

Gemeinde Muggensturm

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung und Erweiterung

und örtliche Bauvorschriften

Gemeinde Muggensturm

Fachbereich Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung



Bearbeiter:in: JeJ

20240823_Muggensturm_BP_Edeka_Erweiterung_TF_10

Verfahrensvermerke

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

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

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

....., den.....

.....

Johannes Kopp

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

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung und Erweiterung und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

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

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

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 Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung und Erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung und Erweiterung und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|--------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom |
| B – 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

- | | |
|---|-------------------------------|
| Sortimentsliste des Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg | in der Fassung vom |
| Screening zur allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG | in der Fassung vom 16.02.2024 |
| Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes in Muggensturm | in der Fassung vom 20.04.2023 |
| Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung | in der Fassung vom 06.02.2024 |
| Schalltechnische Immissionsprognose | in der Fassung vom 25.02.2024 |
| Verkehrsuntersuchung | in der Fassung vom 11.03.2024 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung und Erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Muggensturm, den.....

.....

Johannes Kopp
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten.....	8
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	8
6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 8	
7. Immissionsschutz.....	8
8. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	10
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	12
1. Dachform und Dachneigung	12
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
3. Fassadengestaltung.....	12
4. Werbeanlagen.....	12
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	13
6. Niederspannungsfreileitungen	13
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	14
1. Artenschutz	14
2. Verzicht auf Schottergärten.....	14
3. Belange des Denkmalschutzes.....	14
4. Grundwasserschutz	14
5. Altlasten	15
6. Kampfmittel	15
7. Geologie und Rohstoffe	15
8. Auffüllungen/ Aufschüttungen	15
9. Dachbegrünung und Solaranlagen	15
10. Leitungen	16
11. Einfriedungen.....	16
12. Normen und Richtlinien.....	16
Teil E – Begründung	17
1. Planerfordernis.....	17
2. Vorhaben / Neue Bebauung.....	17
3. Bestehendes Baurecht.....	17
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	18
5. Regionalplan	18
6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	18
7. Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG.....	18
8. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren	19
9. Artenschutz	19

10.	Erschließung	19
11.	Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten.....	21
12.	Immissionsschutz.....	22
13.	Belange der Raumordnung / Einzelhandels-Analyse.....	23
14.	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
15.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	26
16.	Örtliche Bauvorschriften.....	28
Teil F Sortimentsliste des Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg ...		30

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)

Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Getränkemarkt) mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,186 (entspricht einer Verkaufsfläche von 1.700 qm). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. Darüber hinausgehende zentrenrelevante Randsortimente gemäß Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg werden auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.
- Stellplätze mit Fahrgassen
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Bezugshöhe (BZH)** sowie die **Traufhöhe (TH)** und **Gebäudehöhe (GH)** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige **Grundflächenzahl** wird gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Sie darf mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im Sondergebiet gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt 117,90 m ü. NN.

Die **Traufhöhe** gilt nur für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe TH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. dem oberen Wandabschluss / der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen dürfen mit technischen Anlagen / Anlagen zur solaren Nutzung um max. 1,00 m überschritten werden. Höhere Aufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

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

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und **Carports** sind unzulässig.

Nebenanlagen und **Stellplätze** (KFZ und Fahrräder) dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden gemäß Planzeichnung festgesetzt und schließen die Ein- und Ausfahrt entlang der L 67 aus.

7. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1. Parkplatzgestaltung auf dem Betriebsgelände:

Die Fahrwege des Pkw-Parkplatzes (Kundenbereich und Mitarbeiterbereich) sind mit Asphaltbelag zu belegen. Die Stellflächen der Pkw können beliebig gepflastert werden.

Aus schalltechnischer Sicht ist nach Angabe der Parkplatzlärmstudie die Gestaltung der Fahrwege mit einem ebenen Pflasterbelag (Fugenbreite kleiner 3 mm) gleichwertig zum Asphaltbelag, wenn statt der Standardeinkaufswagen auf Asphalt schwingungsisierte Einkaufswagen, z. B. der Firma Wanzl oder ein vergleichbares Produkt zum Einsatz kommen.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TA-Lärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Fahrwege auf dem Pkw-Stellplatz möglich ist, so kann von den obigen Festsetzungen abgewichen werden.

