA Lärm als zulässig zu bewerten sind, sodass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind; vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen und der bestehenden Vorprägung durch Bauhof, Feuerwehr und dörflich geprägte Nutzungen ist die Einordnung des westlichen Bereichs als dörfliches Wohngebiet (MDW) auch immissionsschutzrechtlich folgerichtig, zumal die Bewertung hilfsweise an den Schutzmaßstäben für Dorf- und Mischgebiete erfolgt und damit ein sachgerechter und nachvollziehbarer Maßstab zugrunde gelegt wurde.</p>
	<p>3. Anwendung des § 13a BauGB</p> <p>Die Anwendung des § 13a BauGB wird in den Planunterlagen mit der Einordnung als Maßnahme der Innenentwicklung begründet.</p> <p>Diese Einordnung erfolgt jedoch pauschal für das gesamte Plangebiet. Eine differenzierte Prüfung der Teilbereiche 2b und 3 ist nicht erkennbar, obwohl diese Bereiche nach den Unterlagen selbst den Übergang zur freien Landschaft bilden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine gesonderte und nachvollziehbare Begründung dieser Teilbereiche erforderlich. Insbesondere erscheint fraglich, ob die Teilbereiche 2b und 3 aufgrund ihrer Lage am Übergang zur freien Landschaft noch dem Innenbereich zugeordnet werden können.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Anwendung des § 13a BauGB ist vorliegend rechtmäßig; bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da es weit überwiegend von bestehender Bebauung umgeben ist und innerhalb des Gebiets, auch in den angesprochenen Bereichen 2b und 3, bereits bauliche Strukturen vorhanden sind, die einer Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, sodass auch die Randbereiche 2b und 3 funktional dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen sind und keinen eigenständigen Außenbereich im Sinne des BauGB darstellen, sondern lediglich den städtebaulichen Übergang zur freien Landschaft bilden; eine gesonderte Betrachtung</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>dieser Teilbereiche war daher nicht erforderlich, zumal die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sowie des Fehlens erheblicher Umweltauswirkungen, insgesamt erfüllt sind und somit die Einordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nachvollziehbar und abwägungsfehlerfrei erfolgt ist.</p>
	<p>4. Umweltbelange und Kompensation</p> <p>Umweltbelange wurden im Verfahren bereits berücksichtigt; insbesondere liegen Untersuchungen zum Artenschutz und zum Wasserhaushalt vor.</p> <p>Die Unterlagen lassen jedoch nicht erkennen, in welchem Umfang die mit der Bebauung verbundenen Funktionsverluste (insbesondere Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima) im Rahmen der planerischen Entscheidung konkret berücksichtigt und durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Auswirkungen ist nicht ersichtlich.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu einer Planänderung, da die Umweltbelange im Verfahren in dem nach § 13a BauGB vorgesehenen Umfang, berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt wurden. Nach dem gesetzlichen Regelungskonzept des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung gerade nicht erforderlich, sofern – wie hier – die zulässige Grundfläche unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte liegt und keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen, was vorliegend ausdrücklich festgestellt wurde. Gleichwohl wurden die relevanten Schutzgüter insbesondere durch die vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie deren wiederholte Aktualisierung vertieft betrachtet und die daraus abgeleiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen verbindlich in die Planung integriert, sodass insbesondere Eingriffe in Lebensstätten, Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt soweit wie möglich reduziert und ausgeglichen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende, über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehende vertiefte</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Auseinandersetzung nicht erforderlich, zumal die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich auf eine flächensparende Nachverdichtung ausgerichtet ist und damit bereits dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt, sodass ein Abwägungsdefizit nicht erkennbar ist.
	<p>5. Klimaschutz und Energie</p> <p>Die Planunterlagen enthalten Festsetzungen zur Begrünung, zur Pflanzung von Bäumen sowie zur Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern und greifen damit Aspekte der Klimaanpassung auf.</p> <p>Gleichwohl ist nicht erkennbar, wie die weitergehenden Ziele des kommunalen Energie-plans (insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Wärmeversorgung und zur Klimaanpassung) verbindlich planerisch umgesetzt werden sollen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Begrünung, Baumpflanzungen sowie zur Dachbegrünung leisten bereits einen substantiellen Beitrag zur Klimaanpassung und entsprechen den planungsrechtlich zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten. Weitergehende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Wärmeversorgung sind im Bebauungsplan nur eingeschränkt oder gar nicht regelbar. Insbesondere besteht in Baden-Württemberg eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf neuerrichteten Dachflächen, sodass eine zusätzliche bauleitplanerische Regelung insoweit weder erforderlich noch verhältnismäßig ist. Die Belange des Klimaschutzes und der Energieversorgung wurden damit im Rahmen der Abwägung hinreichend berücksichtigt.</p>
	<p>6. Übergeordnete Planungsziele</p> <p>Die Planung steht formal im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans.</p> <p>Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den übergeordneten Zielsetzungen des</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planung setzt das Maß der baulichen Nutzung differenziert und gebietsbezogen fest und trägt damit den Zielen einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung angemessen Rechnung.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg hinsichtlich einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in den Planunterlagen jedoch nicht erkennbar.</p> <p>Die gewählten Festsetzungen lassen insgesamt erkennen, dass die vorhandenen planerischen Steuerungsmöglichkeiten zur Erreichung einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht vollständig ausgeschöpft werden.</p>	<p>Insbesondere wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von bis zu 0,6 im Innenbereich eine dem örtlichen Kontext entsprechende bauliche Dichte ermöglicht, während in den Randbereichen durch reduzierte GRZ-Werte sowie geringere Traufhöhen ein abgestufter Übergang zum Landschaftsraum gesichert wird.</p> <p>Die Kombination aus durchgehenden Baufenstern, flexibler Grundstücksbildung sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Gleichzeitig gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise, Gebäudehöhe und Kubatur eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die gewachsenen Strukturen.</p> <p>So lassen z.B. die nun maximal zulässigen Gebäudehöhen höhere Bauweisen zu als dies noch in der Vorentwurfsplanung 2015 vorgesehen war: dies zeigt, dass im Laufe des Verfahrens der Aspekt des flächensparenden Bauens mehr in den Fokus gerückt ist.</p> <p>Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen würden dem städtebaulichen Ziel eines maßstäblichen Übergangs zum Landschaftsraum sowie der Sicherung eines aufgelockerten Ortsbildes widersprechen. Die vorhandenen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten werden daher im Rahmen einer sachgerechten Abwägung ausgeschöpft.</p>
	<p>Ergänzende Anregungen</p> <p>Zur Verbesserung der Planung wird angeregt:</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> - die Gebietsausweisung im Hinblick auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu überprüfen oder die Wahl des dörflichen Wohngebiets nachvollziehbar zu begründen, - die Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Immissionssituation weiter zu konkretisieren, - weitergehende und verbindliche Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung zu prüfen, insbesondere zur Regenwasserrückhaltung (z. B. Festsetzung von Zisternen mit Mindestvolumen zur Nutzung von Niederschlagswasser), - die Anwendung des § 13a BauGB insbesondere für die Teilbereich 2b und 3 differenziert zu prüfen - zur Umsetzung einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen, inwieweit durch angepasste Bauformen und eine höhere bauliche Dichte (z. B. kompaktere Bauweise, bessere Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit) eine effizientere Flächennutzung erreicht werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebietsausweisung (MDW): Festsetzung als dörfliches Wohngebiet sachgerecht zur Abbildung der gewachsenen gemischten Nutzungsstruktur. WA würde vorhandene Nutzungen planungsrechtlich einschränken - Immissionskonflikte: Konfliktbewältigung im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten erfolgt gem. schalltechnischer Untersuchung und Rahmenbedingung. Weitergehende Konkretisierung nicht erforderlich; Detailsteuerung im Baugenehmigungsverfahren - Klimaschutz / Klimaanpassung: Festsetzungen zu Begrünung und Dachbegrünung bereits enthalten. Weitergehende Festsetzungen (z.B. Zisternenpflicht) planungsrechtlich nur eingeschränkt regelbar bzw. nicht erforderlich - § 13a BauGB: Voraussetzungen für beschleunigtes Verfahren insgesamt erfüllt. Differenzierte Betrachtung einzelner Teilbereiche nicht erforderlich - Flächensparende Entwicklung / Dichte: Angemessene bauliche Dichte durch GRZ bis 0,6 und flexible Baufenster bereits gewährleistet. Weitere Verdichtung städtebaulich nicht gewünscht (Ortsbild, Übergang Landschaftsraum)
