

Gemeinde Malsch

Bebauungsplan 3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn“

Gemeinde Malsch
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt



Bearbeiter:in: SS

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	30.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	09.10.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	24.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	05.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	09.03.2026 07.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	13.03.2026 15.04.2026
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	28.04.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	28.04.2026

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

Malsch
....., den. *28.4.26*
Markus Bechler



Bürgermeister
Markus Bechler

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB

am 30.04.2026

Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans 3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am 28.04.2026 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn““ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn““ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 20.04.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 20.04.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 20.04.2026 |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 20.04.2026 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 20.04.2026 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 20.04.2026 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan 3. Änderung „Gemeindezentrum Bühn“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Malsch, den 28.4.20
.....
Bürgermeister
Markus Bechler



Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Rettungswache und Wohnen“	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4. Flächen für Stellplätze.....	7
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.1 Niederschlagswasser.....	8
6. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	8
Teil C - Örtliche Bauvorschriften	9
1. Dachform und Dachneigung	9
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	9
3. Fassadengestaltung.....	9
4. Werbeanlagen.....	9
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	10
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	11
1. Artenschutz	11
2. Verzicht auf Schottergärten.....	11
3. Belange des Denkmalschutzes	11
4. Geologie und Rohstoffe	11
5. Auffüllungen/ Aufschüttungen	12
6. Dachbegrünung und Solaranlagen	12
7. Haustechnische Anlagen	12
Teil E – Begründung	15
1. Planerfordernis und Planungsziel	15
2. Regionalplan	16
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	17
4. Bestehendes Baurecht.....	17
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	17
6. Verfahrenswahl	18
7. FFH-Schutzgebiete, Biotope und Artenschutz	18
8. Erschließung	18
8.1 Verkehrserschließung	18
8.2 Ver- und Entsorgung.....	19
9. Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten.....	19
10. Immissionsschutz.....	20
11. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
12.1 Art der baulichen Nutzung	21

12.2	Maß der baulichen Nutzung	22
12.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	22
12.4	Flächen für Stellplätze	22
12.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
12.6	Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	23
13.	Örtliche Bauvorschriften	23
13.1	Dachform und Dachneigung	23
13.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	23
13.3	Fasadengestaltung.....	23
13.4	Werbeanlagen.....	24
13.5	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	24
14.	Auswirkung der Planung: Schutzgüter	24
14.1	Schutzgut Boden.....	24
14.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	25
14.3	Schutzgut Klima/ Luft	25
14.4	Schutzgut Mensch	26
14.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
14.6	Schutzgut Landschaftsbild	26
14.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
14.8	Wechselwirkungen	27
14.9	Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung	27

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Rettungswache und Wohnen“

Das Sonstige Sondergebiet „Rettungswache und Wohnen“ dient vorrangig der Unterbringung einer Rettungswache einschließlich der hierfür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen und Wohnungen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Rettungswache, insbesondere Fahrzeughallen, Aufenthalts-, Einsatz- und Funktionsräume, Verwaltungs-, Technik- und Nebenräume;
- Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Hofflächen sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Betrieb der Rettungswache dienen;
- Betriebswohnungen für Einsatz- und Bereitschaftspersonal der Rettungswache, soweit diese aus betrieblichen Gründen erforderlich sind und Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH**, die maximal zulässige **Wandhöhe WH** sowie die Anzahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

4. Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

KFZ-Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Flächen und der Fläche mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung kann über offene oder geschlossene Systeme erfolgen. Sofern eine unzureichende Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße gewährleistet, ist das Regenwasser in geeigneten Rückhaltesystemen zur zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung zwischenzuspeichern.

Oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung herzustellen, wenn dem technische oder rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

Die Begrünungen (begrünte Vegetationsflächen) sind fachgerecht mit standortgerechten, einheimischen Laubsträucher und -bäume zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zulässig sind nur **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** (bis einschl. 5° Dachneigung).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung), auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



$X \geq Z$

Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch Teil F, Ziffer 2 ‚Verzicht auf Schottergärten‘.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Geologie und Rohstoffe

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

6. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

7. Haustechnische Anlagen

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten außerhalb überbaubarer Flächen wird auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Deshalb wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus gelten für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschimmissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind möglichst zu verhindern. Die Möglichkeit einer Kapselung

(Schalldämmgehäuse) und akustisch entkoppelten Aufstellung gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) sind in der Konzeption zu berücksichtigen.