7.2. Fahrwege der Lkw auf dem Betriebsgelände:

Die Fahrwege des der Lkw zwischen der Zufahrt von der öffentlichen Straße und der Laderampe sind mit Asphaltbelag zu belegen.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TA-Lärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Lkw-Fahrwege auf dem Betriebsgelände möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

7.3. Andockstation und Anlieferungsbereich im Westen des Bauvorhabens:

Die geplante Andockstation (das ist der Bereich, in den die Ware nach dem Entladen vom Lkw direkt hineingeschoben wird) ist einzuhausen (mit einer Wand nach Norden und nach Westen geschlossen) und die Ladekante ca. 3 Meter nach Süden Richtung Wilhelmstraße zu überdachen, die Rampe (Stellplatz des Lkw) ist offen. Anlieferungen sind nur Im Tagzeitraum nach TA-Lärm zulässig.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TA-Lärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung des Anlieferungsbereich möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

7.4. Aufstellung Einkaufswagen:

Die Einkaufswagen sind an einem Stellplatz neben dem Eingang unter dem Vordach abzustellen. Weiterhin sind die Einkaufswagen auf dem Parkplatz in einer EKW-Box (handelsübliche Hersteller) abzustellen.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TA-Lärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Abstellorte der Einkaufswagen bzw. mit der Verwendung von leiseren Einkaufswagen möglich ist , so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

7.5. Maschinentechnische Anlagen:

Unter der Nummer 4.2.5 der Immissionsprognose 23.0903 vom 03.02.2024 des Ingenieurbüros für Bauphysik sind aufgrund der vorhandenen Daten Annahmen der maschinentechnischen Ausstattung und Aufstellungsorte des Vollsortimenters getroffen worden.

Die Aufstellungsorte der pegelbestimmenden maschinentechnischen Anlagen können auch dem folgenden Bild entnommen werden.