	<p>Zusammenfassung</p> <p>Die angesprochenen Themen wurden im Verfahren zwar behandelt, die Begründung der Planung erscheint jedoch in wesentlichen Punkten teilweise pauschal und nicht hinreichend auf die konkreten Gegebenheiten bezogen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochenen Themen wurden im Verfahren sachgerecht behandelt und die zugrunde liegenden Abwägungsentscheidungen sind in der Begründung in einem den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Insbesondere hinsichtlich der Gebietsausweisung, der Anwendung des § 13a BauGB, der Umweltbelange sowie der Umsetzung von Klimaschutz- und Planungszielen fehlt eine nachvollziehbare und differenzierte Abwägung. Es wird angeregt, diese Punkte entsprechend zu vertiefen und zu konkretisieren.</p>	<p>Umfang dargelegt. Sowohl die Gebietsausweisung als auch die Anwendung des § 13a BauGB sowie die Berücksichtigung von Umweltbelangen und Klimaschutzaspekten erfolgen nachvollziehbar und auf die konkreten Gegebenheiten bezogen. Ein weitergehender Vertiefungs- oder Konkretisierungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
<p>B 14 Landratsamt Karlsruhe Mail vom 16.04.2026</p>	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz: Naturschutz</p> <p>Unseren Anregungen aus der letzten Beteiligung der TÖB wurde nicht entsprochen. So wird in der Synopse argumentiert, dass das FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 31 m vom Geltungsbereich liegt und die in der Stellungnahme angesprochenen Grundstücke nicht im FFH-Gebiet liegen. Daher seien eine Betroffenheit des FFH-Gebietes oder notwendige Schutzmaßnahmen nicht erkennbar. Diese Schlussfolgerungen sind nicht richtig und übersehen folgende im Rahmen des BP zu lösende Konflikte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch Auswirkungen von außerhalb in ein FFH-Gebiet hinein können grundsätzlich eine Rolle spielen, so z.B., wenn im Zuge der Bauausführung angrenzende Flächen beeinträchtigt werden. - Bis auf FlstNr. 1459/2 liegen die genannten Grundstücke zumindest teilweise innerhalb des FFH-Gebietes. - Die Habitatbäume auf den genannten Grundstücken haben artenschutzrechtliche Relevanz und sind als 	<p>Die Anregung wird teilweise durch Ergänzung der Hinweise Ziffer 3 / Artenschutz berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG generell zu beachten sind, unabhängig von der Lage innerhalb oder außerhalb eines Bebauungsplangebietes.</p> <p>Das LRA / Naturschutz weist in seiner Stellungnahme vom 15.02.2024, darauf hin, dass auf den an das Plangebiet angrenzenden FlstNr. 1459/1, 1459/2, 1458/2 und 1458/1 potentielle Habitatbäume (Höhlenbrüter, Fledermäuse) vorhanden sind und durch baubedingte Einwirkungen eine Betroffenheit zu befürchten ist.</p> <p>Nur die genannten Flurstücke 1459/1, 1459/2 grenzen direkt an den Geltungsbereich an. Durch Baumaßnahmen ist eine Betroffenheit lediglich im Randbereich dieser direkt angrenzenden Flurstücke zu befürchten.</p> <p>Auch hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken zu baubedingten Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes, den</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten zu berücksichtigen (§ 44 BNatSchG).</p> <p>- Auf die angrenzend an den BP vorkommenden FFH-Mähwiesen streng geschützten Schmetterlinge (§ 44 BNatSchG) wurde nicht eingegangen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung weist in Nr. 9 ausdrücklich auf diesen Umstand hin. (Hinweis: Die aktuelle Kartierung des Landes reicht hierzu bis unmittelbar an den Rand des geplanten Baugebietes, einschl. FlstNr. 1458/2).</p>	<p>im FHH-Gebiet befindlichen FFH-Mähwiesen und dort potenziell vorkommenden streng geschützten Schmetterlingen, gilt die vorherige Abwägung: Abstand des Plangebietes zum FFH-Gebiet, baubedingte Betroffenheit lediglich in Randbereichen zu befürchten.</p> <p>Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden die Hinweise unter Ziffer 3 mit Schutzhinweisen zum Umfeld des Baugebietes entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Im Ergebnis sind Schutzmaßnahmen während der Bauphase einschließlich einer ökologischen Baubegleitung zwingend erforderlich.</p> <p>Die Vorgaben aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017 vom 19.08.2024 müssen daher verbindlich beachtet werden, wie z.B. das Aufstellen von Schutzzäunen entlang der Baugebiets- bzw. FFH-Gebietsgrenze (S. 14). Zur Vermeidung von Umweltschäden ist auch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.</p> <p>Zu 10.3 Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen (S. 15 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017, 19.8.24): Der Reptilienschutzzaun muss mindestens 50 cm (ab Bodenkante) hoch sein. Zusammen mit den 10 bis 20 cm, die eingegraben werden, müsste der Zaun dann 70 cm Höhe aufweisen. Er ist mindestens alle zwei Wochen zu kontrollieren.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise durch Ergänzung der Hinweise Ziffer 3 / Artenschutz berücksichtigt.</p> <p>Zum Schutz artenschutzrechtlicher Belange im Umfeld des Baugebietes werden die Hinweise Ziffer 3 ergänzt (siehe oben).</p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan zum Artenschutz / Ziffer 3 zur Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen werden bzgl. der Schutzzaunhöhe entsprechend konkretisiert (ab Bodenkante).</p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan zum Artenschutz / Ziffer 3 zur Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten werden bzgl. der erforderlichen ökologischen Baubegleitung ergänzt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Zu 10.4. Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten (S.15 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017, 19.8.24): Die ÖBB hat festzulegen, wo der Stamm an geeigneter Stelle senkrecht gelagert wird.	
	Festsetzungen: Detaillierte Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung halten wir nach wie vor für erforderlich (geschlossene Gehäuse, gezielte Abstrahlung nach unten, keine Solarlichter im Garten, wo möglich Bewegungsmelder statt dauerhafter Beleuchtung), auch um eine Sensibilisierung der Bevölkerung zu erreichen. Wir gehen nicht davon aus, dass sich jeder Hauseigentümer mit insektenfreundlicher Beleuchtung auskennt.	Keine Berücksichtigung. Der Abwägungsvorschlag aus der vorangegangenen Beteiligungsrunde wird beibehalten: Im privaten Bereich ist die Einhaltung von Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung kaum zu kontrollieren.
	Auf § 21 Naturschutzgesetz kann gerne hingewiesen werden.	Kenntnisnahme
	Die Vorgaben zum Pflanzgebot (Nr. 7) der Festsetzungen werden begrüßt.	Kenntnisnahme
	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz: Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV <u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken <u>Altlasten & Bodenschutz</u>	Kenntnisnahme

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Unsere Stellungnahme vom 15.02.2024 wurde bei der Abwägung berücksichtigt. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.</p> <p><u>Immissionsrecht</u></p> <p>Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Nachdem unsere bisherigen Äußerungen im Verfahren (vgl. Stellungnahme vom 15.02.2024) in die Abwägung mitaufgenommen und teilweise berücksichtigt wurden bestehen von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Abfallrecht</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir gehen dabei davon aus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein möglicher Erdmassenausgleich zur Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub geprüft und berücksichtigt wurde.</p> <p>Folgende Hinweise sind aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt (Hinweise Ziffer 9 / Abfallrecht, Bodenaushub)</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen (https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungs-abfälle andienungspflichtig sind. - Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV auf-gelistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da sich das Planungsgebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist die Verwendung von Ersatzbaustoffen grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeige- und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-. 	