Als Hilfestellung dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

8. Versorgungsleitung

Im Plangebiet verläuft eine Gas-Hausanschlussleitung der Stadtwerke Ettlingen, die nicht überbaut werden darf. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde Malsch zu verlegen.

Vor Baubeginn sind durch das ausführende Tiefbauunternehmen aktuelle Planunterlagen einzuholen. Planauskünfte können kostenfrei über die Online-Planauskunft von Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone West GmbH eingeholt werden. Es sind stets Auskünfte für beide Bestandsnetze anzufordern.

9. Ingenieurgeologie

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.

10. Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Speckäcker und Stockäcker“. Die einschlägige Rechtsverordnung vom 28.09.2004 ist zu beachten.

Für erforderliche Grundwasserhaltungen ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe einzuholen.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen sowie Erdwärmegewinnungsanlagen sind erlaubnispflichtig; die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Die Verwendung von Ersatzbaustoffen ist grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeige- und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.

11. Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil (z. B. warmweiß ≤ 3000 K) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, blendfrei und zielgerichtet nach unten auszurichten sowie möglichst mit Abschirmungen zu versehen. Unnötige Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden; es wird die Verwendung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltungen empfohlen.

12. Abfallrecht

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.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Malsch verfolgt das Ziel, die rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern und zu verbessern. Hierzu besteht die konkrete Möglichkeit, auf der Gemarkung der Gemeinde eine dauerhafte Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) mit ergänzender Wohnnutzung in einem Gebäude zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Die Ansiedlung einer Rettungswache stellt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge dar und ist von erheblicher Bedeutung für den Bevölkerungsschutz und die Notfallversorgung.

Derzeit ist die rettungsdienstliche Versorgung der Gemeinde Malsch durch vergleichsweise lange Anfahrtswege und -zeiten geprägt, u.a. weil sich die zuständigen Rettungswachen außerhalb des Gemeindegebiets befinden. Dies kann im Notfall zu zeitlichen Verzögerungen führen, die insbesondere bei medizinischen Notfällen kritisch sind. Die Einrichtung einer Rettungswache am vorgesehenen Standort ermöglicht eine deutliche Verkürzung der Einsatzzeiten und damit eine spürbare Verbesserung der Notfallversorgung. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan auch der hohen Nachfrage an kleinen und kostengünstigen Wohnungen in Malsch gerecht werden und Wohnungen im Gebäude der Rettungswache planungsrechtlich zulassen.

Als Standort für die Rettungswache ist eine Fläche im Bereich des Sportparks vorgesehen, auf welche die Gemeinde Zugriff hat. Der Standort ist durch seine gute verkehrliche Erschließung, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßennetz, für den Rettungsdienst besonders geeignet und gewährleistet kurze Ausrückzeiten in alle Teile des Gemeindegebiets sowie in das Umland. Zudem fügt sich der Standort aufgrund der bereits vorhandenen öffentlichen Nutzungen – unter anderem im Umfeld von Polizei- und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen – städtebaulich in das bestehende Umfeld ein.

Mit der Bebauungsplanänderung wird zugleich ein Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB geleistet. Die Maßnahme erfolgt auf einer bereits genutzten und erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Außerdem verfolgt die Gemeinde mit der Planung das Ziel, eine zukunftsfähige, funktional gut integrierte und städtebaulich verträgliche Lösung zur Sicherstellung der rettungsdienstlichen Versorgung zu realisieren und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen sinnvoll weiterzuentwickeln.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Planung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Gemeindezentrum Bühn‘ erforderlich. Ziel ist es, kurzfristig ein verbindliches Planungsrecht zu schaffen, um die dringend notwendige zeitnahe Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

2. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2025 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand‘ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2025 mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Verbandsregion Karlsruhe)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt ebenfalls in einem Vorbehaltsgebiet für Kaltluftabfluss. Gemäß Plansatz 3.2.4 G (1) sollen diese Flächen von baulichen Anlagen und anderen Nutzungen, die den Transport kühler und sauberer Luft behindern oder beeinträchtigen könnten, freigehalten werden. Werden dennoch bauliche Anlagen auf diesen Flächen realisiert, beispielsweise wenn diese innerhalb des Siedlungsbestands liegen, so sind diese so anzuordnen, dass der Kaltluftabfluss nicht beeinträchtigt wird. Die Bebauungsplanänderung betrifft jedoch lediglich ein einzelnes Gebäude innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs (ca. 0,125 ha). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses ist aufgrund des geringen Umfangs, der baulichen Höhe und der Lage im Siedlungsbestand nicht zu erwarten. Bei der geplanten Gebäudeanordnung und -gestaltung ist anzunehmen, dass die Durchlässigkeit für den Kaltluftabfluss soweit wie möglich erhalten bleibt. Insgesamt wird dem Belang des Kaltluftabflusses angemessen Rechnung getragen; die Planung steht den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Umgeben von Flächen für Gemeinbedarf und etwas Wohnbaufläche im Nord-Westen. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

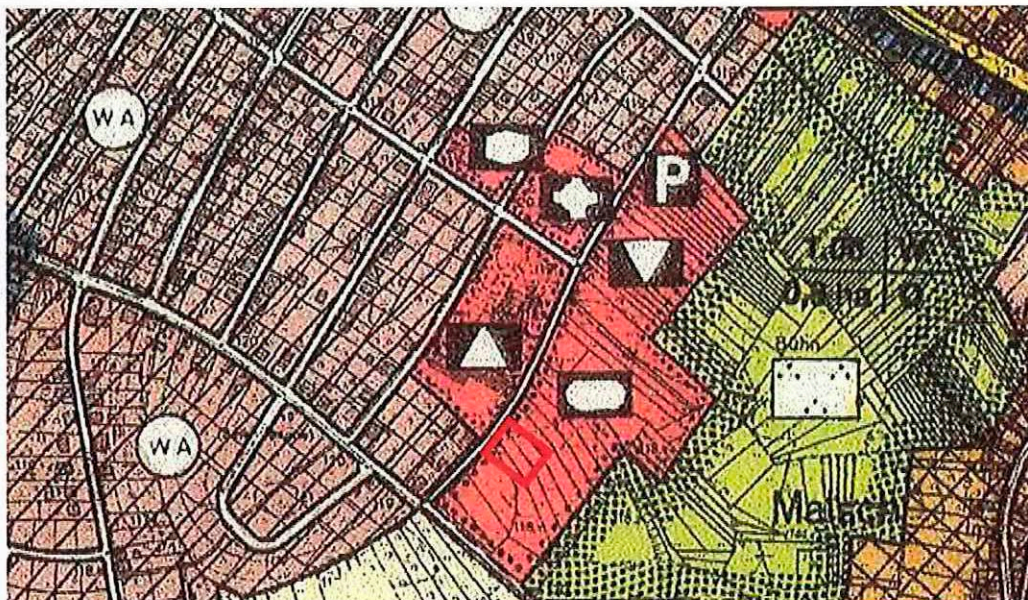


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2006 der Gemeinde Malsch mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Gemeinde Malsch)

4. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im sogenannten Innenbereich. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit ca. 1974 rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Gemeindezentrum Bühn‘ welcher für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt. In räumlicher Nähe des Plangebiets wurden Teile des rechtsgültigen Bebauungsplanes aus den 1970er Jahre bereits geändert. So setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Gemeindezentrum Bühn‘ nord-westlich an das Plangebiet angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und südlich direkt angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Pflegeeinrichtung) fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans lassen die beabsichtigte Nutzung als Rettungswache mit ergänzenden Wohnnutzungen nicht zu. Deshalb ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 1.215 m² große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der bestehenden Sporthalle, im Süden durch eine Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte sowie im Westen durch die Straße ‚Am Hänfig‘ mit der anschließenden Wohnbebauung begrenzt. Bisher wird das gesamte Plangebiet als tlw. geschotterte Frei- bzw. Grünfläche zwischen der Bebauung genutzt ohne Mehrwert oder Funktion. Das Plangebiet ist nahezu eben mit einer Höhenlage auf ca. 119,3 m über NormalHöhenNull.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der Nachnutzung und städtebaulichen Anpassung einer bereits erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs und begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen; die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

