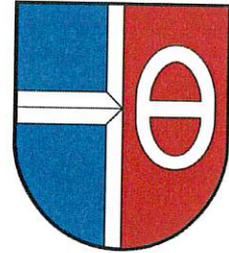


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 25.03.2025
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 03 / 2025**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Bauleitplanung (621.000)
Begriff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

1. Abwägung und Beschlussfassung über die im Zuge der nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 aufgrund des vorliegenden artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes (Stand: 14.08.2024) die Aufnahme einer „FCS-Maßnahme“ in Form der Errichtung einer Trockenmauer für Mauereidechsen als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und hieraufhin eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB beschlossen.

Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können. Die nochmalige Beteiligung fand in dem verkürzten Zeitraum vom 11.11.2024 bis 26.11.2024 statt.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen bei der Gemeinde Malsch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwei Stellungnahmen, seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Diese wurden durch das Büro Sternemann und Glup aus Sinsheim in Form einer Synopse zusammengestellt und kommentiert.

Aufgrund der Stellungnahmen des Baurechtsamtes sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis wird vorgeschlagen, die Schriftlichen Festsetzungen noch unter der Ziffer 5.3. um eine konkrete Beschreibung der geplanten „FCS-Maßnahme“ zu ergänzen.

Nach erfolgter Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigung des gestellten Antrages auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG (zu der „FCS-Maßnahme – Mauereidechsen“) vorliegt, als Satzung beschlossen werden. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für Mauereidechsen für die Umsetzung des Bauvorhabens in Malsch, Söhler Straße 12, wurde am 13.02.2025 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (Az: RPK56-2511-67/1/24) erteilt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt eine Abwägung über die im Zuge der nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen vor und schließt sich der Beschlussempfehlung des Büros Sternemann und Glup an.

In Anlehnung an den Inhalt des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes und an die Darstellung in der Begründung des Bebauungsplanes werden die Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 5.3 „FCS-Maßnahme – Mauereidechsen“ ergänzt.

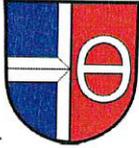
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1. Zusammenfassung und Kommentierung (Synopsis) über die erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen
2. Zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söhler Straße 12“ (DIN A3-Format)
3. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen mit der unter Ziffer 5.3 vorgeschlagenen textlichen Ergänzung
4. Fortgeschriebenes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept (Stand: 14.08.2024)
5. Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 24.02.2025
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 24.02.2025
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim		Datum: 23.01.2025
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 24.02.2025



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“, Gemeinde Malsch
Projekt-Nr. 113312