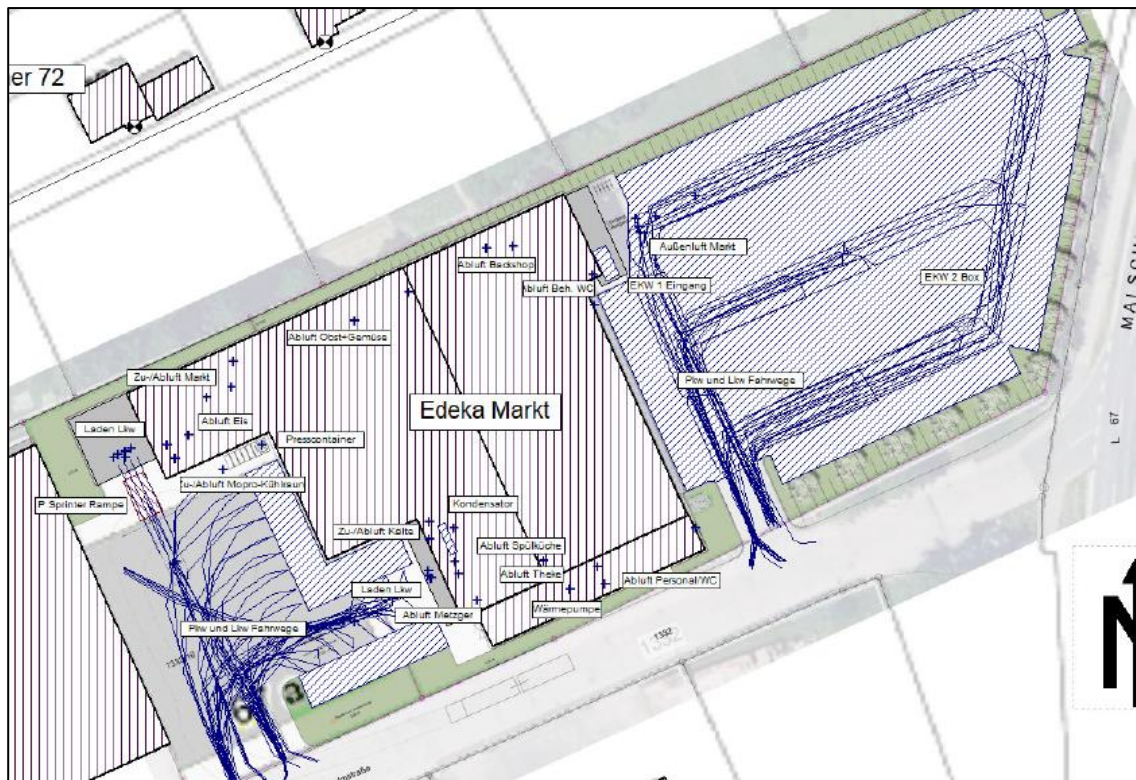


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem digitalen Geländemodell, Lage Schallquellen;
Quelle: Ingenieurbüro für Bauphysik

8. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

8.1. Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch standorttypische Baumarten zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden. Der Stammbereich ist vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (z. B. Baumschutzgitter oder hohe Bordsteine).

8.2. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Hierfür sind heimische standortgerechte Pflanzen zu wählen.

8.3. Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht für Dachterrassen genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die

Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind generell auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Satteldächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

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).

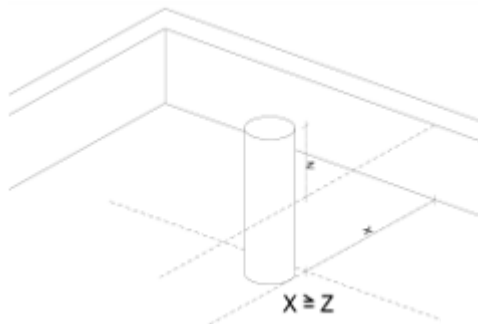


Abbildung 2: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

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)

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen darf max. 10 % der Fassadenfläche betragen. Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 8,50 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände; auch bei Überschreitung der Gebäudehöhe) und einer Werbefläche in Summe von max. 50 qm ist zulässig. Im Ein- und Ausfahrtsbereich ist eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stele mit einer Ansichtsfläche in Summe von maximal 3 qm und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen, sind die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf dem Grundstück wasserdurchlässig auszuführen (z. B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Notwendige Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um ein Töten von Individuen oder die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Baumaßnahmen der Artenschutz unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist.

2. Verzicht auf Schottergärten

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

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Rheinwald, Gemarkung Muggensturm. Dies bedeutet, dass dem Grundwasserschutz beim Bebauungsplan und der späteren Nutzung des Geländes eine besondere Bedeutung zukommen muss.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Altlasten

Gemäß der Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Rastatt besteht für das Flurstück 1332/16 kein Altlastenverdacht. Außerhalb der bestehenden Halle befindet sich jedoch ein unterirdischer Heizöltank, der auf nutzungsspezifische, ggf. altlastrelevante Parameter (MKW, BTEX und PAK) untersucht wurde. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Rastatt zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

6. Kampfmittel

Muggensturm war während des II. Weltkriegs von Luftangriffen betroffen. Bei Ausführung der Erkundungsarbeiten lagen keine Unterlagen hinsichtlich Kampfmittelfreiheit vor. Im Vorfeld wurden daher durch ein akkreditiertes Unternehmen alle Untersuchungspunkte hinsichtlich Kampfmittel freigemessen.

Die punktuelle Freimessung gilt allerdings nicht als Nachweis für die gesamte Fläche. Vor Beginn von Erd- und Tiefbauarbeiten wird von den ausführenden Firmen in der Regel eine Kampfmittelfreigabe bzw. eine offizielle Bestätigung gefordert, dass für die geplanten Tiefbauarbeiten keine weiteren Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit erforderlich sind. Es wird empfohlen, frühzeitig vor Baubeginn eine Luftbilddauswertung auf mögliche Kampfmittel durch ein entsprechend qualifiziertes Büro oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg zu veranlassen.