	<p>Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen:</p> <p>Seit der letzten Offenlage im Dezember 2023 wurden im Zuge der Neuvergabe des Linienbündels „Ettlingen II“ Änderungen am öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorgenommen, sodass unsere Ausführungen aus unserer letzten Stellungnahme vom 15.02.2024 nicht mehr aktuell sind.</p> <p>Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig ca. 200 m vom Plangebiet entfernt liegende Halte-stelle „Malsch Am Hänfig“ an den ÖPNV angebunden. Dort verkehren die Linien 103 (Malsch – Völkersbach (- Schöllbronn)) und 114 (Malsch – Waldprechtsweier) jeweils mit Anschluss an die RB44 (Karlsruhe – Rastatt) am Bahnhof Malsch. Daneben verkehren an Schultagen auch noch die Linie 103s (Sulzbach/Neumalsch - Malsch – Waldprechtsweier) sowie einzelne Fahrten der Linie 110 (Ettlingen – Malsch/Waldprechtsweier), jeweils mit Ausrichtung auf den Schulverkehr, an der Haltestelle.</p> <p>An der fußläufig ca. 300 m entfernt liegenden Haltestelle „Malsch Adler“ besteht mit der Linie 104</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>(Waldprechtsweier – Ettlingen) zusätzlich eine direkte Busverbindung an das nächste Mittelzentrum Ettlingen.</p> <p>Außerdem befindet sich der Bahnhof fußläufig ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Dort können die Linien RE7, RB41, RB44 und S71 auf der Achse Karlsruhe – Offenburg sowie die Buslinien 103, 103s, 111 (Malsch Bahnhof – Industriegebiet – Neumalsch und zurück), 114 und einzelne Fahrten der 110 genutzt werden.</p> <p>Neben den regulären Linienverkehren kann im Bereich des Plangebietes zudem auch noch das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ genutzt werden. Mit dem „MyShuttle“ fahren zwei elektrische Vans im Bedienegebiet „Malsch“, welches das gesamte Gebiet der Gemeinde Malsch umfasst, flexibel nach Bedarf zwischen sog. virtuellen Haltestellen. Die nächste dieser virtuellen Haltestellen liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Sézanner Straße auf Höhe der Einmündung Neuwiesenstraße. Fahrgäste können die MyShuttles nach Bedarf per KVV.easy-App, KVV.regiomove-App, telefonisch (0721/5688 8742) oder in einem Internetbrowser (unter: www.kvv.de/mobilitaet/kvvmys Shuttle/myshuttle-web-buchung) buchen. Das Angebot ist vollständig in den KVV-Tarif integriert und kann mit Zeitkarten, wie dem Deutschlandticket, ohne Aufpreis genutzt werden. Das „MyShuttle“ fährt im Bereich des Plangebietes zu folgenden Zeiten:</p> <p>montags bis donnerstags 19:00 Uhr – 00:00 Uhr; freitags und samstags 19:00 Uhr – 02:00 Uhr; sonn-/feiertags 07:00 Uhr – 00:00 Uhr</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Vor dem Hintergrund der guten Erschließung des Plangebietes möchten wir betonen, dass wir die Ermöglichung von neuem Wohnraum in gut durch den ÖPNV erschlossenen Gebieten begrüßen und an dieser Stelle auf die Chancen wachsender Kommunen für die Entwicklung des örtlichen Mobilitätsverhaltens aufmerksam machen. Der Wohnungswechsel stellt ein Zeitfenster dar, in welchem Mobilitätsroutinen verändert werden können und der Umstieg auf orts- und umweltfreundlichere Verkehrsträger – bei einem entsprechend attraktiven Angebot – leichter fallen kann. Vor diesem Hintergrund möchten wir auf die Möglichkeit von sog. Neubürgermarketing, also die gezielte Ansprache und Information von Menschen, die Ihren Wohnort wechseln oder gerade gewechselt haben, hinweisen. Denn viele Menschen behalten ihr Mobilitätsverhalten auch aufgrund mangelnder Kenntnis über Alternativen nach dem Wechsel des Wohnortes bei. Gibt es ein entsprechend hochwertiges Angebot vor Ort – wie auch im Plangebiet – ist Neubürgermarketing eine verhältnismäßig günstige und potenziell effektive Maßnahme. Die Bereitstellung von Informationen zum Mobilitätsangebot kann hierbei auch durch weitere Anreize, wie beispielsweise vergünstigte und/oder Probetickets für den ÖPNV, ergänzt werden.</p> <p>Da die Unterlagen keine den ÖPNV betreffenden Planungen enthalten, wird weiterhin davon ausgegangen, dass an der bestehenden Struktur des ÖPNV festgehalten werden soll. Ist dem nicht so, bitten wir um vertiefende Information und Rücksprache, auch mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV,</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>1.2 Rechtsgrundlage</u></p> <p>§ 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB</p> <p><u>1.3 Möglichkeiten der Überwindung: Entfällt</u></p> <p><u>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes: Entfällt</u></p> <p><u>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage (keine)</u></p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Für das Planbereich, in dem das allgemeine Wohngebiet ausgewiesen ist, gilt die Satzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>B 15 RP Karlsruhe – Höhere Raumbehörde Mail vom 22.04.2026</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren, zu dem wir zuletzt mit Schreiben vom 27. Dezember 2023 Stellung genommen haben. Von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde werden auch weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p>Wir bitten die verzögerte Rückmeldung zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 1 Mail vom 17.04.2026</p>	<p>STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN „FLORIANSTRASSE/NEUWIESENSTRASSE“ (Entwurfsfassung vom 04./10.02.2026)</p> <p>VORBEMERKUNG:</p> <p>Untergliederung der persönlichen BP-Stellungnahme Der Übersichtlichkeit halber sind die nachfolgenden persönlichen NACHFRAGEN, ANREGUNGEN bzw. EINWENDUNGEN und ENTGEGNUNGEN etc. wie folgt liegenschaftsbezogen viergeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Teil A: zum BP-Gesamtgeltungsbereich in der Florian- und Neuwiesenstraße – Teil B-C: zur Flst.-Nr. 1462/6 im Neuwiesenstraßenbereich – Teil D: zur Flst.-Nr. 1461/1 im Neuwiesenstraßenbereich. <p>Diese 4 Hauptteile meiner notgedrungen komplexen Stellungnahme sind sodann sachbetrefflich in mehrere Einzelpunkte untergliedert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – und vorgabenbezogen angelehnt einerseits an die Zeichnerischen oder Textlichen Teile des aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurfs vom 04. bzw. 10.02.26 – wie andererseits an seine nunmehr gleichfalls veröffentlichten gemeindlichen Abwägungsvorschläge meiner vorherigen Öffentlichkeitsbeteiligung-Stellungnahme vom 15.02.24. 	<p>-</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>TEIL A: Zum BP-Gesamtgeltungsbereich als neuartiger Kampfmittelverdachtsfläche (KVF)</p> <p><u>Punkt 1: Persönliche NACHFRAGEN zum möglichen Blindgängereinschlag im BP-Bereich der Florian- oder der Neuwiesenstraße</u></p> <p>Im Textteil vom 10.02.26 des aktuell offenliegenden BP beschäftigt sich unter den Hinweisen der gesamte 8. Punkt mit dem Verdacht auf Kampfmittelbelastung: unter Beigabe einer zwar aktuellen, doch im Grunde zu kleinformatig geratenen Luftbilddaufnahme (S. 14-15).</p> <p>Demnach liegt der gesamte verbliebene BP-Geltungsbereich inmitten einer neuartigen Kampfmittelverdachtsfläche KVF): die im Gemeindeauftrag von der UXO-Pro-Consult-GmbH erst im April 2025 in Auswertung einer Luftbilddaufnahme vom März 1945 festgestellt worden ist. Wie zudem aus der Zeichenlegende der aktuellen Luftbilddaufnahme hervorgeht, befinden sich in dieser KVF sowohl ein Bombentrichter also auch ein möglicher Blindgängereinschlag.</p> <p>Dabei wird die konkrete Lage des festgestellten Bombentrichters in einer - m.E. zu kurz geratenen - Anmerkung zwar über die Angabe der F1st.-Nr. 1470 konkretisiert: was m.W. dem bebauten Grundstück Florianstr. 10 entspricht, das inzwischen außerhalb des eigentlichen BP-Geltungsbereichs liegt. Analoge Ergänzungserläuterungen zur konkreten Lage des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei den vorliegenden Untersuchungen handelt es sich nur um eine erste Luftbilddauswertung welche darauf aufbauend Verdachtsfälle benennt. Die exakte Lage und Positionierung des Verdachts können daraus nicht abgeleitet werden.</p> <p>Kostenträgerschaften für eine detaillierte Untersuchung und eine ggf. entstehenden Entschärfung betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>möglichen Blindgängereinschlags werden dagegen unter Punkt 8 leider nicht mitgeliefert.</p> <p>Entsprechende Zusatzinfos konnten auch nicht auf mein mündliches Nachhaken während der kurzen Einwohnerfragestunde der Gemeinderatsitzung vom 24.02.26 bezogen werden, in welcher der aktuelle BP-Planentwurf öffentlich gebilligt wurde; weshalb auf diesem Wege meine folgenden Nachfragen nochmals schriftlich vorzubringen bzw. zu ergänzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Flurstück- bzw. Hausnummern in der Florian- oder der Neuwiesenstr. sind denn vom fraglichen Blindgängereinschlagsverdacht konkret betroffen? - Und wer alles müsste denn für die empfohlene technische Zusatzuntersuchung durch ein privates Spezialunternehmen bzw. einen amtlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst finanziell aufkommen? - Bzw. wer alles müsste denn - einen tatsächlichen Bomben- oder Granatenfund o.ä. vorausgesetzt für die Kosten einer anschließenden Entschärfung bzw. Beseitigung samt Abtransport aufkommen? 	