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt/Bauleitplanung, Schreiben vom 06.12.2024	
<p>Die aus dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept abgeleitete „FCS-Maßnahme“ sollte neben der zeichnerischen Darstellung auch in den Textteil als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB aufgenommen werden, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahme ist nach der Auffassung des Baurechtsamtes durch die vorliegende Festsetzung nicht ausreichend gesichert.</p>	<p>Die durchzuführende Maßnahme ist sowohl in der Begründung als auch in dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept detailliert beschrieben.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit schlagen wir vor, der Anregung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises zu entsprechen und die Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 5.3. („Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ – § 9 Abs. 1 Ziffer 20. BauGB) wie folgt zu ergänzen :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 5.3. „FCS-Maßnahme – Mauereidechsen“ Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Fläche ist als „FCS-Maßnahme“ für Mauereidechsen eine 7,00 m² große Trockenmauer zu errichten. Die Steine sind mindestens 18 cm tief in den Boden einzugraben, so dass die Mauer auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die Steine der Mauer müssen 0,50 m bis 1,00 m über die Geländeoberkante ragen. Die vorzusehende Länge beträgt 6,00 m bis 8,00 m. Die Trockenmauer darf nicht verfugt werden, um ausreichend große Rückzugsorte für die Mauereidechsen zu schaffen. Die Errichtung und die Pflege der „FCS-Maßnahme“ müssen entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes, welches ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, erfolgen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Der von der Planung betroffene Grundstückseigentümer wurde hiervon in Kenntnis gesetzt und hat durch seine Unterschrift der Gemeinde Malsch gegenüber bestätigt, dass er gegen diese Formulierung keine Einwände vorbringt.
Ordnungsziffer 2: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2024	
<p>Gemäß den Ausführungen in den Bebauungsplan-Unterlagen wurden die Belange des besonderen Artenschutzes bereits im Vorfeld dieses Verfahrensschrittes mit der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium abgestimmt („FCS-Maßnahme“).</p> <p>Hierzu wurde bisher jedoch noch keine Ausnahme oder Befreiung seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe formal erteilt.</p> <p>Daher ist aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises vor einer Umsetzung der Baumaßnahme ein Antrag auf Befreiung bei der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium zu stellen.</p>	<p>Das Büro Bioplan, Heidelberg hat im Auftrag des Vorhabenträgers, der Familie Mückenhausen, beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG gestellt.</p> <p>Da das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept nach einem sehr intensiven Dialog mit der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium in Abstimmung gebracht wurde, kann davon ausgegangen werden, dass der gestellte Antrag auf Befreiung positiv entschieden wird.</p> <p>Aus formalen Gründen muss die offensichtlich erforderliche Befreiung vor einem Satzungsbeschluss vorliegen.</p>
<p>Das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept ist vollumfänglich umzusetzen und rechtlich zu sichern. In diesem Sinne schließt sich die Untere Naturschutzbehörde den Ausführungen der Stellungnahme des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises an.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die Trockenmauer für Mauereidechsen gut besonnt wird.</p>	<p>Die in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommene Maßnahme wird vollumfänglich und unter Einbeziehung eines Fachbüros umgesetzt.</p> <p>Der Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen wird, wie unter der Ordnungsziffer 1 dieser Synopse dargestellt, ergänzt.</p> <p>Der gewählte Standort gewährleistet, dass die vorgesehene Trockenmauer, gemäß dem Sonnenstand und aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung, während der Aktivitätszeit von Mauereidechsen nicht oder nur ansatzweise verschattet wird.</p> <p>Die Wahl des Standortes erfolgte insbesondere auch unter diesem Aspekt.</p>
<p>Die Empfehlungen zu kleintierpassierbaren Einfriedungen, insektenfreundlicher Beleuchtung und Vogelschutzverglasung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Artenverwendungsliste wurde entsprechend der Stellungnahme vom 11.03.2024 geändert.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt weiterhin, eine Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern vorzusehen.</p>	<p>Ein entsprechender Beschluss wurde in der Gemeinderats-Sitzung am 29.10.2024 gefasst.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
------------	--

B – erneute Anhörung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ lag in dem Zeitraum vom 11.11.2024 bis 26.11.2024 erneut im Rathaus der Gemeinde Malsch öffentlich aus.

Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfes abgegeben werden können.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes ging seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme ein :