7. Geologie und Rohstoffe**Allgemeine Hinweise**

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.

8. 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.

9. 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.

10. Leitungen

Auf dem Baufeld verlaufen Leitungen und Kanäle. Bei Ausführung der Erdarbeiten sind zeitnah die aktuellen Leitungen und Kanäle zu erheben.

11. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

12. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im technischen Rathaus der Gemeinde Muggensturm eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Muggensturm befindet sich ein Lebensmittelmarkt der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH. Das Unternehmen beabsichtigt eine Erweiterung des Marktgebäudes inklusive einer Verkaufsflächenvergrößerung auf ca. 1.700 qm in westliche Richtung (Erweiterung um ca. 465 qm) inklusive einer Ergänzung der Parkflächen um 20 Mitarbeiterstellplätze. Die Grundstücksfläche vergrößert sich daher von ca. 6.995 qm auf ca. 9.150qm.

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes durch Anbau an das bestehende Gebäude unter Beibehaltung der Zufahrt und Besucherparkflächen dient der Verbesserung und Sicherung der bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft von Muggensturm. Die Überplanung des Bebauungsplanes stellt prinzipiell eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auf dieser Grundlage und infolge der Verkaufsflächenenerweiterung wird die Bebauungsplanänderung für ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO vorgenommen.

2. Vorhaben / Neue Bebauung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes in Richtung Westen. Hierbei sollen zusätzliche Mitarbeiterräume entstehen, eine Expansion des Lagerraums und die Erweiterung der Verkaufsfläche realisiert werden, um die wirtschaftliche Kapazität des Marktes zu erhöhen. Die Intension des Vorhabens besteht darin, die Grundstücksgrenze in westlicher Richtung so zu verlegen, dass die gesamte Gewerbefläche optimal in die städtebauliche Struktur des Ortes integriert ist. Die bestehende Lagerhalle des Flurstücks 1332/16 soll abgebrochen werden, um genügend Erweiterungsfläche generieren zu können. Dem Marktgebäude steht eine zusätzliche Grundstücksfläche von ca. 2.155 qm für die Erweiterung zur Verfügung. Die Bestandgrundstücksfläche selbst umfasst ca. 6.995 qm.

3. Bestehendes Baurecht

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ liegt vollständig innerhalb des Plangebiets. Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karlsruher Straße II“ mit seinen Änderungen überplant. Dieser Bereich des Bebauungsplans setzt ein Gewerbegebiet fest. Um die geplante Erweiterung des Marktgebäudes zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt notwendig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ wird parallel zur vorliegenden Planung in einem gesonderten Verfahren betrieben. Mit dieser Änderung werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Damit wird einer unerwünschten raumordnerischen Agglomeration vorgebeugt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Sonderbaufläche und teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das geplante Sondergebiet ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand ausgewiesen.

Gemäß Strukturkarte des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein befindet sich die Gemeinde Muggensturm auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Rastatt und dem Kleinzentrum Malsch.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst die Flurstücke Nr. 1332/16 und 1332/17.

Das Plangebiet liegt an der Einfahrt zum Gewerbegebiet Karlsruher Straße II an der Ecke Wilhelmstraße / L 67. Das Areal ist zum Teil bebaut. Die bestehende Lagerhalle wird abgebrochen. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan private Grünflächen („Gartenflächen“) festgesetzt. Nördlich dieser Gartenflächen liegt ein allgemeines Wohngebiet. Westlich des geplanten Vorhabens grenzen Gewerbeflächen an. Südlich der Wilhelmstrasse liegen weitere Gewerbeflächen im unbeplanten Innenbereich.

7. Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist durchzuführen, weil in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) der Bau oder die Änderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht gem. Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von 800 qm) bis weniger als 5.000 qm als vorprüfungspflichtig definiert wird.

Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 2 im UVPG zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Erst wenn die Vorprüfung keine wesentliche Betroffenheit von Schutzgütern ergibt kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt werden.