7. FFH-Schutzgebiete, Biotope und Artenschutz

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um residuale Abstands- und Zwischenräume zwischen bestehenden Nutzungen. Ihre Ausprägung ist heterogen und weitgehend durch anthropogene Einflüsse geprägt, teilweise geschottert bzw. von ungeordnetem Bewuchs bestimmt. Eine klar zuordenbare Freiraum- oder Erholungsfunktion sowie eine besondere Bedeutung für die Grün- oder Freiraumstruktur des Quartiers lassen sich derzeit nicht ableiten.

Trotz der bereits vorhandenen anthropogenen Prägung des Plangebiets durch die angrenzenden Nutzungen, die vorhandenen Wegeverbindungen und die angrenzende Stellplatzanlage kann nicht vollumfänglich davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gegeben ist. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes stellt die Gemeinde sicher, dass die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt werden. Entsprechende Untersuchungen und Begehung(en) werden durchgeführt und darauf aufbauend ggf. notwendige Maßnahmen formuliert und umgesetzt.

Aufgrund der Ausprägung des Geländes hält das Landratsamt z.B. das Vorkommen für Eidechsen für möglich: aus den Erfahrungen ist davon auszugehen, dass ein Konflikt mit einem möglichen Eidechsenvorkommen lösbar ist (Vergrämung, Umsiedlung, Ersatzhabitate) und mit entsprechenden Maßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusätzlich wird als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen darf.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am

Hänfig' welche im weiteren Verlauf in der ‚Sezanner Straße‘ und der Landesstraße 608 als überörtliche Erschließung mündet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB auf einer bereits genutzten und vollständig erschlossenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Sämtliche für die bauliche Nutzung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, wo an sie angeschlossen werden kann.

In räumlicher Nahe zum Plangebiet liegt das vorhandene Nahwärmnetz der Gemeinde Malsch. Ein Anschluss hieran könnte dazu beitragen, eine zukunftsfähige und klimafreundliche Wärmeversorgung zu unterstützen und die Zielsetzungen des kommunalen Energieplans sinnvoll zu ergänzen.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt vorrangig über eine ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung auf dem Grundstück u.a. durch Substrataufbau als Teil der Dachbegrünung. Soweit erforderlich, ist ein Anschluss an die bestehende öffentliche Entwässerungsinfrastruktur in der angrenzenden Verkehrsfläche möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz, das in der angrenzenden Verkehrsfläche vorhanden ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich möglich.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann über die bestehenden Leitungen in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden.

9. Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des hieraus resultierenden, lediglich geringfügigen zusätzlichen Pkw-Verkehrs ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrswege und Verkehrsknotenpunkte zu rechnen.

10. Immissionsschutz

Die geplante Rettungswache bzw. der Rettungsstützpunkt stellt eine Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge dar und dient in besonderem Maße dem Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung. Den Belangen der Gefahrenabwehr und Notfallversorgung kommt im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein erhebliches Gewicht zu. Von übergeordneter Stelle (Land / Landkreis) wurde die Notfallregel und die Anzahl / Verteilung der Rettungsstandorte neu geregelt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in Malsch einen Stützpunkt zu etablieren, um die Einsatzzeiten im zugeordneten Einsatzgebiet zu gewährleisten.

Bei der geplanten Rettungswache handelt es sich lediglich um einen Stützpunkt für Rettungsfahrzeuge, in dem ein Rettungswagen bereitsteht, sowie in eine dauerhafte (24/7) Bereitschaft eines Sanitätsteams besteht. Die Lärmemission beschränkt sich damit lediglich auf das Ausfahren des Rettungswagens im Notfall.