	<p><u>Punkt 2: Persönliche ANREGUNG zum möglichen Blindgängereinschlag im BP-Bereich der Florian- oder der Neuwiesenstraße</u></p> <p>An obige Nachfragen knüpft sich noch folgende ANREGUNG als Zusatzfrage zum selben Sachbetreff:</p> <p>Wäre es nicht zur Vermeidung unnötiger Aufregung unter allen - also umlegungs beteiligten wie sonstigen - Anlieger*innen sinnvoll, in Form eines sachlich gehaltenen</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Rundschreibens die hier nachgefragten Einzelheiten möglichst zeitnah rein informativ zu beantworten?</p> <p>Es würde mich daher freuen, wenn dieser Vorschlag möglichst zeitnah von der Gemeindeverwaltung aufgegriffen würde: und als Art ‚Inforundbrief‘ an alle Gebietseinwohner*innen adressiert würde, die gesamtheitlich vom begründeten Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln (S. 14) tangiert sind.</p> <p>Zumal allein durch die analog-digitale Offenlage des fast 30-seitigen BP-Textteils m.M. nicht automatisch davon ausgegangen werden kann, dass alle unmittelbar betroffenen Bürger*innen sich schon proaktiv über besagten Kontaminationsverdacht informiert haben können; und im der Schnellorientierung dienlichen Zeichnerischen BP-Teil ohnehin keinerlei Kurzhinweis darauf enthalten ist.</p>	
	<p>TEIL B: Zur Flst.-Nr. 1462/6 als althergebrachtem Bestandsbaugrundstück</p> <p><u>Punkt 1: Persönliche EINWENDUNGEN gg. schlechterstellende Ungleichbehandlung der eigenen Altbestandsbaulücke der Neuwiesenstr. 5a bei neuen Abstandflächen-Regelungen</u></p> <p>Im Zeichnerischen Teil vom 04.02.26 des aktuell veröffentlichten BP wurde die für den <i>Teilbereich 2a</i> maximal zulässige Traufhöhe gegenüber dem - m.W. öffentlich allenfalls beiläufig diskutierten - Vorentwurf vom 10.07.25 von 6,0 auf 6,5 Meter erhöht: bezogen auf den linksseitigen Neuwiesenstraßenabschnitt; während dafür</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die vorgebrachte Befürchtung einer ungerechtfertigten Schlechterstellung des Grundstücks Flst.-Nr. 1462/6 (Neuwiesenstr. 5a) gegenüber anderen Grundstücken entlang der Neuwiesenstraße wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Tiefe der Abstandflächen jedoch keine sachwidrige oder willkürliche Differenzierung, sondern eine städtebaulich begründete und dem planerischen Gesamtkonzept entsprechende Regelung. Gemäß den textlichen Festsetzungen beträgt die Tiefe der Abstandflächen in Teilen des dörflichen</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>im verfahrensrelevanten BP-Entwurf vom 20.10.23 noch von einer Wandhöchsthöhe von 5,5 Meter ausgegangen worden war.</p> <p>Zugleich wurde nunmehr innerhalb dieser Dörflichen-Wohngebiet-Zone ein - bislang insgesamt 7 bebaute bzw. unbebaute Bestandsgrundstücke umfassender - 1.-Reihe-Korridor neu errichtet: wofür der seit der LBO-Novelle vom Juni 2025 umdefinierte Abstandsflächen-Faktor 0,2 übernommen werden soll; der ansonsten lt. Planzeichenlegende auf 0,4 angesetzt würde.</p> <p>Im Einzelnen betrifft das zeichnerisch schraffierte Korridor-Gitter m.W. die Grundstücke Florianstr. 2 und 4 sowie Neuwiesenstr. 1, 1a, 3, 3a und 5; wovon Nr. 3a als Altbestandsbaulücke unbebaut und wie die übrigen 4 Neuwiesenstr.-Grundstücke auch nicht umlegungsbeteiligt ist. Mithin liegen alle 5 - tw. eng zugeschnittenen - Korridor-Grundstücke entlang der linksseitigen Neuwiesenstraße in deren vorderster Bebauungsreihe: in deren Baufluchtlinienverlängerung sich indes auch mein noch unbebautes Grundstück Neuwiesenstr. 5a mit der Flst-Nr. 1462/6 ebenfalls als nicht umlegungsbetroffenes Altbestandsgrundstück befindet.</p> <p>Dafür soll jedoch lt. Zeichnerischen BP-Entwurf nunmehr überraschenderweise der doppelte Abstandflächen-Faktor 0,4 angesetzt werden; was infolge der neu erhöhten Traufhöhe m.W. sogar 2,6 Meter ergäbe: also 0,1 Meter mehr als der gemeinhin erforderliche Mindestabstand von 2,5 Metern.</p>	<p>Wohngebiets (MDW) abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO mindestens 0,4 der Wandhöhe; nur in denjenigen Bereichen, in denen dies im zeichnerischen Teil ausdrücklich festgesetzt ist, gilt eine reduzierte Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe.</p> <p>Die unterschiedliche Festsetzung der Abstandsflächentiefe ist in der Begründung ausdrücklich erläutert. Danach dient die Festsetzung von 0,4 H in den Teilbereichen 1, 2b sowie teilweise 2a der Sicherung einer sehr aufgelockerten Bebauungsstruktur, während die Reduzierung auf 0,2 H in Teilen des Teilbereichs 2a der Sicherung der <u>bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur</u> entlang der Neuwiesenstraße dient. Hintergrund hierfür ist, dass die dort <u>vorhandene Bebauung</u> durch eine historisch gewachsene, straßenbegleitende Struktur mit zum Teil geringen Gebäudeabständen geprägt ist. Die Planungsentscheidung knüpft damit nicht pauschal an eine Lage „entlang der Neuwiesenstraße“ an, sondern an die jeweilige städtebauliche Situation und die Zielsetzung, einerseits den gewachsenen Bestand zu sichern und andererseits in anderen Bereichen des Plangebiets eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Festsetzung der reduzierten Abstandsflächentiefe von 0,2 H nach dem planerischen Willen ausdrücklich nicht dazu dient, neue weitergehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für bislang unbebaute Grundstücke zu eröffnen. Vielmehr ist in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass in den mit 0,2 H gekennzeichneten Bereichen zusätzlich gilt, dass im Sinne des § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO nur zur Ersetzung eines</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Doch mit solch einer städteplanerischen Ungleichbehandlung bzw. Schlechterstellung im aktuell veröffentlichten Zeichnerischen BP-Teil kann ich mich nicht einverstanden erklären; weshalb ich mehrere persönliche EINWENDUNGEN dagegen vorzubringen habe:</p> <p>Insbesondere muss ich dem zeichnerisch angesetzten 0,4-Faktor und der damit geplanten Benachteiligung durch Vorenthaltung des - ansonsten eben sogar bis in die Florianstraße hinein - gängigen 0,2-Faktors widersprechen.</p> <p>Und zwar umso mehr, als der Zuschnitt meiner möglichen Bebauungsfläche ohnehin schon 3-fach beträchtlich eingeschränkt ist:</p> <p>Denn zum einen liegt die spitzwinklige Südwestecke von Flst.-Nr. 1462/6 bereits per se ein beachtliches Stück außerhalb der möglichen Bebauungsgrenze.</p> <p>Zum anderen muss beim zulässigen Baufenster an der südlich verlaufenden Grundstücksgrenze m.W. ohnehin schon der doppelte Mindestabstand von insgesamt 5,0 Metern entlang des befensterten Nachbargebäudes der Neuwiesenstr. 5 eingehalten werden.</p> <p>Und zum dritten ist entlang des nördlichen Privatweges Flst.-Nr. 1461/2 bereits ein 3-Meter-Abstand planzeichnerisch vorgesehen; während bspw. beim neugeplanten Florianstraßen-Wendehammer nur 2 Meter gängig zu sein scheinen.</p>	<p>rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gebäudestellung Abweichungen von den Mindestabständen zulässig sind. In der Begründung wird hierzu ausdrücklich ausgeführt, dass ausgeschlossen werden soll, aus der reduzierten Abstandsfläche neue planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten für weitergehende oder höhere Bebauung abzuleiten. Die Festsetzung dient somit vor allem der Bestandssicherung und der Ermöglichung einer ortsbildverträglichen Ersatzbebauung im Bestand, nicht aber der generellen Privilegierung sämtlicher Grundstücke in derselben Häuserzeile.</p> <p>Auch die in der Stellungnahme angesprochene Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe in Teilbereich 2a auf 6,5 m führt zu keiner anderen Beurteilung. Aus der Planzeichnung ergibt sich, dass im Teilbereich 2a eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt ist. In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die Traufhöhen in den Teilbereichen 2a und 1 in Anlehnung an die gewachsenen dörflichen Strukturen und zur planungsrechtlichen Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung leicht erhöht wurden, während in den Randbereichen 2b und 3 mit einer reduzierten Traufhöhe von 6,0 m ein aufgelockerter Übergang zum Landschaftsraum gesichert werden soll. Auch diese Differenzierung ist damit städtebaulich begründet und Bestandteil eines schlüssigen Gesamtkonzepts.</p> <p>Soweit geltend gemacht wird, das Grundstück Flst.