GEMEINDE MUGGENSTURM

Bebauungsplan „Schleifweg“, 7. Änderung

Fassung vom 19.07.2021

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am
Öffentliche Auslegung		vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis
Satzungsbeschluss		am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 7. Änderung des Bebauungsplans "Schleifweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Muggensturm hat am …….. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen – die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schleifweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom …….. maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom ……..
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom ……..
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom ……..

Anlagen

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

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom Juni 2021

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Schleifweg", 7. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Muggensturm, den

.....
Bürgermeister Dietmar Späth

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

Muggensturm, den

.....
Bürgermeister Dietmar Späth

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- **Industriegebiet (GI)** gem. § 9 BauNVO

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

- **Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH)** wird mit maximal 122.74 Meter über Normalnull (NN) festgesetzt.
- **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen EFH und dem höchstem Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Lichtkuppeln oder Geländern um bis zu 2.00 m überschritten werden.

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

- **Abweichende Bauweise.** In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

- Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei und Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit wasserechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Eine von Röhrichten, Hochstaudenfluren und/oder Blühbrachen auf einer Fläche von etwa 0,4 ha im Umfeld von extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen sowie evtl. im Kontext zu kleinen Gebüschen ist anzulegen.
  Konkret soll hierzu auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1333/1 eine am Neugraben gelegene Teilfläche von ca. 0,5 ha aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und ein Schilfröhricht entwickelt werden. Die Maßnahme ist Bestandteil der Maßnahme 1 des Gewässerentwicklungsplanes 2007/2021. Ihre naturschutzfachliche Aufwertung soll dem Eingriffsvorhaben "Baugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle" zugeordnet werden. Artenschutzfachlich ist die Fläche jedoch nicht belegt.
  Die Fläche darf nicht in der Brutzeit zwischen März und Ende August gemäht werden. Zum Erhalt der Fläche eignet sich am besten eine einmalige Mahd im September mit Abräumen des Mahdguts.

Entwicklung Schilfröhricht
Baumreihe am Hirschgraben
Anlegen Wiese

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen und Gebäudezugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Gemeinde gestaltet und errichtet werden. Werbeanlagen dürfen das höchste Hauptgebäude des zugehörigen Betriebsgrundstücks nicht überragen. Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Teil D - Hinweise

1 Denkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabwendbbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor, diese können aber nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des Bauvorhabens wurde der Untergrund im Zuge der Verkleinerung des ehemaligen Regenrückhaltebeckens aufgefüllt. Bei Hinweisen auf sonstige bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist die zuständige Behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Hinweise des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz / Entwässerung

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA) der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Rastatt im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

4 Hinweise der DB Services Immobilien GmbH

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

5 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen vorzusehen.

6 Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um das vorhabenbedingte Töten von Vogelindividuen zu vermeiden, müssen die Rodung der Vegetation (Baufeldfreimachung) und die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Aus abwassertechnischen Gründen ist 2013 ein im Industriegebiet „Schleifweg“ früher vorhandenes Regenrückhaltebecken in ein Regenklärbecken umgebaut worden. Aufgrund dieser Maßnahme konnte auch erreicht werden, dass ca. 1 ha Bruttofläche, die bisher als Fläche der Regenrückhaltung festgesetzt war, in Baugebietsfläche umgewandelt werden konnte. Auf diesen Flächen hat eine örtliche Firma ein vorhandenes Coillager erweitert.
Nun soll das Regenklärbecken erneut verkleinert werden und auch auf den erneut freiwerdenden Flächen möchte der ortsansässige Betrieb seinen gewerblich genutzten Gebäudebestand erweitern.

Das IB Wald+Corbe (Hügelsheim) wurde damit beauftragt, die Auswirkung der geplanten Nachverdichtung auf das Versickerungsbecken zu überprüfen und in Abstimmung mit dem Landratsamt (LRA) eine genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten. Nach Vorabstimmungen mit dem LRA bedeuten die geplanten Maßnahmen eine wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage, weshalb eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 1. Dezember 2011 erforderlich ist.

Vor den o.a. Hintergründen ist die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schleifweg“ erforderlich.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant

3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Heinkelstraße erschlossen. Südlich der Heinkelstraße liegen Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Muggensturm befinden (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil). Diese Flächen folgen dem Verlauf bestehender Gleisanlagen bis zum südliche gelegenen Bahngelände. Über die Flächen verläuft eine private Erschließungsstraße mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger welche das im südwestlichen Teil des Plangebiets befindliche Hallengebäude erschließt.