Zur Klärung der Umweltverträglichkeit des geplanten Vorhabens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erstellt worden (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2024). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

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

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen 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.

9. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt worden (Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, 2024). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 06. Februar 2024 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Arten.

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Essenzielle Habitatstrukturen für Vögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

10. Erschließung

10.1. Verkehrserschließung

Die geplante Erschließung des Vorhabens soll wie bisher über die Wilhelmstrasse erfolgen.

10.2. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Gebiets erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden sowie geplanten Straßen und ist mit dem Entsorgungsträger abgestimmt.

Das Flurstück wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Der bestehende Lebensmittelmarkt wird über einen bestehenden SW-Hausanschluss in den öffentlichen Kanal in der Wilhelmstraße entwässert. Der Anschluss bleibt unverändert. Entwässerungsgegenstände, die neu hinzukommen oder in ihrer Lage verändert werden, sollen an das bestehende private SW-Grundleitungsnetz angeschlossen werden. Für die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen für Schmutzwasser werden die Grundlagen nach der DIN 1986-100, Stand Dezember 2016, in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 verwendet.

Fetthaltiges Abwasser aus dem Lebensmittelmarkt wird über einen Abscheider vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal gereinigt.

Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene müssen mittels Doppel-Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau gesichert werden.

Niederschlagswasser

Es gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gem. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GNI. Vom 20.04.1999; S. 157 u. 158).

Bestehendes System

Das auf dem Flurstück anfallende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße eingeleitet. Für das Flurstück 1332/17 gilt ein maximal zulässiger Abfluss von 52 l/s. Das erforderliche Retentionsvolumen wird in Stauraumkanälen und in Retentionsmulden, die in den Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen angelegt wurden, bereitgestellt. Insgesamt steht derzeit ein Retentionsvolumen von rund 77 m³ zu Verfügung.

Da der öffentliche Regenwasserkanal das Niederschlagswasser ohne zusätzliche Behandlung in ein Gewässer ableitet, wird das auf der LKW-Anlieferungsrampe anfallende Oberflächenwasser aufgrund des Verschmutzungsgrades in das Schmutzwassersystem eingeleitet.

Geplantes System

Der Lebensmittelmarkt inklusive Anlieferzone und Mitarbeiterstellplätze wird in Richtung Westen auf das Flurstück Nr. 1332/16 erweitert. Die Einleitebegrenzung von insgesamt 52 l/s bleibt bestehen.

Die Rückhaltung muss gemäß DWA-A 117 auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit bemessen werden.

Der überdachte Bereich der Anlieferrampe wird in den SW-Kanal entwässert. Das Oberflächenwasser des nicht überdachten Bereiche der Anlieferzone und der Mitarbeiterstellplätze gilt als verschmutzt. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers muss gemäß DWA-A 102 geprüft werden. Die Ableitung des Oberflächenwassers dieser Flächen in den öffentlichen RW-Kanal ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser über eine Behandlungsanlage geführt wird, die gemäß DWA-A 102 bemessen, geplant und ausgeführt ist.

Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100: 2016-12

Im Falle eines Überstaus der öffentlichen Entwässerungsanlage ist zu prüfen, dass kein Wasser in das eigene Gebäude eindringen oder auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Für die Differenz der auf der befestigten Fläche des Grundstücks anfallenden Regenwassermenge, in m³, zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem 2-jährigen Berechnungsregen muss der Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks erbracht werden. Ist ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit erforderlich oder übersteigt der Versiegelungsgrad des Grundstücks 70 %, ist eine Jährlichkeit des Berechnungsregens von 100 a zu wählen. Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind, oder über andere Rückhalteräume, wie Rückhaltebecken, Stauraumkanäle oder abgedichtete Rigolen, erfolgen, soweit die Niederschlagswasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist (Auszug DIN 1986-100: 2016-12).

11. Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Muggenstürmer Straßennetzes ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 2024). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

In der hier vorliegenden Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten flächenmäßigen Erweiterung des Edeka-Marktes in Muggensturm ermittelt und fachlich bewertet.