-Nr. 1462/6 befinde sich in der Baufluchtverlängerung der</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>übrigen Grundstücke an der Neuwiesenstraße und müsse deshalb ebenfalls in die begünstigte 0,2-H-Regelung einbezogen werden, folgt die Gemeinde dem nicht. Maßgeblich ist nicht allein die straßenräumliche Zuordnung oder eine gedachte Baufluchtverlängerung, sondern die konkrete zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan sowie die dahinterstehende städtebauliche Zielsetzung (Zuordnung der Baulücke zu den nördlichen, daran anknüpfenden Doppelhäuser). Der Bebauungsplan differenziert insoweit zulässig zwischen Bereichen, in denen der vorhandene bauliche Bestand in seiner prägenden Struktur gesichert werden soll, und solchen Bereichen, in denen eine größere Freihaltung bzw. ein aufgelockerter Charakter planerisch gewollt ist. Dass einzelne Grundstücke innerhalb desselben Straßenabschnitts unterschiedlich behandelt werden, ist deshalb abwägungsrechtlich nicht zu beanstanden, sofern hierfür – wie hier – sachliche städtebauliche Gründe vorliegen. Diese sind in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Die vom Einwender zusätzlich angeführten grundstücksbezogenen Einschränkungen, insbesondere die Lage außerhalb der Baugrenze in Teilbereichen, der Abstand zum südlich angrenzenden Nachbargebäude sowie der entlang des nördlichen Privatweges vorgesehene Abstand, führen ebenfalls zu keiner anderen Abwägungsentscheidung. Der Bebauungsplan verfolgt nicht das Ziel, für jedes Grundstück eine maximale Ausnutzbarkeit herzustellen, sondern eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Das</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ausdrücklich durch die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und Baugrenzen bestimmt; diese Festsetzungen dienen der Einpassung der Neubebauung in den umgebenden Bestand sowie der Ausbildung unterschiedlicher Teilbereiche mit jeweils eigenem städtebaulichem Charakter.</p> <p>Im Ergebnis hält die Gemeinde daher an der getroffenen Festsetzung fest. Eine Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1462/6 in die Bereiche mit reduzierter Abstandsflächentiefe von 0,2 H würde dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept widersprechen. Die unterschiedliche Behandlung ist durch die Zielsetzung der Bestandssicherung in den historisch geprägten Bereichen einerseits und der Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur andererseits sachlich gerechtfertigt. Ein Abwägungsfehler ist insoweit nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Punkt 2: Persönliche ANREGUNGEN zu schlechterstellende Ungleichbehandlung der eigenen Altbestandsbaulücke der Neuwiesenstr. 5a bei neuen Abstandflächen-Regelungen</u></p> <p>Zusätzlich zum Zeichnerischen BP-Teil sind lt. dessen Planzeichenlegende beim selben Sachbetreff auch noch <i>weitere textliche Festsetzungen</i> zu beachten; mithin gemeindliche Ausführungen im BPTextteil vom 10.02.26.</p> <p>Damit sind unter den <i>Planungsrechtlichen Festsetzungen</i> im einzelnen gemeint: der 11.-12. Punkt zu <i>Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der</i></p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe im Bebauungsplan beruht auf einer bewussten städtebaulichen Differenzierung innerhalb des Plangebiets. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen wird in Teilen des Dörflichen Wohngebiets (MDW) eine Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe festgesetzt; lediglich in den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereichen gilt eine reduzierte Abstandsflächentiefe von 0,2 der Wandhöhe.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><i>Abstandsflächen</i> bzw. zu <i>Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO</i>; sowie zu denselben Sachpunkten auch unter der <i>Begründung zum Bebauungsplan</i> noch die Punkte 9.12-13 (S. 7-8, 26-27). Gesamtheitlich betrachtet, ergeben sich daraus auch wieder persönliche ANREGUNGEN:</p> <p>Es würde mich nämlich - aus m.E. durchaus <i>berechtigten Interessen</i> als ebenfalls alteingesessener <i>Grundstückseigentümerin</i> - sehr freuen, wenn meinem besagten Widerspruch in mehrseitiger Abwägung aller zumutbaren <i>nachbarlichen Belange</i> entsprochen werden würde; und wenn der nunmehr überhöht geplante <i>Abstandsflächen-Faktor 0,4</i> meiner Altbestandbaulücke nicht länger - abweichend vom aktuellen § 5 Absatz 7 Nr. 2 LBO Ba-Wü zu <i>Dörflichen Wohngebieten</i> - beibehalten würde: sondern insbesondere auch dem <i>MDW-0,2-Faktor</i> des unbebauten Grundstücks Neuwiesenstr. 3a durchaus <i>ortsbildverträglich</i> angepasst werden würde.</p> <p>Diese Bitte um Mitaufnahme in den zeichnerischen Korridorbereich mit schraffiertem Gitter erscheint mir auch im zeitlichen Rückblick umso berechtigter bzw. dringlicher, als meine Altbestandsbaulücke Flst.-Nr. 1462/6 bereits seit über 30 Jahren der <i>historisch gewachsenen Dorfstruktur</i> der nördlichen Neuwiesenstraße selbst zugehörig ist; nachdem er vor der längst erfolgten Umlegung über Generationen hinweg als ländlicher Gemüsegarten des Elternhausgebäudes auf Flst. 1462/1 in der Neuwiesenstr. 5 genutzt worden war.</p> <p>Hinzu kommt, dass ja auch die Bestandsbebauungen der Grundstücke Neuwiesenstr. 1, 1a, 3 und 5 bei einer</p>	<p>Diese Differenzierung ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Die Reduzierung auf 0,2 H dient dabei gezielt der Sicherung der <u>bestehenden, historisch gewachsenen</u> Bebauungsstruktur entlang der Neuwiesenstraße, die durch eine straßenbegleitende Bauweise mit teilweise geringen Gebäudeabständen geprägt ist. Demgegenüber verfolgt die Festsetzung von 0,4 H in den übrigen Bereichen – auch innerhalb des Teilbereichs 2a – das Ziel, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie angemessene Belichtungs-, Belüftungs- und Freiraumverhältnisse sicherzustellen und an den vorhandenen Bestand entlang der Privatstraße anzuschließen. Die reduzierte Abstandsflächentiefe von 0,2 H ist zudem funktional eng an den vorhandenen baulichen Bestand gekoppelt. Nach den textlichen Festsetzungen gilt in diesen Bereichen ergänzend, dass Abweichungen von den Mindestabständen im Sinne des § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO nur zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gebäudestellung zulässig sind. Ziel dieser Regelung ist ausdrücklich die Bestandssicherung und die Ermöglichung einer ortsbildverträglichen Ersatzbebauung, nicht jedoch die Schaffung weitergehender Entwicklungsmöglichkeiten für bislang unbebaute Grundstücke.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Gleichsetzung eines bislang unbebauten Grundstücks mit Grundstücken, die bereits durch eine entsprechende Bestandsbebauung geprägt</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>künftigen Ersatzbebauung sogar mit den längst bestehenden - also den Mindestabstand nunmal tw. bereits deutlich unterschreitenden - Abständen unter Wahrung der gleichen Abmessungen und firstlichen Gebäudestellungen wiedererrichtet werden können; und außerdem in weiterer Fortsetzung der 1.-Reihe-Bebauung auch für das Gebäude der Neuwiesenstr. 7 ein sogar erweiterter Bestandsschutz hinsichtlich der außergewöhnlichen Trauf- und Firsthöhen vorgesehen ist.</p> <p>Es ist daher meinerseits keineswegs einsichtig, warum entlang der Neuwiesenstraße - die nunmal <i>durch eine historisch gewachsene, straßenbegleitende Bauweise mit geringeren Gebäudeabständen geprägt ist</i> und in vorderster Baureihe des fraglichen nördlichen Teils eben die jetzigen bzw. künftigen Hausnummern 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a und 7 umfasst - gerade mein althergebrachtes Bestandsgrundstück 1462/6 durch besonders großen Abstandsflächen-Faktor negativ bzw. nachteilig aus der <i>ortsbildprägenden Struktur</i> herausgehoben werden sollte: was m.E. einen tatsächlichen <i>städtebaulichen Bruch</i> infolge städteplanerischer Einzelfall-Vorenthaltung der fraglichen LBO-Novellierung beinhalten würde.</p>	<p>sind, städtebaulich nicht geboten. Der Bebauungsplan knüpft die Privilegierung durch reduzierte Abstandsflächen nicht allein an die Lage innerhalb einer gedachten Bauflucht oder an die Zugehörigkeit zu einer Häuserzeile, sondern an die konkrete Zielsetzung der Erhaltung prägender Bestandsstrukturen. Diese Zielsetzung trifft auf das Grundstück Flst.-Nr. 1462/6 in dieser Form nicht zu, da dort keine entsprechende Bestandsbebauung vorhanden ist, deren Maßstäblichkeit gesichert werden müsste.</p> <p>Auch die Ausführungen zur historischen Nutzung des Grundstücks als Teil eines Gartens sowie zur Zugehörigkeit zur gewachsenen Dorfstruktur werden berücksichtigt, führen jedoch zu keiner anderen Bewertung. Die planerische Abwägung stellt nicht auf die frühere Nutzung einzelner Grundstücke, sondern auf die gegenwärtige und künftig angestrebte städtebauliche Struktur ab. Diese sieht im Bereich außerhalb der besonders gekennzeichneten Bestandszonen bewusst eine stärker aufgelockerte Bebauung vor.</p> <p>Im Ergebnis ist die unterschiedliche Behandlung der Grundstücke städtebaulich begründet und abwägungsfehlerfrei. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne einer Ausweitung der reduzierten Abstandsflächen auf das Grundstück Flst.-Nr. 1462/6 besteht nicht.</p>
