

GEMEINDE MALSBURG-MARZELL

ORTSTEIL VOGELBACH

BEBAUUNGSPLAN „ALTE SCHULE VOGELBACH“

Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenvoranhörung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt vom 13.09.2018 bis einschließlich 11.10.2018. Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2018

I. ANREGUNGEN BÜRGER

Seitens der Bürger wurden während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgebracht.

II. ANREGUNGEN BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Vorgebracht durch schriftliche Stellungnahmen:

	Anregungen	Stellungnahme Planer / Verwaltung und Beschlussvorschlag
1.	<p>Landratsamt Lörrach mit Schreiben vom 09.10.2018</p> <p>1.1 Umwelt</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung Die neuen Gebäude sind rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringungen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser / Schichtwasser zu schützen. Der Anschluss von Dränagen an die öffentlichen Kanäle ist nicht zulässig.</p> <p>Altlasten / Bodenschutz Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstücks wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und tro-</p>	<p>Kenntnisnahme, wurde in den Bebauungsplan in die Begründung und unter Ziff. III Hinweise übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde in den Bebauungsplan in die Begründung und unter Ziff. III Hinweise übernommen.</p>

	<p>ckenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als oberste Bodenschicht aufgetragen werden.</p> <p>Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.</p> <p>Es wird angeregt die Dachbegrünung (zumindest für Garagen / Carports) als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden in die Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme, wurde in den Bebauungsplan in die Begründung und unter Ziff. III Hinweise übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde in die Festsetzungen aufgenommen: Flachdächer untergeordneter Bauteile an Hauptgebäuden sowie die Flachdächer von Carports und Garagen sowie von Nebengebäuden sind zu begrünen.</p>
<p>1.2 Baurecht</p>	<p>keine Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.3 Landwirtschaft und Naturschutz</p>	<p>Der Bebauungsplan „Alte Schule“ erfolgt aufgrund eines konkreten Bauantrags. Die Gemeinde entwickelt derzeit auch das Baugebiet „Seltenacker“, aufgrund der exponierten Lage sollte der Bedarf nochmals geprüft werden. Es wird angeregt, das Baugebiet bei der geplanten Gemeindebegehung zu erörtern.</p> <p>Auf Seite 25 des Entwurfs zum Umweltbericht wird als Vermeidung und Minimierungsmaßnahme die Pflanzbindung von 10 Einzelbäumen angegeben. In der Tabelle auf Seite 26 und der Bilanz auf Seite 27 werden 7 Bäume aufgeführt und in der Karte sind nur 6 Bäume dargestellt.</p> <p>Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen fehlt die gewählte Bewertungsmethode. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewertung nach Ökokontoverordnung erfolgt ist.</p> <p>Das geplante Baugebiet befindet sich an einer sehr exponierten Lage, die Auswirkungen als gering zu bezeichnen kann nicht nachvollzogen werden. Die Beeinträchtigung soll durch eine angepasste Baustruktur vermieden / gemindert werden, was aber in den notwendigen Vermei-</p>	<p>Die Gemeinde verfügt zur Zeit über keine gemeindeeigenen, erschlossenen Bauflächen. Der Bedarf für <u>beide</u> Gebiete ist aber vorhanden. Derzeit sind 17 Interessenten für Bauplätze bei der Gemeindeverwaltung vorgemerkt. Das Gebiet wurde bei der Gemeindebegehung vorgestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde berichtigt. Von den 11 Bestandsbäumen (10 Streuobstbäume und die Linde), können insgesamt 7 Bäume im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhalten werden (Pflanzbindung). Es erfolgt ein Pflanzgebot für insgesamt 6 Bäume.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde geprüft und erneut eingeschätzt.</p>

	<p>dungsmaßnahmen nicht aufgeführt wurde. Es wird gebeten, dies nochmals zu prüfen, eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des überarbeiteten Umweltberichts erfolgen.</p> <p>§ 1a BauGB wird nicht ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>Die Anregungen wurde geprüft und ergänzt, dem § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen.</p>
1.4	<p>Straßenwesen / Verkehr Die Belange des Verkehrs sind aus verkehrsrechtlicher Sicht hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
1.5	<p>Änderung des Flächennutzungsplans Zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>ED Netze mit Schreiben vom 24.09.2018 Eine Niederspannungsfreileitung verläuft über das Grundstück und versorgt dieses mit Strom. Diese Trasse wird auch weiterhin benötigt. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Anpassungen und Provisorien sind rechtzeitig abzustimmen. Beim Bau ist auf die entsprechenden Sicherheitsabstände zu achten, falls erforderlich können wir die Freileitung während der Bauarbeiten isolieren.</p> <p>Unsere 20-kV-Freileitung tangiert das Plangebiet. Es muss mit den Gebäuden der notwendige Abstand nach den VDE-Bestimmungen eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme, wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen (mind. 3m unterhalb der Freileitung, die Leitungsschwingungen sind zu berücksichtigen).</p>
3.	<p>BUND mit Schreiben vom 11.10.2018</p>	
3.1	<p>Der Bebauungsplan wird kritisch gesehen, wegen des daraus resultierenden Flächenverbrauchs. Dieser widerspricht gesamtgesellschaftlichen Zielen, wie sie von der Bundesregierung verfolgt werden mit der Einschränkung des weiteren Flächenverbrauchs.</p>	<p>Kenntnisnahme, wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert. In Malsburg-Marzell stehen derzeit keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Der Bedarf ist vorhanden. Die Gemeinde unterstützt private Vorhaben, sofern ein Beitrag zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale geleistet wird, die Erschließung gesichert ist und die Vorhaben mit den städtebaulichen Zielset-</p>