Einwendungen 1

Schreiben vom 24.11.2024

<p>Die gemäß der Ziffer 6. der Schriftlichen Festsetzungen ermöglichten Rettungswege sowie der Standort einer Wärmepumpe innerhalb der Fläche mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern war nicht explizierter Bestandteil der Unterlagen zu Punkt 5. der Gemeinderats-Sitzung vom 29.10.2024.</p>	<p>In der genannten Gemeinderats-Sitzung wurde auf die Notwendigkeit der der Anlage eines Rettungsweges in einer wasserdurchlässigen Bauweise mit einem Anschluss an den „Unterer Jagdweg“ bzw. den das Plangebiet begrenzenden Feldweg hingewiesen.</p> <p>Die auf der Projektebene mit dem Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmte Konzeption, aber auch der Standort der Wärmepumpe waren dem Erdgeschoss-Grundriss des Vorhabenplanes zu entnehmen.</p>
<p>Der Einwender nimmt in seiner Stellungnahme Bezug auf die vorgesehenen Rettungswege und die Stellflächen für tragbare Rettungsgeräte. Die Erreichbarkeit der Parkplätze an der „Reblandhalle“ im Brandfall sowie die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr entsprechen nicht den Anforderungen an den Brandschutz. Die Einzäunung des Grundstückes in Richtung des „Unterer Jagdweg“, zur Vermeidung einer Inanspruchnahme der hier vorhandenen öffentlichen Parkplätze durch die zukünftigen Bewohner, steht den Belangen des Brandschutzes entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Einwenders betrifft die Belange des Rettungswesens bzw. des Brandschutzes. Sie stehen nur sehr indirekt mit den Planungsinhalten in Verbindung, zu denen gemäß des Gemeinderats-Beschlusses im Zuge der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben werden kann (ergänzte Textpassage innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist ein Rettungsweg mit einer wasserdurchlässigen Bauweise zulässig).</p> <p>Die im Bauantrag nachzuweisenden Anforderungen an Rettungswege sowie die erforderlichen Anleiter- und Aufstellflächen sind Detailfragen, welche nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Diese werden im Detail durch die zuständige Fachbehörde geprüft und mit dem Bauherrn in Abstimmung gebracht.</p> <p>Für die Bewohner des Bauvorhabens sind auf dem eigenen Grundstück je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorgesehen. Die unerwünschte Nutzung von Parkplätzen an der „Reblandhalle“ zielt damit primär auf Besucher des Bauvorhabens. Gegebenenfalls kann durch die Art des hier einzubauenden Tores dafür Sorge getragen werden, dass dieses nur von innen, jedoch nicht von außen zu öffnen ist.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der erneuten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Hinterfragt wird, ob der Löschwasserbedarf gewährleistet werden kann und ob die diesbezüglichen Anforderungen, in Verbindung mit den neu geplanten Rettungswegen, erfüllt werden können. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung des benachbarten Bauprojektes mit vier weiteren Wohneinheiten.	Die Überprüfung des Brandschutzkonzeptes eines Bauvorhabens erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die hierfür zuständige Fachbehörde.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.01.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 81 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Legende

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

1.2. Gemischte Baulichter (§ 1 (1) 2 BauNVO)

1.2.1  Mischgebiet (§ 6a BauNVO)

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max = maximale Traufhöhe

2.4.2  für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.  nur Einzelhaus zulässig

3.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.  Hauptfritrichtung

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

5.1 max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1.  hier: FSC-Maßnahme für Mauerleichen

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)