	<p>TEIL C: Zum auf Flst.-Nr. 1462/6 neu geplanten Müllsammel-Aufstellplatz</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf den Flurstücken 1462/6 (Neuwiesenstr. 5a) sowie 1460 eingetragenen „M“-Symbole für Müllsammelbehälter-Aufstellflächen sind nicht Bestandteil einer bewusst</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>Punkt 1: Persönliche EINWENDUNGEN gg. unnötiger Müll- und Wertstoffbehälter- Sammelstation auf eigenem Privatgrund der Neuwiesenstr. 5a</u></p> <p>Ebenso überrascht bin ich über eine weitere abfallwirtschaftliche Neuerung im aktuell ausliegenden BP gegenüber dessen verfahrensrelevantem Vorentwurf vom 20.10.23. Da ihr leider keinerlei Vorabsprache mit mir selbst vorausgegangen ist, muss sie hier erneute EINWENDUNGEN meinerseits nach sich ziehen.</p> <p>Soll doch lt. aktuellem Zeichnerischen Teil vom 04.02.26 nunmehr offenbar direkt auf meinem Grundstück 1462/6 bzw. Neuwiesenstr. 5a vor dessen östlicher Baugrenze ein Aufstellplatz für Müllsammelbehälter eingerichtet werden; wie er lt. Planzeichenlegende eigentlich nur auf öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten wäre.</p> <p>Ergänzend dazu beschäftigt sich im Textteil vom 10.02.26 unter den Planungsrechtliche Festsetzungen der 3. Punkt zu Bauweise bzw. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen auch mit Abstellplätzen und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern: welche ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen innerhalb der Vorgärten ggfs. zulässig sein können; und dann blickhemmend einzugrünen bzw. einzuhausen wären (S. 6). Lt. 5.</p> <p>Punkt zu Vorgärten unter den Örtlichen Bauvorschriften soll es sich dabei um regelrechte bauliche Anlagen handeln (S. 9-10).</p>	<p>festgesetzten städtebaulichen Planung, sondern beruhen auf einer redaktionellen Unschärfe in der Planzeichnung im Zuge interner Abstimmungen, auch mit den eingebundenen Fachplanungsbüros. Eine verbindliche Festsetzung eines Müllsammelplatzes auf privaten Grundstücksflächen war seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Die ‚M‘-Symbole im nördlichen Bereich werden daher redaktionell aus dem Bebauungsplan entfernt. Für den Planbereich B ist eine Abholstelle auf öffentlicher Fläche vorgesehen: hier bleibt die Kennzeichnung im Plan erhalten.</p> <p>Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Organisation der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets – insbesondere für die bestehenden rückwärtigen Grundstücke entlang des Privatweges (Flst. 1461/2) – bereits im Bestand funktioniert und auch künftig sichergestellt werden kann. Das Müllfahrzeug fährt bis zum Ende der Neuwiesenstraße und kann dort wenden. Eine Befahrung der privaten Erschließungswege im nördlichen Bereich des Plangebietes ist nicht möglich. Daher ist eine Bereitstellung der Müllbehälter in einer vom Abfallentsorger akzeptierten Entfernung vom Ende der Neuwiesenstelle zu beachten und von privater Seite sicherzustellen.</p> <p>Eine zwingende planerische Festsetzung von Sammelstandorten auf privaten Grundstücken ist hierfür nicht erforderlich. Etwaige zukünftige Regelungen zur Aufstellung von Müll- und Wertstoffbehältern, insbesondere im Zusammenhang mit privaten Erschließungssituationen, bleiben daher privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern vorbehalten.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Da aber nunmal bislang kein vorbereitendes Gespräch mit mir über eine derartige Möglichkeit gesucht worden ist, habe ich hier folgendes ebenso vorsorglich wie nachdrücklich als Einwand zu erklären:</p> <p>Meinerseits besteht bei Bebauung des fraglichen Grundstücks weder Bedürfnis noch Bereitschaft, mir die ungetrübte Aussicht aufs weiträumige Erholungsgebiet der reizvollen Vorbergzone durch irgendeine bauliche Abfallbehälteranlage im Vorgartenbereich einschränken zu lassen.</p> <p>Zumal mein auf nachhaltiges Wirtschaften ausgelegter Single-Haushalt auch weiterhin - wie schon immer gewohnt - mit nur 2 kleinen Restmüll- und Wertstofftonnen auskommen wird.</p> <p>Selbige müssten also künftig aufgrund eigener Kompostierung bzw. Grünabfall- und Altpapierentsorgung weder durch Papier- noch Biotonnen erweitert werden.</p> <p>Noch abwegiger erschiene mir schließlich die Vorstellung eines etwaigen Aufstellplatzes für Müllsammelbehälter der 5 rückwärtigen Nachbarhäuser entlang des Privatweges Flst.-Nr. 1461/2 auf meinem Privatgrund. Dies umsomehr, als auch niemals jemand meiner seit über 30 Jahren bestehenden Nachbarschaft der Neuwiesenstr. 5b-5f mit einem entsprechenden Unterbringungswunsch für ihre eigenen Müll- und Wertstoffbehälter an mich herangetreten wäre. Was ich mir auch in näherer oder weiterer Zukunft nicht vorstellen könnte.</p>	<p>Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zu Müll- und Wertstoffbehältern (z. B. Zulässigkeit im Vorgartenbereich sowie Anforderungen an Einhausung bzw. Eingrünung) bleiben hiervon unberührt, da es sich hierbei um allgemeine bauplanungsrechtliche Rahmenvorgaben handelt, nicht jedoch um eine Verpflichtung zur Einrichtung konkreter Standorte.</p> <p>Ein Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Flst.-Nr. 1462/6 durch eine verbindliche Festsetzung eines Müllsammelplatzes erfolgt somit nicht.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>Punkt 2: Persönliche ANREGUNG zu unnötiger Müll- und Wertstoffbehälter-Sammelstation auf eigenem Privatgrund der Neuwiesenstr. 5a</u></p> <p>Insofern würde ich mich ebenfalls freuen, wenn der im Zeichnerischen BP-Teil auf meinem Flst.-Nr. 1462/2 nicht einmal als bloße Möglichkeit bezeichnete, sondern planmäßig eingetragene Müllsammelbehälter-Aufstellplatz infolge dieser ANREGUNG wieder daraus entfernt werden würde.</p> <p>Und soweit das fragliche M-Zeichen nicht einfach versehentlich dahin verrutscht sein sollte, wäre in der Planzeichenlegende wohl auch noch die M-Zeichenbeschriftung Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um eine Privatgrund-Angabe zu ergänzen; zumal sich das M-Zeichen auch beim Flst.-Nr. 1460 gleichfalls nicht auf der Neuwiesenstraße als solcher, sondern auf dem Nachbargrundstück selbst befindet.</p>	
	<p>TEIL D: Zum kontinuierlichen Wegfall von Flst.-Nr. 1461/1 im Zeichnerischen BP-Teil</p> <p><u>Punkt 1: Einleitender EINWAND gg. erneute zeichnerische Unterschlagung des eigenen Privatgrunds vor der Neuwiesenstr. 5a entgegen 1. BP-Stellungnahme</u></p> <p>Wie bereits im letzten verfahrensrelevanten BP-Entwurf vom 20.10.23, findet sich auch im aktuell ausliegenden Zeichnerischen BP-Teil vom 04.02.26 meine Flst.-Nr. 1461/1 wieder nicht als Privatanteil an der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu Punkt 1, der fehlenden Darstellung des Flurstücks 1461/1 im Bebauungsplan:</p> <p>Der Einwand, wonach das Flurstück 1461/1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht als eigenständiges Privatgrundstück dargestellt ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan basiert jedoch</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Neuwiesenstraße bzw. dem Neuwiesengraben eingetragen: besagter Privatgrund scheint demnach schon in diesen beiden gemeindlichen Flächen unrechtmäßig aufgegangen zu sein.</p> <p>Dagegen hatte ich mich aber bereits in meiner 1. Stellungnahme vom 15.02.24 ausdrücklich verwahrt: mithin per schriftlicher Widerspruchseinlegung bei der vor über 2 Jahren vorausgegangen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Dennoch wurde meiner eindringlichen - und im übrigen auch bereits mehrfach dem Technischen Ausschuss bzw. Gemeinderat mündlich vorgetragenen - Bitte um zeichnerische Abbildung der realen Eigentumsverhältnisse im aktuellen BP-Neuentwurf keineswegs entsprochen.</p> <p>Konkret hatte mein Alterssuchen beinhaltet, den Großteil des fraglichen Grundstücks als durchgängig gelb gehaltene private Verkehrsfläche zeichnerisch zu markieren: analog zur durchaus korrekten Ausweisung des daran angrenzenden Privatwegs Flst.-Nr. 1461/2.</p> <p>Auf diesen zeichnerischen Abbildungsvorschlag wird auch in den nunmehr mitveröffentlichten gemeindlichen Abwägungsvorschlägen zu meiner 1. BP-Stellungnahme mit keinem Wort ausdrücklich eingegangen: was nach diesem einleitenden grundsätzlichen EINWAND ausführliche EINZELENTGEGNUNGEN nach sich zieht. Deren Zeitbezüge müssen im Rückblick auf die anfängliche Neuwiesengraben-Historie auch infolge verschiedenster Personal- und Strukturwechsel in der</p>	<p>auf den amtlichen Katastergrundlagen, welche die verbindliche Planungsgrundlage darstellen.</p> <p>Im zugrunde liegenden Kataster ist das Flurstück entsprechend einer früher vorgesehenen Neuordnung bereits dem Bereich der Neuwiesenstraße bzw. angrenzender Flächen zugeordnet. Daher erfolgt im Bebauungsplan keine gesonderte Darstellung als eigenständiges Grundstück.</p> <p>Unabhängig davon wird zur Kenntnis genommen, dass eine entsprechende grundbuchrechtliche Umsetzung bislang nicht vollzogen wurde. Dieser Umstand betrifft jedoch ausschließlich die Eigentumsebene und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Gemeindeverwaltung tw. um mehr als 20 Jahre zurückreichen.</p> <p><u>Punkt 2: Richtigstellende ENTGEGNUNGEN auf gemeindliche Abwägungsvorschläge zur 1. BP-Stellungnahme bzgl. Flst.-Nr. 1461/1-Auslassung</u></p> <p>Besagte Abwägungsvorschläge gehen bei Wiedergabe der Anregungen der Öffentlichkeit ungerechtfertigterweise von früheren Abstimmungen zwischen der Gemeinde Malsch und mir als Grundstückseigentümerin aus, wonach Flst. 1461/1 mit der Neuwiesenstraße verschmolzen werden sollte (S. 31): was angesichts etlicher Personalveränderungen im tw. umstrukturierten Bau-, Haupt- oder auch Bürgermeisteramt in den gut 2 Jahrzehnten seit problembehafteter Neuwiesengraben-Errichtung zu Milleniumsbeginn einiger retrospektiver Richtigstellungen bedarf.</p> <p>Richtig ist demnach, dass ich im November 2018 ein inakzeptables Kaufangebot vom damaligen Hauptamt der Gemeinde Malsch für das fragliche Grundstück erhalten habe: welchem erstmals ein förmlicher Liegenschaftskatastrauszug anlag.</p> <p>Darin wurde Flst.-Nr. 1461/1 mit faktischen 121 Quadratmetern in 2 perspektivische Teilgrundstücke von 95 und 26 Quadratmetern zerlegt, welche der Neuwiesenstraße und dem -graben zugewiesen werden sollten.