		<p>zungen vereinbar sind. Das Neubauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans „ALTE SCHULE“ entspricht diesen Zielsetzungen und nutzt bislang unbebaute Grundstücke im Randbereich der bereits bestehenden Bebauung. Insgesamt können durch die Abrundung 2 private Bauplätze jeweils für Einzel- oder Doppelhäuser und ein Bauplatz auf öffentlicher Fläche für ein Gebäude mit gemischter Nutzung (MD) geschaffen werden.</p> <p>Wohnraum zu schaffen ist auch ein Ziel der Bundesregierung, die aufgrund der Notsituation die §§ 13a und 13b in das BauGB eingeführt hat, um die Flächenbereitstellung zu fördern. Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele der Bundesregierung nicht unterlaufen.</p>
3.2	Es stellt sich die Frage, welchen Wert haben Landschaftsschutzgebiete in Malsburg-Marzell, wenn sie de facto nicht vor Bebauung geschützt werden.	Das Plangebiet tangiert die Grenze, aber liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Blauen“. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird der Schutzzweck des LSG nicht beeinträchtigt.
3.3	Das Anpflanzung von Streuobstbäumen ist als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, die Pflege ist sicherzustellen. Es ist ein Pflegeplan aufzustellen und geeignete Firmen zu beauftragen. Bei der Auswahl der Arten wird Unterstützung angeboten, empfohlen werden seltene, alte Sorten.	Das Anpflanzen der Streuobstbäume erfolgt auf den Grundstücken der Eigentümer. Hinweise zur Pflege werden dargestellt. (Ziff. I Punkt 10.3) Die Durchführung auf den Privatgrundstücken obliegt den Eigentümern. Über das erforderliche Monitoring werden die Maßnahmen in regelmäßigen Zeitabständen überprüft. Für die Auswahl der Arten wird eine Liste erstellt, die auch alte, seltene Sorten enthält.
3.4	Der Ausschluss von nicht heimischen Pflanzen ist festzusetzen, auch hier kann eine Unterstützung bei der Auswahl von Arten angeboten werden. Bei Zuwiderhandlungen sind die Pflanzen zu entfernen.	Kenntnisnahme, ist so festgesetzt, die Pflanzlisten enthalten nur einheimische und standortgerechte Arten.
3.5	Folgende Vorgaben werden begrüßt:	
a)	Verzicht auf Schotterflächen zur Gestaltung pflegeleichter Gärten. Die Stadt Heilbronn verwendet folgende Regelung: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, so dass der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegt.“	Die Formulierung der Stadt Heilbronn ist vage und unbestimmt. In die textlichen Festsetzungen unter der Ziffer II wurde folgende Formulierung aufgenommen: „Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie sämt-

	Lose Stein- und Materialschüttungen sind nicht zulässig.	liche nicht für Geh- und Fahrverkehr oder Parkierungen benötigte Freiflächen sind gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen größer als 2m ² sind unzulässig.“
	b) Verzicht auf Pestizide auf den Baugrundstücken zum Schutz von Insekten und anderen Tierarten	Ist im Bebauungsplan nicht regelbar, wird als Hinweis aufgenommen.
	c) Eine Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern.	Die Dachbegrünung ist für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von unter-geordneten Bauteilen mit Flachdach fest-gesetzt.
	d) Verzicht auf eine Anstrahlung der Fassaden, der Bäume und der Sträucher zum Schutz der Insekten und Vögel vor Lichtemissionen.	Wurde in die Festsetzungen aufgenommen: „Das dauerhafte Anstrahlen von Fassaden, Bäumen und Sträuchern bei der Gestaltung der Außenanlagen ist unzulässig. Es sind Insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.“
	e) Zaunanlagen müssen die Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel ermöglichen, ein Abstand von mind. 15cm zwischen Zaun und Boden ist vorzusehen. Es dürfen keine unüberwindbaren Barrieren entstehen.	Wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziff. II Punkt 8 aufgenommen. Des Weiteren sind Einfriedungen, analog der örtlichen Bautradition nur für Nutzgärten zulässig.
3.6	Um Vögel und Fledermäusen an Gebäuden einen Lebensraum zu ermöglichen, stehen spezielle Dachziegel oder Einbauhilfen zur Verfügung, die sich unauffällig in die Fassaden integrieren lassen.	Dies ist eine Möglichkeit, auch das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen wäre denkbar. Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und ist unter Ziffer I Punkt 9.9 festgesetzt.
3.7	Zum Schutz vor Vogelschlag ist ein spezielles Glas oder sonstige Vorkehrungen zu treffen. Hierzu gibt es beim BUND eine Broschüre „Vogelschlag und Glas“, die zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bauherren sollten unbedingt auf diesen ernst zu nehmenden Faktor bei dem Rückgang der Vögel hingewiesen werden.	Nicht festsetzbar, der Hinweis wird unter der Ziff III aufgenommen.
3.8	Weitere Ausgleichsmaßnahmen wären: Die Anlage einer Sandfläche und einer Blumenwiese für Wildbienen. Die Pflanzung weiterer Streuobstbäume mit Pflegeplan für mind. 10 Jahren.	Wird als Hinweis unter der Ziff III aufgenommen. Wird als Hinweis unter der Ziff III aufgenommen.

	<p>Die Anlage einer Trockenmauer als Lebensraum für Reptilien.</p> <p>Die Anlage von Kleinstgewässern für Amphibienarten wie der Gelbbauunke und der Geburtshelferkröte mit den entsprechenden Landlebensräumen.</p>	<p>Ist festgesetzt. „Stützmauern sind nur als Natursteintrockenmauern zulässig“</p> <p>Wird als Hinweis unter der Ziff III aufgenommen.</p>
--	--	---

Aufgestellt: Lörrach / Todtnauberg, den 01.12.2018