7.1.  Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

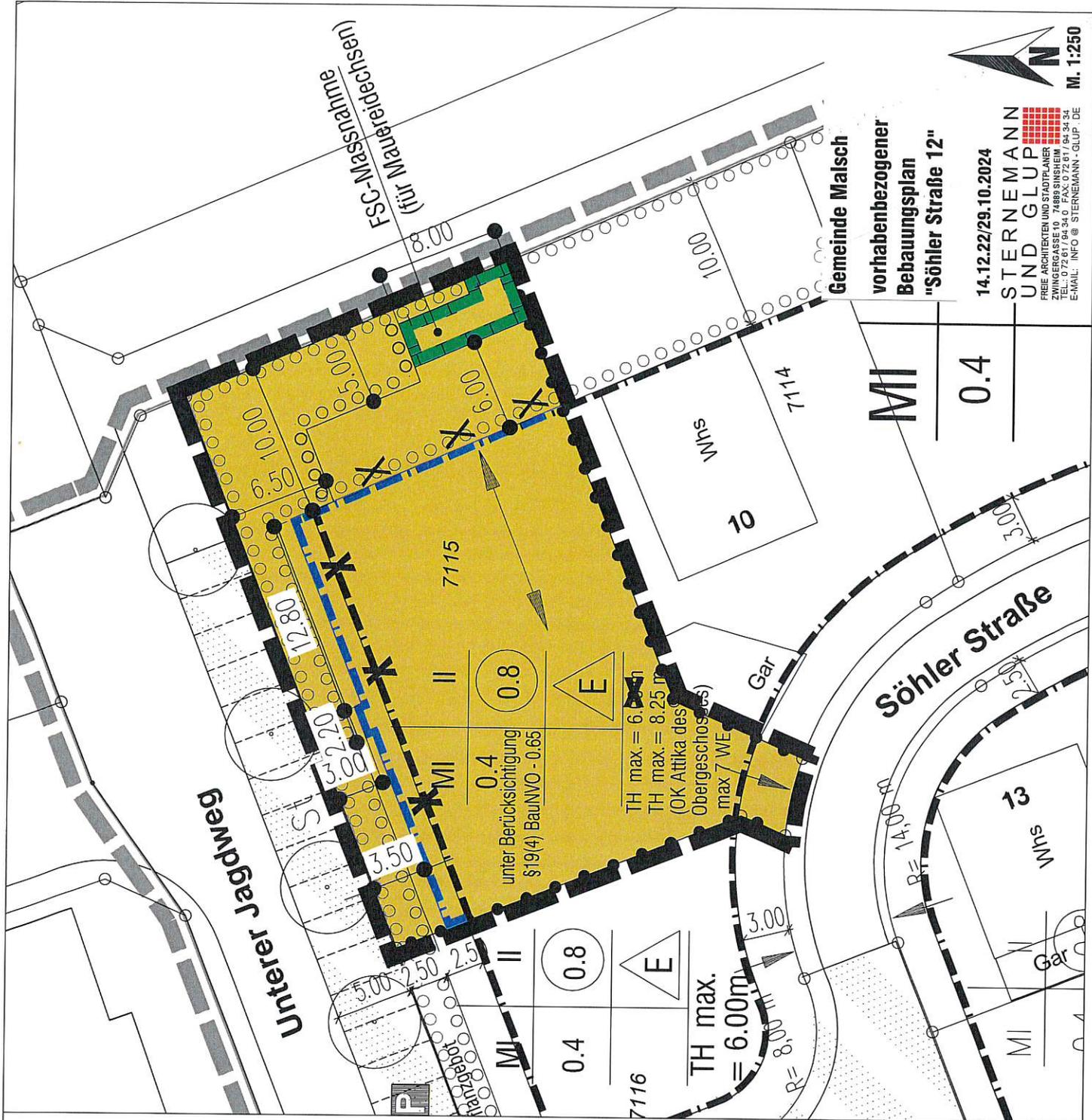


9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



10. Sonstiges

10.1.  Festsetzung wird aufgehoben



STERNEMANN UND GLUP
 FREE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
 TEL. 0 72 61 / 64 34 0 FAX. 0 72 61 / 64 34 34
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE
 M. 1:250

14.12.22/29.10.2024

MI
 0.4

Söhler Straße

Gar

MI

Gar

MI

MI

MI



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch

Planungsstand : Satzungsbeschluss

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in sonstigen Gebieten).

1.1.3 Zulässigkeit gemäß dem Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier : „Mischgebiet“) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlager baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Gebäudehöhe

2.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauer mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion eines geneigten Daches bzw. die Oberkante der Attika einer dem Staffelgeschoss vorgelagerten Dachterrasse. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche („Söhler Straße 12“), in der Mitte der geplanten Zufahrt.

2.1.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer 2.1.1 festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

2.2. Zahl zulässiger Vollgeschosse

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschoss.

Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes sind parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für das Plangebiet auf maximal 7 Wohneinheiten beschränkt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Bebauung (Ost- und West-Seite) sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 4,00 m mittels einer Rankhilfe, bis auf die Unterkante der Decke über dem 1. Obergeschoss, zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Dieses sind u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine oder Betonsteinpflaster mit Drain-Rasenfugen.

5.3. „FCS-Maßnahme – Mauereidechsen“

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Fläche ist als „FCS-Maßnahme“ für Mauereidechsen eine 7,00 m² große Trockenmauer zu errichten.

Die Steine sind mindestens 18 cm tief in den Boden einzugraben, so dass die Mauer auch als Winterquartier genutzt werden kann.

Die Steine der Mauer müssen 0,50 m bis 1,00 m über die Geländeoberkante ragen. Die vorzusehende Länge beträgt 6,00 m bis 8,00 m.

Die Trockenmauer darf nicht verfugt werden, um ausreichend große Rückzugsorte für die Mauereidechsen zu schaffen.