</p> <p>Dieser Katastrauszug mit dem vermessungsamtlichen Veränderungsnachweis 2000/44 datiert allerdings - eben</p>	<p>Zu Punkt 2 der Richtigstellungen zu früheren Abstimmungen und zur Katasterführung)</p> <p>Die umfangreichen Ausführungen zur Entstehungsgeschichte, zu früheren Abstimmungen sowie zur katasterrechtlichen Behandlung des Flurstücks 1461/1 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Klärung, ob und in welcher Form katasterliche Darstellungen zutreffend sind bzw. ob frühere Abstimmungen anders zu bewerten sind, liegt im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Grundbuchbehörden. Diese Fragen können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens weder überprüft noch verbindlich geregelt werden. Der Bebauungsplan übernimmt insoweit die vorhandenen amtlichen Geodaten als Grundlage, ohne eigenständige Festlegungen zu Eigentumsverhältnissen zu treffen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>im Zuge der ursächlichen Neuwiesengraben-Anlage - bereits vom 23.09.2003!</p> <p>Und er wurde damals ohne jegliche Abstimmung mit mir - mithin gänzlich einseitig – von der Gemeinde Malsch veranlasst.</p> <p>Insofern ist und bleibt dieser scheinbar offizielle Katasterauszug schon seit über 20 Jahren – eine auf die unbestimmte Zukunft gerichtete - quasi ‚gefakete‘ - Fiktion: gewissermaßen ‚von Amts wegen‘ erstellt, doch bis dato ganz ohne meine persönliche Zustimmung als fortwährender Grundstückseigentümerin.</p> <p>Diese - aufgrund fehlender Grundbuchsicherung - fiktionale Teilungskonstruktion besteht fürderhin auch bis zum tatsächlichen käuflichen Erwerb meines fraglichen Grundstücks durch die Gemeinde Malsch: samt der dann notwendigen notarlichen bzw. grundbuchamtlichen Begleitschritte bis hin zum realen Übergang in kommunales Eigentum per abschließendem Grundbucheintrag.</p> <p>Dennoch wird mein faktisch noch immer in Privateigentum befindliches Gesamtgrundstück 1461/1 in nunmehr digital-offiziellen Liegenschafts- oder Flurkarten bzw. Lageplänen kontinuierlich bis zum heutigen Tag sozusagen ‚amtlicherseits‘ unterschlagen: die ihrerseits nicht nur zugleich zum verwaltungsinternen GIS-gestützten Arbeitsgebrauch gedacht sind; sondern lt. Abwägungsvorschlägen ja auch die zeichnerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden (S.</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>31).</p> <p>Demgegenüber ist den dortigen Ausführungen also nochmals ausdrücklich entgegenzuhalten, dass es keinerlei Abstimmungen mit mir gegeben hat, wonach eine Verschmelzung im planerischen Kataster vorwegnehmend schon vollzogen werden könne (S. 31).</p> <p>Richtig ist vielmehr: seit vielen Jahren laufe ich verschiedenen Ämtern der Gemeindeverwaltung - wie nunmal Grundbucheinsichtsstelle sowie Haupt-, Bau- oder Ordnungsamt - regelrecht die Türen ein: mit dem beständigen Ersuchen, dass in den diversen in Gebrauch stehenden offiziellen Katasterauszügen (S. 31) - wie auch in den darauf basierenden verwaltungsinternen Geoinformationssystem- Anwendungen - mein Privateigentum am Grundstück 1461/1 nicht länger rechtswidrig sozusagen ‚unter den Tisch gekehrt‘ wird; und ebensowenig in quasi ‚seriell‘ erstellten BP-Entwürfen unlauter vorenthalten wird: auf deren fortlaufende Darstellungslücken ich bislang ebenfalls vergeblich in öffentlichen Sitzungen von Technischem Ausschusses und Gemeinderat schon wiederholt aufmerksam gemacht habe.</p> <p>Zum Gesamtkomplex der kartografisch-digitalen Unterschlagung meines nach wie vor real ungeteilten Privatgrundstücks in verwaltungs- oder gremieninternen Geodatenunterlagen habe ich nicht nur in meiner 1. BP-Stellungnahme vom 15.02.24 summarisch bereits Näheres ausgeführt: Vielmehr habe ich zuletzt auch in der Einwohnungsfrage der TA-Sitzung vom 17.03.26 die 1461/1-</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Verzeichnung im derzeit zwecks Vereinheitlichung überarbeiteten GIS-Programm erneut angemahnt.</p> <p>Zwischenzeitlich hatte die Gemeinde nämlich ihrerseits eine von mir am 04.08.24 beantragte allfällige Aufhebung des in sich fragwürdigen Veränderungsnachweises 2000/44 vom 23.09.03 durch das Landesvermessungsamt am 09.08.24 abgelehnt: und damit die systemtechnischen Voraussetzungen für zeichnerische Sicherung meines besagtes Privatgrundstücks in GIS-gestützten Anwendungen etc. im Grunde durchaus bewusst blockiert.</p> <p>Insgesamt gesehen überrascht es daher kaum, dass die fragliche Flst.-Nr. 1461/1 zum einen nicht einmal mehr in den grundsteuerrelevanten BORIS-Geodaten des landkreiseigenen Gutachterausschusses aufscheint; sondern zwischenzeitlich zum anderen sogar vom zuständigen Finanzamt als wirtschaftliche Einheit per Bescheid voreilig aufgehoben worden war: mithin längst nicht bloß im aktuell veröffentlichten BP-Entwurf und dessen Vorgängerversionen verschüttgegangen ist.</p> <p><u>Punkt 3: Persönliche ANREGUNGEN nach gemeindlichen Abwägungsvorschlägen zur 1. BP-Stellungnahme bzgl. Flst.-Nr. 1461/1-Auslassung</u></p> <p>Demzufolge gehört m.E. der fiktive Liegenschaftskatastrauszug vom September 2003 aufgrund fehlender grundbuchmäßiger Sicherung der seither geplanten Flurstückszerlegung bis zum tatsächlichen 1461/1-Kauf durch die Gemeinde zumindest vorläufig stillgelegt oder außer Kraft gesetzt; zumal er lt. Auskunft der Grundbucheinstelle bzw. Bauabteilung</p>	<p>Zu Punkt 3 der Anregung zur ergänzenden bzw. provisorischen Darstellung des Flurstücks:</p> <p>Die Anregung, das Flurstück 1461/1 zumindest vorläufig oder schematisch im Bebauungsplan darzustellen, wird zur</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>vom 09.08.24 ohnehin alsdann als Fortführungsnachweis neuerstellt werden soll.</p> <p>Es würde mich jedenfalls zweifellos freuen, wenn im Sinne dieser ebenfalls dringlichen ANREGUNG endlich zu irgendeiner zeichnerischen Abbildung im aktuell ausliegenden BP-Entwurf gefunden würde.</p> <p>Solch eine zeichentechnische Wiedergabe könnte m.E. bis zur grundbuchmäßigen Verankerung von Flst.-Nr. 1461/1 als tatsächlich gemeindlichem Grund und Boden ggfs. Auch nur provisorischer Natur sein: bspw. ähnlich den manuell im aktuellen BP-Entwurf eingetragenen zeichnerischen Schablonen des bestehenden oder künftigen Gebäudebestands.</p> <p><u>Punkt 4: Persönlicher ZUSATZVORSCHLAG nach gemeindlichen Abwägungsvorschlägen zur 1. BP-Stellungnahme bzgl. Flst.-Nr. 1461/1-Auslassung</u></p> <p>Außerdem hatte ich in meiner vorherigen BP-Stellungnahme bereits vor gut 2 Jahren auch noch eine etwaig kommunale Beschilderung meines Privatweganteils von 1461/1 angefragt: worauf mir die Gemeinde Malsch bis heute eine Antwort aber bedauerlicherweise schuldig geblieben ist.</p> <p>Da nunmehr jedoch im letzten Quartal die mit der Gemeinde Malsch kooperierende Glasfaser-Erschließungsfirma unberechtigterweise Schuttgroßmulden auf meinen Privatanteil an der Neuwiesenstraße abgestellt und damit Schäden im Gehwegbereich verursacht hatte, musste ich neuerdings die Grenzen der Flst.-Nr. 1461/1</p>	<p>Kenntnis genommen. Eine solche Darstellung ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan verwendet ausschließlich die einheitlichen und verbindlichen Katastergrundlagen, um eine eindeutige und rechtssichere Planzeichnung zu gewährleisten. Eine davon abweichende oder ergänzende Darstellung einzelner Grundstücke – etwa in provisorischer Form – würde zu Widersprüchen zwischen Bebauungsplan und amtlichem Kataster führen und ist daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht zielführend.</p> <p>Zu Punkt 4 der Anregung zur Beschilderung und zum Umgang mit dem Grundstück vor Ort)</p> <p>Die geschilderten praktischen Probleme im Zusammenhang mit der Nutzung, Inanspruchnahme und Kennzeichnung des Grundstücks sowie mit Missverständnissen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Fragestellungen betreffen jedoch den Vollzug vor Ort sowie privatrechtliche bzw. ordnungsrechtliche Belange und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Entsprechende Regelungen – etwa zur Beschilderung, zur Abgrenzung oder zum Umgang durch Dritte – können bei Bedarf in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung bzw.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>provisorisch mit Pflöcken, Farbbändern und Hinweisschildern vor Ort absichern: um weiterem Missbrauch durch unbefugte Dritte proaktiv vorzubeugen.</p> <p>Diese vorläufige Kennzeichnung wurde allerdings jüngst - infolge Unkenntnis der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse - quasi ‚eigenmächtig‘ auf versehentliche Anweisung des Ordnungsamt von ihrerseits gleichsam ‚ahnungslosen‘ Bauhofmitarbeitern im Neuwiesengrabenbereich entfernt: in der fälschlichen Annahme, dass es sich laut GIS dort eben um durchgängig gemeindlichen Grund und Boden handeln würde.</p> <p>Zur Beseitigung dieses beidseitig ärgerlichen Missverständnisses innerhalb der Gemeindeverwaltung sind mir erneut erhebliche Unannehmlichkeiten und Beschwerden voller Telefonate, Schriftverkehr und Ämtergängen entstanden: welche bei zutreffender Ausweisung meines Grundstücks 1461/1 in besagten offiziellen Katasterauszügen und sämtlichen darauf beruhenden Plänen durchaus für alle beteiligten Seiten ebenso vermeidbar gewesen wären wie die mir inzwischen vom Ordnungsamt zugesicherte Wiederherstellung der provisorischen Grenzmarkierung durch Gemeindeangestellte des Bauhofs.