Die auf der Fläche befindlichen Gleisanlagen dürfen - vertraglich gesichert - auch von den nördlich der Heinkelstraße gelegenen Betrieben den Grundstücken Heinkelstraße Nr. 9 und 13 genutzt werden.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets verlaufen über einen Teil der Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Muggensturm zur Erreichbarkeit des Regenklärbeckens.

Im südlichen Teil des Plangebiets liegen Flächen mit bestehenden Gleisanlagen im Eigentum der Deutsche Bahn Netz AG. Der Eigentümer hat einen Teil dieser Flächen an den ansässigen Speditionsbetrieb vermietet. Ein schmaler Teil der Flächen darf entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Spedition und DB Netz AG mit dem geplanten Hallen-Neubau des Coillagers überbaut werden. Die Vereinbarung beinhaltet auch eine Rückbauverpflichtung nach Ablauf der Vertragslaufzeit.

Südlich der Fläche des Regenklärbeckens liegt eine weitere Fläche die sich im Eigentum der Gemeinde Muggensturm befindet und an die ansässige Spedition verpachtet wird.

Mit Blick auf die o.a. Erschließungssituation, unter Berücksichtigung der vertraglich gesicherten Übereinkünfte bzgl. Erschließung und Überbaubarkeit mit dem geplanten Coillager wird für die 7. Bebauungsplanänderung ein Geltungsbereich festgesetzt, der nicht nur die bestehende und geplante Bebauung des Speditionsbetriebs und die als „Regenklärbecken“ festgesetzten Bereiche umfasst sondern ebenso die o.a. Erschließungsflächen, obwohl diese zum Teil noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind (siehe Abgrenzung im zeichnerischen Teil).

Das im Zuge der 7. BP-Änderung erweiterte Baufenster überzieht ebenfalls Flächen mit bestehenden Gleisanlagen und insbesondere auch die südlich gelegenen Bahnflächen zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung. Wenn die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Spedition bzw. DB Netz AG und Spedition enden, kann das Baurecht auf den betreffenden Flächen von dem bis zu diesem Zeitpunkt begünstigten Betrieb gegebenenfalls nicht mehr wahrgenommen werden ohne entsprechende neue Vereinbarungen zu abzuschließen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgen über die bestehenden Netze.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche der 7. Änderung ist im rechtskräftigen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

7 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Juni 2021) erarbeitet worden (Wald + Corbe, Hügelsheim). Zusammenfassend kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 28. Juni 2021 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Anhang IV-Arten im Bereich des Vorhabens.
Bei den Vogelarten konnten Brutvorkommen von Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger festgestellt werden. Entsprechend müssen Rodungen der Vegetation sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Zudem ist zum Erhalt der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Fläche von etwa 0,4 ha mit Röhrichten, Hochstaudenfluren und/oder Blühbrachen anzulegen.
Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung auch weiterhin „Industriegebiet“ (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl GRZ, die Baumassenzahl BMZ und die Gebäudehöhe GH mit Bezug auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) bestimmt.

Die EFH wird entsprechend dem geplanten Bauvorhaben mit 122.74 m über NN (Normalnull9 festgesetzt. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Zur erhöhten Flexibilität darf die Gebäudehöhe mit Aufzugsüberfahrten und Erschließungskernen, Lichtkuppeln und Terrassengeländern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Da für die vorgesehene Nutzung Gebäudelängen über 50 m vorgesehen werden, gewährleistet die abweichende Bauweise angemessene bauliche Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Ermöglichung des geplanten Bauvorhabens wird das bestehende Baufenster im Südosten erweitert.

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

Zur Vermeidung von Verunreinigung des anfallenden Niederschlagswassers sind unbeschichtete Metall-Dachdeckungen nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Die Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Schonung des Wasserhaushalts durch Begrenzung der Oberflächenversiegelung sind für die Befestigung von Stellplätzen und Gebäudezugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Zur Gewährleistung eines Mindest-Grünanteils auf den Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; dies betrifft nur solche Flächen, die weder zur eigentlichen Bebauung noch für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze überbaut sind.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Gemeinde gestaltet und errichtet werden. Werbeanlagen dürfen das höchste Hauptgebäude auf dem dazugehörigen Betriebsgrundstück nicht überragen (es gilt die tatsächliche und nicht die maximal zulässige

GH). Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.