Die Errichtung und die Pflege der „FCS-Maßnahme“ müssen entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes, welches ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, erfolgen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist auf 75 v.H. der ausgewiesenen Fläche ein geschlossener Gehölzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zur Eingrünung des Ortsrandes auszubilden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen ein erforderlicher Rettungsweges in einer wasserdurchlässigen Bauweise, eine Wärmepumpe auf einer Fläche bis 1,0 m² sowie nicht blickdichte Einfriedungen (Maschendraht- oder Stabmattenzaun), sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist an Anpflanzen von Koniferen.

B Hinweise/Empfehlungen

Belange des Bodenschutzes

1. Sollte es bei Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.
2. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
3. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
4. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen.
5. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenverhältnissen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z. B. durch Tieflockerung).

Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Belange des Artenschutzes

1. Es wird angeregt, Einfriedungen kleintierpassierbar auszuführen, um die Wanderbeziehungen für flugfähige Kleintiere, wie beispielsweise Igel oder Blindschleichen, nicht zu stören.
2. Große Fensterflächen sollten mit Vogelschutzglas ausgeführt werden. Alternativ kann durch eine kleinteiligere Gliederung bzw. eine Verwendung mit hochwirksamen Mustern/Grafiken ein Vogelschlag vermieden werden.
3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen, Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht mit geringen Blauanteilen zu wählen. Waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper sind so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer geringen Oberflächentemperatur.

Belange des Grundwasserschutzes

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

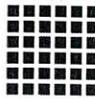
Gleiches gilt für :

- die Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleitungen
- das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, herausgegeben durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, wird ergänzend verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024/29.10.2024/15.01.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tobias Greulich, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste für Gehölzanpflanzungen

Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Wildobstbäume (z. B. Holzapfel, Wildbirne)

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Glanzrose	<i>Rosa nitida</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

**Auftraggeber:
Holger und Santra Mückenhausen**

**Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept
zum Vorhaben „Söhler Str. 12“ in Malsch**



Stand: 14.08.2024

Bearbeitung: M. Sc. Marie-Christine Rieger

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen.....	1
2.0	Maßnahmen für Mauereidechsen	2
3.0	Verwendete Literatur	4
4.0	Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume.....	5

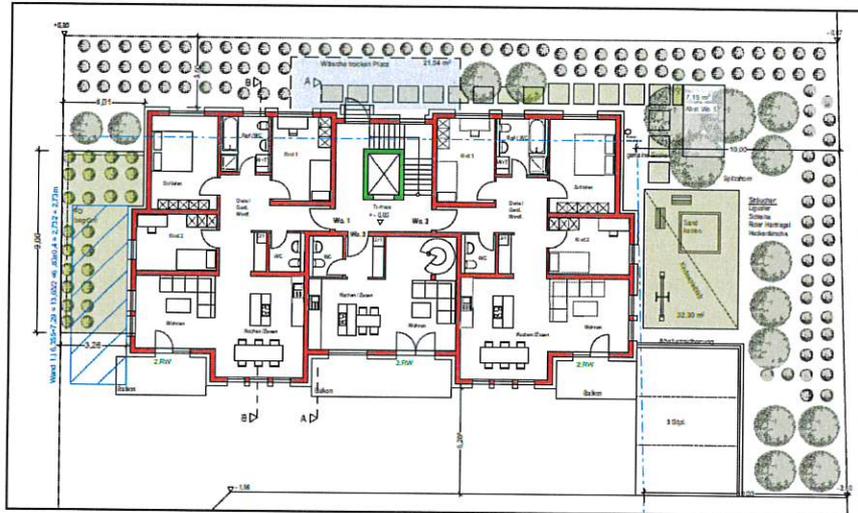
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planungsstand „Söhler Straße 12“ in Malsch (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: 06.09.23).	1
Abbildung 2:	Eidechsenfunde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.	2
Abbildung 3:	Lageplan des Untergeschosses mit eingezeichneter Trockenmauer im Osten des Grundstücks (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: Juli 2024).....	3

1.0 Vorbemerkungen

Anlass Familie Mückenhausen plant den Bau eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück Nr. 7115 im Osten von Malsch im Rhein-Neckar-Kreis (Abbildung 1). Hierfür soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Abbildung 1:
Planungsstand „Söhler
Straße 12“ in Malsch
(Quelle: Architekturbüro
Krieger, Stand:
06.09.23).



Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Am 30.03.2023 wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt¹. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Eine Betroffenheit von Reptilien konnte nicht ausgeschlossen werden.

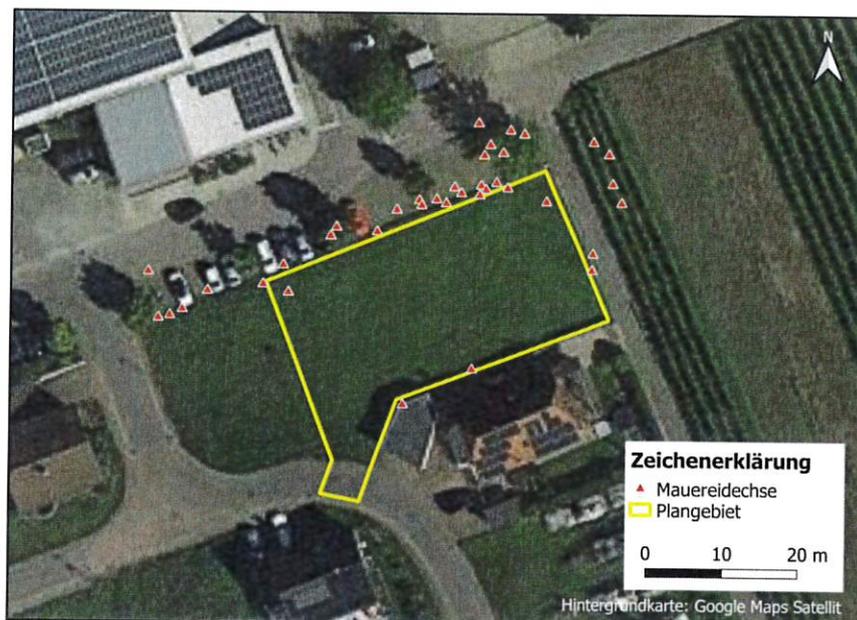
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen Daher wurden im Jahr 2023 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Artengruppe Reptilien durchgeführt². Dabei wurden Mauereidechsen im Plangebiet nachgewiesen (Abbildung 2). Bei den Funden handelt es sich um allochthone Mauereidechsen bzw. sehr wahrscheinlich eine Mischpopulation aus der heimischen ostfranzösischen Linie (*Podarcis muralis brongniardii*) und einer nicht heimischen, grünrückigen Unterart.

Nach Laufer (2014) sind alle im Eingriffsbereich nachgewiesenen adulten Mauereidechsen, je nach Übersichtlichkeit des Geländes, mit einem Korrekturfaktor von mindestens 4 zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße zu ermitteln, da bei Erhebungen nie alle Tiere kartiert werden können. Alle adulten Mauereidechsen wurden knapp außerhalb des Plangebiets erfasst, eine Nutzung des Plangebiets als Lebensraum kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden die adulten Tiere im direkten Randbereich des Plangebiets zur Hochrechnung genutzt: Pro Begehung wurden maximal zwei adulte Tiere an der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Fuge erfasst. Multipliziert mit einem Korrekturfaktor von 4 ergibt dies acht adulte Mauereidechsen, für die ein Ausgleich nötig ist.

¹ Bioplan (30.03.2023): Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Söhler Str. 12“ in Malsch

² Bioplan (04.10.2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Söhler Str. 12“ in Malsch

Abbildung 2:
Eidechsenfunde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.



Ziel

In diesem Maßnahmenkonzept werden die in den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen angerissenen Artenschutzmaßnahmen näher definiert und konkreten Flächen zugewiesen.