Ausgehend von den bestehenden Verkehrszahlen wurden die Kfz-Verkehrsmengen auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet und mit den neu erzeugten Verkehrsmengen der Erweiterung des Edeka-Marktes überlagert.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurde keine separate Verkehrszählung an den angrenzenden Knotenpunkten durchgeführt. Die Straßenverkehrszentrale vom Land Baden-Württemberg hat auf seinen kategorisierten Straßentypen (Autobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen) verschiedene Zählstellen in verschiedener Form zur Erfassung der Verkehrsmengen. Dies ist auch auf der L67 in Muggensturm etwas nördlich des Kreisverkehr L67 / Vogesenstraße / Eichenweg der Fall, auf der eine temporäre Zählstelle vorhanden

ist. Diese kann als Bezugsgröße herangezogen werden, um eine Aussage über die Verkehrsmenge auf der L67 zu erhalten. Die aktuellen Zahlen hier, welche nicht durch Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen waren, stammen aus dem Jahr 2019. Hier beträgt die Verkehrsmenge auf der L67 nördlich des Kreisverkehrs etwa 6.000 Kfz/24h [5] und ist damit aus verkehrlicher Sicht für den Ausbauzustand der L67 in einem verträglichen Bereich, sodass die Verkehrsmenge gut abgewickelt werden kann.

Für die Untersuchung der Leistungsfähigkeit an den nahegelegenen Knotenpunkten des Edeka-Marktes wurde eine qualitative Abschätzung vorgenommen. Aufgrund der nur geringen flächenmäßigen Erweiterung des Marktes ist mit einer Zunahme von etwa 600 Kfz-Fahrten/24h auf nun insgesamt knapp 3.000 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen, die nach der flächenmäßigen Erweiterung des Edeka-Marktes erzeugt werden. Da es sich nur um eine geringe Zunahme der Verkehrsmenge handelt, welche sich auf das umliegende Verkehrsnetz verteilt, kann aus verkehrlicher Sicht durch die Erweiterung des Edeka-Marktes weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Verkehr ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Bereits im Bestand ist für die Warenanlieferung eine separate Zufahrt auf der Westseite des Marktes vorhanden. Diese hat jedoch nur eine Breite von knapp 6,00m was im Bestand zur Folge hat, dass die Lkw's zum Anliefern der Ware rückwärts in die Einfahrt fahren müssen. Mit der Erweiterung des Marktes wird die Einfahrt für Anlieferung etwas in Richtung Westen verschoben und gleichzeitig flächenmäßig vergrößert. Dies ermöglicht es Lkw's zukünftig, dass sie für die Anlieferung vorwärts in die Einfahrt fahren können, um anschließend auf der Fläche zu wenden (siehe Abbildung 2). Aus verkehrlicher Sicht ist dies positiv zu bewerten, da somit nicht auf der Wilhelmstraße rangiert werden muss und so der Verkehr nicht behindert wird.

Es kann insgesamt aus verkehrlicher Sicht festgehalten werden, dass eine flächenmäßige Erweiterung des Edeka-Marktes in Muggensturm zwar zu einer Zunahme des erzeugten Verkehrs kommt, dieser jedoch noch vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden kann.

12. Immissionsschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 2024). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Edekastraße 1, 77656 Offenburg plant den Umbau und die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in 76461 Muggensturm in der Wilhelmstraße 69, im Osten des Zentrums von Muggensturm.

Die nähere und weitere Bebauung kann den Ausschnitt aus dem Katasterplan in der Anlage 1.1 zu dieser Immissionsprognose entnommen werden.

Der Grundriss des Edeka-Marktes sowie dessen Lage auf dem Betriebsgelände sind in der Anlage 1.2 dieser Immissionsprognose beigefügt.

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb der nach TA-Lärm zu bewertenden Anlage ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von der nach TA-Lärm zu bewertenden Anlage (Edeka-Markt), erfüllt mit den obigen Berechnungsannahmen nach Nummer 4.2 dieser Immissionsprognose im Tag- und Nachtzeitraum inklusive der unter Nummer 3.4 dieser Immissionsprognose zu berücksichtigenden Vorbelastung nach Nummer 3.2.1 der TA-Lärm die Vorgaben der TA-Lärm, siehe Tabelle 7 dieser Immissionsprognose, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.