Im Rahmen der Planung wurde eine hinreichende Konfliktbewältigung vorgenommen. So ist vorgesehen, das Einsatzhorn erst nach Verlassen des Betriebsgeländes einzusetzen. Zudem befindet sich der Standort in einem bereits durch öffentliche Nutzungen vorgeprägten Umfeld (Schule, Sporthalle, Veranstaltungshalle, Kirche), sodass keine erhöhte Schutzbedürftigkeit im Sinne eines reinen Wohngebiets vorliegt.

Die von Rettungswachen ausgehenden Geräusche, insbesondere im Zusammenhang mit Einsatzfahrten, sind als sozialadäquat und funktionsnotwendig anzusehen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die von Rettungswachen ausgehenden Geräusche typischerweise nur punktuell und ereignisbezogen auftreten und keine dauerhaft prägende Immissionsbelastung darstellen, da sich die Lärmeinwirkung (Martinshorn) ja entfernt. Eine mit gewerblichen Anlagen vergleichbare kontinuierliche Lärmeinwirkung liegt daher nicht vor.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Art der Nutzung, der vorgesehenen betrieblichen Abläufe, der vorhandenen Vorbelastung sowie der besonderen Bedeutung der Rettungswache für den Bevölkerungsschutz ist nicht von unzumutbaren Lärmeinwirkungen auszugehen. Eine weitergehende Quantifizierung der Schallimmissionen wird für die Abwägungsentscheidung nicht vorgenommen.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu

erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits erschlossene Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges einer angemessenen Nutzung zugeführt. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Ergänzend werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt, insbesondere in Form einer verpflichtenden Dachbegrünung sowie der Reduzierung der Bodenversiegelung durch den Erhalt bzw. die Herstellung offener, wasserdurchlässiger Bodenflächen. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei, fördern die Verdunstung und Kühlung, unterstützen die Regenwasserrückhaltung und leisten einen Beitrag zur Minderung der Folgen des Klimawandels. Zugleich werden positive ökologische Effekte für den Naturhaushalt und die Aufenthaltsqualität im Plangebiet erzielt.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Rettungswache und Wohnen“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. festgesetzt, das als Hauptnutzung den Rettungsdienst vorsieht.

Neben den für den Betrieb der Rettungswache erforderlichen baulichen Anlagen sollen ergänzende Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes sowie zusätzliche Betriebswohnungen ermöglicht werden. Diese Wohnnutzungen dienen einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung des Grundstücks und der baulichen Anlage, ohne den prägenden Charakter der Rettungswache als Hauptnutzung zu beeinträchtigen. Die Wohnnutzungen sind städtebaulich und funktional der Hauptnutzung untergeordnet und innerhalb desselben Baukörpers vorgesehen.

Gemäß § 2 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg sind Wohngebäude solche Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten. Es handelt sich somit bei dem geplanten Gebäude trotz ergänzender Wohnnutzung um eine Rettungswache, die als einzige, im Geltungsbereich geplante Hauptnutzung keinem anderen Gebietscharakter nach den §§ 2 – 9 BauNVO entspricht und somit die Festsetzung eines Sondergebiets erfordert. Die Errichtung der Rettungswache wird über ergänzenden Verträge zwingend gesichert. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Rettungswache, insbesondere Fahrzeughallen, Aufenthalts-, Einsatz- und Funktionsräume, Verwaltungs-, Technik- und Nebenräume;

- Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Hofflächen sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Betrieb der Rettungswache dienen;

Betriebswohnungen für Einsatz- und Bereitschaftspersonal der Rettungswache, soweit diese aus betrieblichen Gründen erforderlich sind und Wohnungen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie dem zugrundeliegenden Konzept der Errichtung eines Gebäudes mit Rettungswache und ergänzender Wohnnutzung. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird per Planeinschrieb begrenzt. Hierüber und über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Umsetzung einer zeitgemäßen Rettungswache ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem oberen Abschluss der Außenwand, beim hier zulässigen Gebäude mit Flachdach in der Regel die Oberkante der Flachdach-Attika.

12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

12.4 Flächen für Stellplätze

Zur städtebaulichen Steuerung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Dies sortiert den ruhenden Pkw-Verkehr in den Grundstücksbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Bodens und des Naturhaushalts sowie der nachhaltigen

Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die möglichst ortsnahe Versickerung bzw. Zwischenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt, die Grundwasserneubildung gefördert und der Abfluss in die öffentliche Kanalisation reduziert.

Die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Befestigung oberirdischer Stellplätze trägt zur Verringerung der Bodenversiegelung bei und unterstützt die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke. Damit wird zugleich ein Beitrag zur Starkregenvorsorge und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet. Technische oder rechtliche Erfordernisse bleiben unberührt.

12.6 Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur flexibleren Ausgestaltung der Planstraßen Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung einer modernen zeitgemäßen Rettungswache und einer Ausnutzung der Dachflächen z.B. zur Begrünung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung mit mindestens 10 cm Substrataufbau zu begrünen.

13.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt. Lediglich hinsichtlich ihrer Anordnung wird auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO die baugestalterischen Absichten der Gemeinde gesichert.

13.3 Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben 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 sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

14. Auswirkung der Planung: Schutzgüter

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern und auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestands der einzelnen Schutzgüter wird daher zunächst in drei Kategorien (geringe, mittlere, hohe Wertigkeit) eingeteilt, nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

14.1 Schutzgut Boden

Bestand

- Bereits anthropogen (tlw. geschottert und informelle Wegeverbindungen) überragter Bereich im Innenbereich
- Vorhandenes Planungsrecht zur weiteren Flächeninanspruchnahme und -versiegelung
- Untergenutztes Grundstück mit vorhandenem Flächenpotenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung

- Begrünte, unversiegelte und tlw. geschotterte Böden
- Kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- Mittlere Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Aufgrund der geplanten Überbauung unversiegelter Flächen, ergibt sich mit Umsetzung der Planung eine intensivere Überbauung, die auf das Schutzgut Boden Auswirkung hat
- Durch Maßnahmen wie der Gestaltung der nicht überbauten Flächen als begrünte Vegetationsfläche, der Festsetzung von Dachbegrünung und der Ausschluss von Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung erfolgt eine Minimierung des Eingriffs
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Nutzung und Beibehaltung von nicht überbaubaren Flächen im Randbereich

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

14.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- In räumlicher Nähe sind ebenfalls keine Oberflächengewässer vorhanden
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung)
- Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser/ Grundwasser zu erwarten.

14.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Das Vorhandensein von (Kalt-)Luftleitbahnen ist nicht bekannt
- Innerörtliche Lage mit umgebenem baulichen Bestand
- Es gilt anzunehmen, sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Die Gebäudeausrichtung und festgesetzten Dachformen lassen eine flexible Nutzung von Solarenergie zu
- Belüftung des Gebiets wird durch nicht überbaubare Flächen und Verkehrsflächen sichergestellt

Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft zu erwarten.

14.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- unbebaute Grün- und Freiflächen ohne wirkliche Funktion
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche und angrenzende Nutzungen
- Mittlere Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bei Umsetzung, da anzunehmen ist, dass der zusätzliche Verkehr durch die behutsame Nachverdichtung und Innenentwicklung sehr gering ist
- Verbesserung des Wohnungsangebots
- Sicherung der Daseinsvorsorge durch Errichtung der Rettungswache bei ggf. erhöhter Immissionsbelastung

Keine Beeinträchtigung ggf. Verbesserung des Schutzguts Mensch zu erwarten.

14.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit teilweise anthropogener Prägung
- residuale Abstands- und Zwischenräume zwischen bestehenden Nutzungen
- Vorhandener Grünbestand mit minderer Qualität und Baumbestand, teilweise geschottert bzw. von ungeordnetem Bewuchs bestimmt
- Eine klar zuordenbare Freiraum- (oder Erholungs)funktion sowie eine besondere Bedeutung für die Grün- oder Freiraumstruktur des Quartiers lassen sich derzeit nicht ableiten.
- Plangebiet nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- Mittlerer Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahme
- Zu erwartende Verluste von Grünstrukturen und ggf. Baumbeständen

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen zu erwarten.

14.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- Von Bebauung umgebene Freiflächen ohne gestalterischen Mehrwert
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Geringer Verlust von Vegetationsstrukturen
- Für den umgebenden Bestand verträgliche, leichte Erhöhung der baulichen Dichte auch in Bezug auf das vorhandene Planungsrecht

- Einfügung in den umgebenden Siedlungsbestand durch Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen, maximal zulässigen Vollgeschossen und überbaubare Flächen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild zu erwarten.

14.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Keine (denkmalgeschützten) Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder in räumlicher Nähe vorhanden
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen

Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

14.8 Wechselwirkungen

Bestand

- Keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen zu erwarten

Keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Wechselwirkung.

14.9 Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits anthropogen überprägt sowie planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Gebiet überwiegend eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweist.

Für das Schutzgut Boden ist anzunehmen, dass durch die geplante Nachverdichtung zusätzliche Überbauungen erfolgen, die jedoch überwiegend bereits vorgeprägte Flächen betreffen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen, insbesondere der Begrünung nicht überbauter Flächen, der verpflichtenden Dachbegrünung sowie des Ausschlusses stark versiegelnder Gestaltungsformen, wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Bodens sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzguts Oberflächenwasser und Grundwasser ist aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern sowie der geringen Standortempfindlichkeit anzunehmen, dass nur geringe Auswirkungen auftreten. Durch die vorgesehenen wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und die Dachbegrünung ist davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers erhalten bleibt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden daher nicht erwartet. Bezogen auf das Schutzgut Klima und Luft ist aufgrund der innerörtlichen

Lage und der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebiets anzunehmen, dass die Planung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen entfaltet. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Begrenzung der baulichen Dichte, die Sicherstellung von Belüftungsräumen sowie die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien keine spürbare Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse eintritt. Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass das Gebiet bereits durch bestehende Nutzungen und Verkehrsgeräusche vorbelastet ist. Es ist anzunehmen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Belastungen entstehen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Schaffung von Wohnraum sowie die Sicherung der rettungsdienstlichen Daseinsvorsorge positive Wirkungen für das Schutzgut Mensch entfalten können. Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist davon auszugehen, dass es durch die Planung zu Verlusten einzelner Grünstrukturen kommen kann. Da diese jedoch überwiegend Biotope mit geringer bis mittlerer Wertigkeit betreffen und Vermeidungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht erwartet. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen gestalterischen Bedeutung des Bestands anzunehmen, dass die Auswirkungen der Planung gering bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass sich die geplante Bebauung durch die festgesetzten Gebäudehöhen, Vollgeschosse und überbaubaren Flächen verträglich in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügt. Bezüglich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ist anzunehmen, dass keine Auswirkungen eintreten, da entsprechende Güter im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht bekannt sind. Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist anzunehmen, dass durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter hervorgerufen werden.



Sonstiges Sondergebiet "Rettungswache und Wohnen"	
0,8	II
BZH	O
119,3 m NN	WH
8,5 m	FD

Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete Rettungswache und Wohnen (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8
- Grundflächenzahl (GRZ)**
- Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse**
- Bezugshöhe (BZH) in Meter ü. NN**
- zulässige Bauweise: offene Bauweise**
- maximal zulässige Wandhöhe**

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Kartengrundlage / nachrichtliche Darstellung**
Flurstücksgrenzen
Bestandsgebäude
Bemaßung in Meter
Bebauungserschlag (unverändlich)
Geländehöhe (unverändlich)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Bezugshöhe	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhe	maximale Deckenform

Anforderungen an die Gestaltung

FD	Flachdach
----	-----------

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 30.09.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.10.2025

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 24.02.2026

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet am 05.03.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) vom 09.03.2026 bis 07.04.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 13.03.2026 bis 15.04.2026

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 28.04.2026

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am 28.04.2026

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Malsch, den 25.4.26
Markus Bechtler
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gem. § 10 (3) BauGB am 30.04.2026



Gemeinde Malsch
Bebauungsplan 3. Änderung "Gemeindezentrum Bühn"
Satzung

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITECTEN
WEINREINERSSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER.KADE MAIL@PLANER.KADE