2.0 Maßnahmen für Mauereidechsen

Ausgleichsfläche
(CEF-Maßnahme)

In Anbetracht von ca. 25 m² Ausgleichsfläche pro adulte Mauereidechse wurde für die errechneten acht Mauereidechsen eine CEF-Fläche von ca. 200 m² in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereichs gesucht, auf die die Tiere vergrämt und umgesiedelt werden können.

Anfang 2024 standen jedoch weder gemeindeeigene noch private Flächen in unmittelbarer Umgebung zur Auswahl.

Trockenmauer
(FCS-Maßnahme)

Da es sich um ein allochthones Mauereidechsen-Vorkommen handelt, wurde von einer Umsiedlung der Tiere auf externe Flächen abgesehen, weil autochthone Populationen hierdurch gefährdet werden können. Stattdessen soll die Ostseite des Plangebiets durch eine Trockenmauer aufgewertet werden, sodass dieser Bereich dauerhaft von Mauereidechsen besiedelt werden kann (Abbildung 3).

Es sollte eine standfeste Trockenmauer mit Hinterfüllung errichtet werden. Die Hinterfüllung muss aus Steinmaterial > 10 cm bestehen, um ausreichend Freiräume zur Überwinterung der Eidechsen zu erhalten.

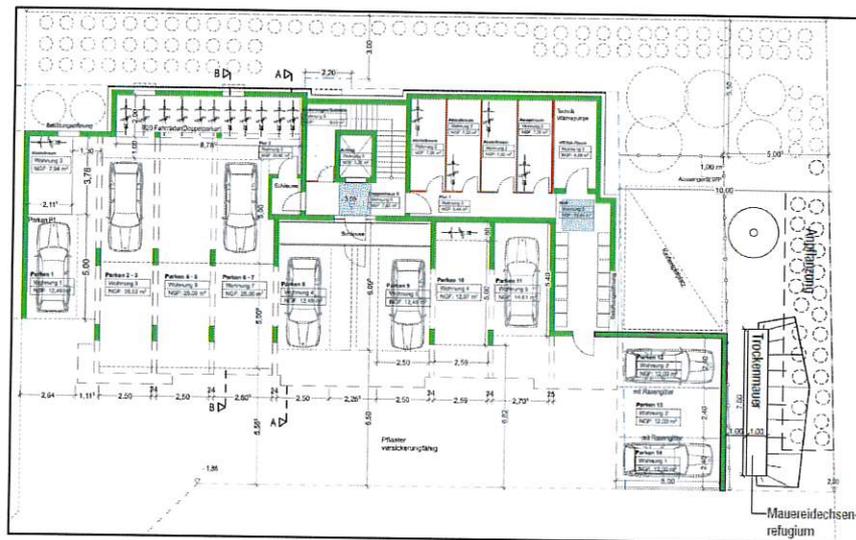
Beim Bau der Trockenmauer gilt es eine ausreichende Fundamentierung und Drainage sicherzustellen. Idealerweise sollten die (ortstypischen) Steine mind. 80 cm tief in den Boden eingegraben werden, sodass die Mauer auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die Steine der Mauer sollten 0,5 bis 1 m über die Geländeoberkante ragen (bei 1 m Höhe ist eine Breite von ca. 80 bis 100 cm (max. 150 cm) einzurechnen). Die Länge sollte mindestens 5 bis 7 m betragen. Nach Aufschichtung der Steine wird i. d. R. Erde in die Ritzen eingebracht; dabei ist auf genug Freiräume zu achten, die frei von Erde bleiben und zur Eiablage dienen. Die Trockenmauer selbst darf nicht verfugt werden, um durch die Rillen und Ritzen ausreichend Rückzugsorte für die Mauereidechsen zu schaffen.

Die Trockenmauer darf mit kleinen Gehölzen bepflanzt werden; dabei ist auf eine geeignete Humusaufgabe bzw. passende Bepflanzung und einen ausreichenden Abstand der Bepflanzung zu den Steinen der Mauer zu achten. Zudem sollten im Bereich der Mauer kein nährstoffreicher Mutterboden aufgebracht und nur heimische Pflanzenarten angesiedelt werden.

Eine fachmännische Ausführung oder Beratung beim Bau der Trockenmauer wird angeraten.

Bezüglich der Pflege ist nach Fertigstellung regelmäßig unerwünschter Bewuchs (Brombeeren, Efeu, Gehölze etc.) zu entfernen. Ggfs. muss das Fundament erneut gesichert und Erde vor dem Mauerfuß angefüllt werden. Schadstellen sollten ausgebessert werden. Idealerweise sollten die Mahdzeitpunkte den vor Ort vorhandenen Arten angepasst werden (z. B. Mahd auf wichtige Futterpflanzen für Schmetterlinge und Wildbienen abstimmen).

Abbildung 3:
Lageplan des Untergeschosses mit eingezeichnete Trockenmauer im Osten des Grundstücks (Quelle: Architekturbüro Krieger, Stand: Juli 2024).



Vergrämung Eidechsen aus dem Baufeld

Die im Baufeld lebenden Eidechsen sind fachgerecht zu vergrämen. Hierzu wird vorgeschlagen die gesamte Fläche ab März/April kurz zu mähen und regelmäßig kurz zu halten. Dadurch werden die Flächen entwertet und die hier lebenden Reptilien vergrämt.

Vermeidungsmaßnahme Reptilienzaun um das Plangebiet

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist um das Plangebiet herum ein Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in das Baufeld und das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern. Der Reptilienschutzzaun ist einzugraben, um ein Unterqueren des Zaunes durch Eidechsen zu unterbinden. Der Reptilienschutzzaun ist aus geeignetem Material zu wählen: Empfohlen werden Reptilienschutzzäune der Firma Stahlhart Faunistik (Rohrbach) und mit Einschränkungen der Firma Maibach (Eschenbach bei Göppingen). Der Reptilienschutzzaun ist nach erfolgter Vergrämung (smahd) und vor Baubeginn aufzustellen. Er muss mindestens für die Dauer der Bauzeit bestehen bleiben.

Umsiedlung

Bei günstiger Witterung werden die nicht erfolgreich vergrämen Mauereidechsen im Plangebiet gefangen, in Faunenboxen zwischengehärtet, gegebenenfalls gefüttert und am gleichen Tag außerhalb des Plangebiets wieder freigelassen. Vor Baubeginn müssen alle Eidechsen umgesiedelt worden sein. Die Freigabe der Fläche erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Ökologische Baubegleitung

Sämtliche Aufwertungsmaßnahmen, Zaunstellungen etc. sollten von einer ökologischen Baubegleitung überwacht und dokumentiert werden.

3.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010.

Laufer H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3. Fassung, Stand 31.10.1998). Aus: Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 73, S. 103-133.

Laufer, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. Band 77. Hrsg. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 5. Auflage.

Natur- und Umweltakademie NRW (2002): Anlage von Natursteinmauern. Material, Bauanleitung, Bepflanzung. Der Naturtipp Nr. 6.

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie)

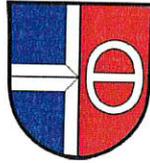
Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Runge H., Simon M. & Widdig T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis H. W., Reich M., Bernotat D., Mayer F., Dohm P., Köstermeyer H., Smit-Viergutz J., Szeder K.).- Hannover, Marburg. S. 18

Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg (2018): Handlungsleitfaden für die Sanierung von Trockenmauern.

4.0 Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmenzeiträume

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mauereidechse: Fortpflanzung												
Eingriffsfläche	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Reptilien: Umsiedlungsmaßnahmen	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Reptilien: Vergrämung	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Legende												
Nebenphase	1											
Hauptphase	2											
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3											
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4											
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5											



Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am _____ aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ als Satzung beschlossen.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt die Fassung der jeweils letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 29.10.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus :

- dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 14.12.2022, letztmalig ergänzt am 29.10.2024
- den Vorhabenplänen vom 02.09.2024
- den Schriftlichen Festsetzungen vom 14.12.2022, letztmalig ergänzt am 15.01.2025

Beigefügt ist eine Begründung mit dem Bericht über die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und dem Artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept, als gesonderte Bestandteile.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Malsch, den _____

Tobias Greulich, Bürgermeister