Der Betrieb des EDEKA-Marktes erfüllt auch in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 22.00) mit der Berechnungsannahme, dass nach 22.00 Uhr, in der ungünstigsten Nachtstunde von 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr, die Abfahrt von drei Mitarbeiter-Pkw berücksichtigt sowie weiterhin die Abfahrt von maximal 20 Kunden-Pkw, die Vorgaben der TA-Lärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 8ff dieser Immissionsprognose zu entnehmen.

Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 dieser Immissionsprognose beigefügt.

Da die den Edeka-Markt inklusive der geplanten Erweiterung zusätzlich anfahrenden, Pkw und Lkw nicht zu einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA-Lärm verzichtet werden.

Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

13. Belange der Raumordnung / Einzelhandels-Analyse

Zur Klärung der raumordnerischen Belange ist eine Auswirkungsanalyse erstellt worden (GMA, Ludwigsburg, 2023). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Standortrahmenbedingungen

- Makrostandort: Muggensturm, ca. 6.272 Einwohner
- Prognose: Bevölkerungsanstieg um ca. 1.800 Personen (rd. 30 %) in den

nächsten 10 Jahren (u. a. Wohnbauentwicklung and der Vogesenstraße, Baugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle)

- *keine zentralörtliche Funktion, damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu.*
- *Einzelhandelsstrukturen: Ortskern nur vereinzelt Einzelhandelsangebote, Nahversorgungsstandort Karlsruher Straße (Netto) bzw. Wilhelmstraße (Edeka)*

Konzentrationsgebot

*Muggensturm ist gemäß Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dennoch hat die Gemeinde die Aufgabe ihre Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs zu versorgen (= Nahversorgungsfunktion). Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Markt handelt es sich prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke). Geplant ist die Modernisierung des langjährig am Standort ansässigen und bereits heute großflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Der Markt soll zeitgemäß aufgestellt werden, so dass auch langfristig eine Versorgung in der Gemeinde Muggensturm gewährleistet werden kann. Die Untersuchung der Angebotssituation hat ergeben, dass die Verkaufsflächenausstattung in Muggensturm stark unterdurchschnittlich ausfällt und weiterer Entwicklungsspielraum gegeben ist. **Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.***

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Der Edeka-Markt befindet sich an einem Standort direkt angrenzend zu Wohngebieten an einem bereits bestehenden Nahversorgungsstandort und übernimmt eine maßgebliche – auch fußläufige Versorgungsfunktion. Bereits im Einzelhandelskonzept 2005 konnten keine geeigneten Flächen in den integrierten Lagen der Ortsmitte für einen modernen Lebensmittelmarkt gefunden werden, daher wurde der Standort von Edeka als Ergänzungsstandort für Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Ca. 90 % des Umsatzes stammen aus Muggensturm selbst. Lediglich ein sehr geringer Teil des Umsatzes wird mit Streukunden generiert. Der Edeka-Markt übernimmt nahezu ausschließlich eine Versorgungsfunktion für Bewohner aus Muggensturm. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus der Gemeinde Muggensturm) wird nicht unterschritten.

Beeinträchtungsverbot

Die Umverteilungseffekte, welche aus der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes resultieren, liegen in Muggensturm selbst (6 %) auf einem moderaten Niveau. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr

kann durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in Muggensturm gestärkt werden.

Die außerhalb von Muggensturm ausgelösten Wettbewerbswirkungen resultieren i. W. aus der Rückholung bisher ins Umland abfließender Kaufkraft. Kunden, die bisher auch größeren Versorgungsstandorte im Umland aufgesucht haben (z. B. E-Center Kuppenheim, Kaufland Rastatt) können zukünftig das verbesserte Angebot am Wohnort nutzen. Die Umverteilungswirkungen in den benachbarten Städten und Gemeinden (max. 2 %) liegen deutlich unterhalb der kritischen Schwelle von 10 %. Daher ist nicht mit Betriebsaufgaben oder einer Schwächung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

14. Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

„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).