</p> <p>Demnach gilt es m.E. aktuell in allseitigem Interesse, endlich gemeinsam Vorsorge zu treffen, dass Amts- und Aussendienstmitarbeiter*innen oder von der Gemeinde beauftragte externe Planungsbüros bzw. Erschließungsfirmen etc. meine nach wie vor bestehenden</p>	<p>den zuständigen Fachstellen außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Abschließenden Allgemeine planungsrechtliche Einordnung und Darstellung der Regelungsinhalte und -möglichkeiten:</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine eigentumsrechtlichen Regelungen. Er stellt insbesondere keine Enteignung dar und begründet auch keine Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücksflächen.</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans können Grundstücke unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen überplanen, ohne diese zu verändern. Die Klärung von Eigentumsfragen sowie die Umsetzung etwaiger Grundstücksneuordnungen bleibt eigenständigen Verfahren (z. B. Kauf, Grundbuchvollzug, Umlegung) vorbehalten.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Privatanteile an Neuwiesenstraße und -graben nicht weiterhin für gemeindeeigene Flächen öffentlicher Nutzung halten: gestützt auf aus fehlerhaften Geoinformationssystem- bzw. Bebauungsplänen abzuleitende Fehlannahmen.</p> <p>Insofern sollte aus meiner Sicht allgemeine Einigkeit in der gemeinsamen Absicht bestehen, zumindest in Zukunft bis zum grundbuchgestützten Realvollzug der fiktionalen 1461/1-Flurstückzerlegung unnötige Arbeitszeitvergeudung von Gemeindeangestellten vermeiden zu wollen; und mir zugleich an sich völlig überflüssigen bürokratischen Arbeitsaufwand ersparen zu wollen: welcher sich m.E. bei wirklichem Grundstückserwerbvollzug im Sinne allfälliger Wiedergutmachung im Grunde nur kaufpreiserhöhend für die Käuferseite auswirken kann.</p> <p>Indes sollte lt. dem hier noch anzufügenden ZUSATZVORSCHLAG das fragliche Privatgrundstück nach meinem Dafürhalten nicht nur in sämtlichen von der Gemeindeverwaltung benutzten oder Dritten zur Verfügung gestellten Plänen zeichnerisch gesichert, sondern am besten auch vor Ort eindeutig als privater Grund- und Boden ausgeschildert werden.</p> <p>Daher möchte ich hier nochmals explizit eine professionellere Straßenrand-Beschilderung der fraglichen Fläche als ‚Privatgrund(stück)‘ oder ‚Privatgelände‘ durch die Gemeinde selbst anregen.</p> <p>Es würde mich daher obendrein freuen, wenn auch diesem ZUSATZVORSCHLAG Rechnung getragen werden</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>könnte: zeitlich gesehen gern noch vor Veröffentlichung der gemeindlichen Abwägungsvorschläge meiner jetzigen BP-Gesamtstellungnahme.</p>	
	<p>AUSBLICK: Vorhandene Übereinstimmung über notwendige 1461/1-Vereinbarungen abseits des aktuellen BP-Entwurfs</p> <p>Jenseits meiner ANREGUNGEN bzw. EINWENDUNGEN o.ä. besteht zwischen den bisherigen gemeindlichen Abwägungsvorschlägen und meinen eigenen Stellungnahmen nicht nur insofern Einigkeit, als dass noch keine Verschmelzung meines Privatweganteils mit dem öffentlichen Neuwiesenstraßen-Flurstück Nr. 1484 im Grundbuch hat vollzogen werden können; sondern auch darin, dass dazu noch separate Abstimmungen und Vereinbarungen über den BP-Entwurf hinaus notwendig sind (S.31-32).</p> <p>Bekanntlich ist dazu noch in diesem Monat ein erster gemeinsamer Verhandlungstermin mit Bürgermeister- und Bauamt angesetzt. Doch bevor das scheinbar jüngste reale Kaufinteresse der Gemeinde Malsch nicht auch in einen notariellen Kaufvertrag und eigentumübertragenden Grundbucheintrag gemündet ist, muss ich eben weiterhin auf die zeichnerische 1461/1-Darstellung eben auch im aktuellen BP-Entwurf bestehen.</p> <p>Bis dahin sind sämtliche bebauungs- und lageplanmäßigen Auslassungen meiner tatsächlichen privaten Eigentumsverhältnisse am fraglichen Grundstück rechtlich gesehen m.E. nicht wirklich haltbar oder gar wirksam. Und eigentlich auch umso fragwürdiger, als sie</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird begrüßt, dass hinsichtlich der weiteren Klärung der Eigentumsverhältnisse am Flurstück 1461/1 grundsätzlich Einvernehmen darüber besteht, dass hierzu separate Abstimmungen und Vereinbarungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind. Die angekündigte Aufnahme entsprechender Gespräche zwischen der Grundstückseigentümerin und der Gemeinde wird positiv zur Kenntnis genommen und unterstützt.</p> <p>Unabhängig davon ist festzustellen, dass die angesprochenen Fragestellungen – insbesondere zur Eigentumsituation, zu möglichen Kaufverhandlungen sowie zur grundbuchrechtlichen Umsetzung – nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und trifft keine eigentumsrechtlichen Regelungen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt insbesondere keine Enteignung dar und begründet auch keine Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücksflächen. Die Festsetzungen können Grundstücke unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen überplanen, ohne diese zu verändern. Die Klärung von Eigentumsfragen sowie die Umsetzung etwaiger Grundstücksneuordnungen bleibt</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>im Grunde fast schon an eine Art ‚schleichende Enteignung‘ grenzen: da nunmal die besagten offiziellen Katasterauszüge auf einer fiktiven Teilungserklärung bzw. einem einseitig veranlassten Messbrief von 2003 beruhen; welche die Gemeinde Malsch eben ohne jegliche Abstimmung mit mir - und somit m.W. unberechtigterweise - ohne mein Zutun in Auftrag gegeben und mir auch erst nach 15 Jahren überhaupt mitgeteilt hat.</p> <p>Diese aus meiner Sicht fast schon übergriffige Gesamtentwicklung über gut 2 Jahrzehnte hinweg zutreffend nachzuvollziehen, dürfte freilich für die augenblicklichen Leitungen und Belegschaften der verschiedenen Rathausämter - oder gar die jetzigen Mitglieder von Technischem Ausschuss und Gemeinderat - kaum mehr im Nachhinein möglich gewesen sein: daher eben meine obigen Richtigstellungen zur mehrschichtigen 1461/1-Problematik; worin der jetzige BP-Entwurf selbst eine nicht ganz unwesentliche Einzelrolle spielt.</p> <p>Freundlichen Dank also vorab für das hoffentlich gesamtheitlich entgegenzubringende Verständnis sowie für die umgekehrte Bearbeitungsmühe: welche voraussichtlich mit dieser historiebedingt leider ungewöhnlich langen 2. BP-Stellungnahme verbunden sein dürfte.</p>	<p>eigenständigen Verfahren (z.B. Kaufvertrag, Grundbuchvollzug oder ggf. Umlegung) vorbehalten.</p> <p>Die im Bebauungsplan verwendeten Darstellungen basieren weiterhin auf den zugrunde liegenden amtlichen Katasterdaten. Eine hiervon abweichende Darstellung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen werden.</p> <p>Die Gemeinde ist jedoch weiterhin bereit, die angesprochenen Themen im Rahmen der anstehenden Gespräche konstruktiv zu erörtern.</p>

Redaktionelle Änderung zur Planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 12 / Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO

Sachverhalt

Im Rahmen der Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nach der erneuten Beteiligung wurde festgestellt, dass die textliche Festsetzung Nr. 12 (Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO) versehentlich nicht den beabsichtigten Regelungsinhalt wieder gibt und klarstellt, sondern irrtümlich eine Wiederholung der Festsetzungen zu Abstandsflächen der vorangegangenen Ziffer 11 enthält.

Die vorgesehenen Festsetzung Ziffer 12 dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen baulichen Bestands auf Flst. Nr. 1460. Das dort bestehende Gebäude übersteigt die jetzt im Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe um ca. 1 Meter und die maximal zulässige Firsthöhe um ca. 0,8 m. Die Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung der Bausubstanz und der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, sollen jedoch weiterhin zulässig sein.

Die Festsetzung beschränkt sich jedoch ausdrücklich auf den Bestandsschutz. Bei Abgang der bestehenden Gebäude gelten für die Neubebauung des Grundstücks die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

In § 1(10) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heißt es:

Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

Einordnung / Abwägungsvorschlag

Der Planungswille und der rechtliche Bezug zum erweiterten Bestandsschutz des § 1(10) BauNVO wurden durch die Flächensignatur und die Legende im zeichnerischen Teil (Bestandsgebäude Flst. Nr. 1460) und die Überschrift im textlichen Teil mit Nennung des Erweiterten Bestandsschutzes nach § 1(10) BauNVO zwar deutlich und in den Präsentationen zum Technischen Ausschuss am 10.02.2026 und zum Gemeinderat am 24.02.2026 wurde der Sachverhalt auch mit den richtigen Inhalten dargestellt und erläutert.

Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war jedoch die fehlerhafte Textfassung. Die Korrektur dieses Fehlers stellt eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Zusätzlich wurde auch die Begründung zu diesem Punkt angepasst.

Um das Verfahren rechtssicher abschließen zu können, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Sie soll nach § 4a (3) BauGB mit verkürzter Frist durchgeführt werden. Die Abgabe von Stellungnahmen wird auf diese Änderung eingeschränkt.