Das bestehende Gebäude sowie die Erweiterung im Plangebiet lassen aufgrund ihrer Ost-West-Ausrichtung eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist) sowie die Pflanzgebote inklusive der Festsetzungen zur Dachbegrünung die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima so gering wie möglich gehalten.

Die genannten Maßnahmen fördern zusätzlich kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

15. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

15.1. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Nutzung wird abschließend als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind gemäß den Festsetzungen:

- Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d. h. auch „Aktionswaren“ mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,186)

Da eine sogenannte „baugebietsbezogene“ Obergrenze nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte nicht mehr zulässig ist, wird die größere Verkaufsfläche in Relation zur gesamten Grundstücksgröße gesetzt. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. Folgende Tabelle veranschaulicht dies:

Sondergebietsfläche	9.150 qm
Verkaufsflächenzahl	0,186
Zulässige Verkaufsfläche	1.700 qm

Die Tabelle zeigt auf, dass die Verkaufsflächenzahl von 0,186 einer Verkaufsfläche von 1.700 qm entspricht.¹

Die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris) sagt: „Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden.“

¹ Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Flächen für zentrenrelevante Randsortimente (z. B. „Aktionswaren“) gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg werden auf max. 10% innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt

Die festgesetzte Sondergebietsfläche beinhaltet somit zusammengefasst die Fläche für den geplanten EDEKA.

- der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen und Einkaufswagenboxen.
- Zulässig sind außerdem die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

15.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen dürfen die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Aktuell ist die Fläche bereits fast vollständig versiegelt. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Boden etc.) wirkt eine extensive Dachbegrünung ausgleichend entgegen (Regenrückhaltung, Kleinklima).

Als ausgleichende Maßnahme wirken zudem versickerungsaktive Beläge. Diese wirken sich kleinklimatisch verbessernd aus und fördern ebenfalls die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Grundwasserbildung.

Für das Sondergebiet wird eine einheitliche Bezugshöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den Höhen der bestehenden Nutzungen. Zur Gewährleistung betriebstechnischer Erfordernisse darf die Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen oder funktional bedingten Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden.

15.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m mit Grenzabstand zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den geplanten Lebensmittelmarkt. Dieser liegt im westlichen Grundstücksbereich, um den Abstand zur Landesstraße zu wahren. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird das Baufenster nach Westen erweitert. Die erforderlichen Kundenstellplätze bleiben weiterhin auf dem östlichen Grundstücksbereich angeordnet. Zusätzlich hierzu werden 20 Mitarbeiterstellplätze im Bereich der Anlieferung errichtet.

15.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten

Garagen und Carports sind unzulässig, denn dafür besteht keine Notwendigkeit, da für Kunden und Mitarbeiter Stellplätze ausreichen und platzsparender sind. Nebenanlagen und Stellplätze (KFZ und Fahrräder) dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um ausreichende Parkmöglichkeiten zu gewährleisten.

15.5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zur Einhaltung des Abstands zur Landesstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze.

15.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um verkehrsgefährdende Beziehungen zu vermeiden wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 67 festgesetzt.

15.7. Immissionsschutz

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen- bzw. Festsetzungsvorschläge wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen und sichern somit die notwendigen schallschutztechnischen Anforderungen.

15.8. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung und der kleinklimatischen Verbesserung innerhalb des Planbereichs.

Die Maßnahme der Dachbegrünung dient der Begrünung des Gebäudes. Durch Wasserrückhaltung und Verdunstung tragen die begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Plangebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

16. Örtliche Bauvorschriften

16.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ermöglichen das geplante Bauvorhaben. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO₂ neutralen Energienutzung gewünscht.

16.2. Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert.

16.3. 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.

16.4. 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 Ortsbild.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächlichen Höhen nicht überschreiten, freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

16.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

16.6. Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen künftig keine oberirdischen Niederspannungsfreileitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

Teil F Sortimentsliste des Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel