

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		10 / 2023 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		08.05.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Errichtung von einer CityStar-Großflächen-Werbeanlage; Hauptstraße, Flst. Nr. 3819**

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Baugrundstück wird dem § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu geordnet, weil es nicht im Geltungsbereich eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt sieht gemäß 3. Änderung aus dem Jahr 2006 die Flächen im Bereich südlicher Orteingang lediglich als geplante Wohnbaufläche vor. Im Weiteren darf die vorliegende Planung nicht den Zielen des am 27.06.2011 beschlossenen Rahmenplans „Hauptstraße“ entgegenstehen.

### **Planung**

Auf dem Baugrundstück ist geplant im vorderen Bereich des Grundstücks, ohne Abstand zum Gehweg eine CityStar-Großflächen-Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von ca. 5,42 m zu errichten. Die Werbeanlage soll aus einer grauen, ca. 2,50 m hohen Stahlstütze und darauf ein Sperrholzbrett, diese auf beiden Seiten mit einem Aluminiumrahmen eingerahmt ist bestehen. Die Werbetafel ist mit einer Höhe von ca. 2,80 m (ohne Stütze) und eine Breite von ca. 3,80 m vorgesehen. An der Werbetafel können beidseits Werbeplakate angebracht werden. Die Werbeanlage soll bei Dunkelheit mit Langfeldleuchten die mit LED Rohren bestückt sind angestrahlt werden.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Nur privilegierte Bauvorhaben sind im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB lässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des

- § 249 BauGB oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
    - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
    - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
    - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
  7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
  8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient
    - a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder
    - b) auf einer Fläche längs von
      - aa) Autobahnen oder
      - bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

Keiner der aufgeführten Gründe für eine Privilegierung trifft auf den Bauherrn und sein Vorhaben zu, deshalb handelt es sich, um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben.

Sonstige Vorhaben können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Eine solche Beeinträchtigung liegt vor, weil der Bereich des Baugrundstücks im südlichen Orteingang, noch keiner geordneten Bebauung in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zugeführt wurde und dieser Bereich in der 3. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt nur als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Auf dem Baugrundstück und auf den weiteren sich westlich und östlich der Hauptstraße befindenden Grundstücke, soll die Wohnbebauung der Hauptstraße weitergeführt werden. In einem geplanten Wohngebiet ist eine großflächige Werbeanlage wie sie in Gewerbe- und Industriegebieten vorkommen störend somit nicht repräsentativ. Die Errichtung einer großflächigen Werbeanlage, passt aus städtebaulicher Sicht nicht in ein geplantes Wohngebiet und widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus werden öffentliche Belange beeinträchtigt, weil die Planung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wassers, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht.

Die Planung widerspricht der Darstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts des Rahmenplans „Hauptstraße“ vom 27.06.2011 sowie dem Plan der Konzeptstudie „Südlicher Orteingang“ aus dem Jahr 2006, dieser in der Zukunft noch zu einem rechtskräftigen

Bebauungsplan weiterentwickelt werden soll und die Gestaltungsziele der geplanten Wohnbebauung aufzeigt.

Der Rahmenplan „Hauptstraße“ empfiehlt im Bereich des südlichen Ortseingangs hin eine städtebauliche Neuordnung der sich dort befindenden Grundstücke somit auch unter Einbeziehung des Baugrundstücks, um an dieser Stelle einen qualifizierten und ortsbildprägenden Ortseingang mit einer Wohnbebauung ausbilden zu können und diesen dem bestehenden Ortskern einzubeziehen. Dies setzt allerdings einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, welcher noch nicht umgesetzt werden konnte.

Die im Bauantrag dargestellte Bebauung widerspricht den Zielen des Rahmenplans, denn eine Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 3819 fügt sich nicht in die vorgesehene Wohnbebauung ein und steht mit der Wohnbebauung nicht im Kontext. Bebauungen auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 3819 sollten der dörflichen Struktur der Hauptstraße als Wohngebiet entsprechen. Diese Merkmale sind giebelständige, steile Satteldächer, kompakter ein- bis zweigeschossiger Baukörper und Nebengebäude im rückwertigen Bereich. Die geplante Werbeanlage könnte dazu führen, dass im Bereich des südlichen Ortseingangs der Eindruck eines geplanten Mischgebiets oder gar Gewerbegebiets entsteht.

Die alte Tankstelle fällt unter den Bestandsschutz, als städtebaulicher Maßstab kann sie allerdings nicht verwendet werden. Es müssen die Gebäude weiter nördlichen (von Hauptstraße Nr. 10-20), als Ausgangspunkt herangezogen werden. Zudem sollte der Ortseingang durch ein repräsentatives Gebäude gebildet werden und nicht durch eine großflächige Werbeanlage.

Für die Entstehung eines wirksamen Ortseingangs sind östlich wie westlich der Hauptstraße zwei repräsentative Gebäude mit sinngemäßer Bebauung wie im Rahmenplan „Hauptstraße“ und im Plan der Konzeptstudie „Südlicher Ortseingang“ dargestellt notwendig.

Die gestalterische Einleitung in den historischen Ortskern sollte durch weitere Maßnahmen, wie ein Baumkreis, Radweg entlang der beiden Gehwege und ein Fahrbahnteiler zur Geschwindigkeits-Senkung verstärkt werden (wie im Rahmenplan dargestellt). Der Halbkreis aus Bäumen soll eine Torsituation analog dem vorgesehenen Baumkreis am Übergang in den alten Ort am Federbach erzeugen.

Ziel neben der optischen Aufwertung der Neugestaltung des südlichen Ortseingangsbereiches soll auch sein, dass den öffentlichen Belangen Rechnung getragen wird, dies soll durch eine verkehrstechnische Verbesserung des Bereiches erzielt werden. Die Umsetzung soll mit Hilfe der Errichtung einer Querungs-Hilfe zwischen der Fuß- und Radwegverbindung auf der Friedhofsseite im Landschaftsschutzgebiet „Im guten Loch“ und den Kleingärten im Gewann Bruchäcker erreicht werden. Diese Querungs-Hilfe schafft weiter den Vorteil, dass sie den in den Ort einfahrenden Verkehr abbremst.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Die in der Werbeanlage verbauten Stoffe (aus dem Stahl oder Aluminium) können durch Abrieb mit dem Regenwasser ins Erdreich bzw. Grundwasser gespült werden und sich somit nachteilig auf die Umwelt auswirken.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB unwirtschaftliche Aufwendungen für die Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben fordert.

Die Sicherheit und ggf. die Gesundheit der Verkehrsteilnehmer der Hauptstraße / K3737 würde durch die erschwerten Sichtverhältnisse durch die sehr groß geplante Werbeanlage und mit dem nicht ausreichenden Abstand von der Werbeanlage zur Kreisstraße, dieser in § 22 Abs. 1 S 1 Ziffer

1 Buchstabe b Straßengesetz (StrG) geregelt ist gefährdet werden. Gemäß § 22 Abs. 1 S 1 Ziffer 1 Buchstabe b StrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter nicht errichtet werden. Diese Regelung der Anbaubeschränkungen aus dem Straßengesetz wurde mit der vorliegenden Planung der Werbetafel die bis an den Gehweg ragt und dem ca. 1,50 m breiten Gehweg nicht berücksichtigt.

Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Die öffentlichen Belange wären durch die Werbeanlage beeinträchtigt, da durch die Werbeanlage das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet und die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt werden würde.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet zum Bruch zwischen Schafhof und Margarethenkapelle und im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ liegt. Ziel des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“ ist die Natur- und Kulturlandschaft zu erhalten. Zusätzlich befinden sich in ca. 0,40 m und ca. 0,50 m Entfernung zum Baugrundstück zwei Biotop mit dem Namen „Feuchtgebiet in der Federbachniederung südlich Muggensturm“.

Das § 20 Naturschutzgesetz (NatSchG) gibt vor, dass Eingriffe mit Trennwirkung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken sind und dass, unvermeidbare Zerschneidungen von unzerschnittenen Landschaftsräumen nur aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls zulässig sind. Da es sich bei der Errichtung der Werbeanlage um ein privatwirtschaftliches Interesse handelt widerspricht das Vorhaben dem § 20 NatSchG.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie von der beleuchteten Werbeanlage im Außenbereich § 21 Abs. 1 NatSchG zu vermeiden. Besonders auf Beleuchtungen die in Naturschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen und gesetzlich geschützten Biotopen befinden oder in diese hineinstrahlen sollte verzichtet werden.

Gemäß § 21 Abs. 4 NatSchG sind Werbeanlagen im Außenbereich unzulässig. Unzulässig sind auch Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung, die in der freien Landschaft störend in Erscheinung treten. Hierunter könnte man auch die Beleuchtung der geplanten Werbeanlage einordnen.

Gemäß § 35 Abs.4 BauGB kann nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nichts entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Keiner der in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Voraussetzungen trifft vorliegend zu, da Vorhaben zur Errichtung einer CityStar-Großflächen-Werbeanlage ist deshalb nicht außenbereichsverträglich.

Die Erschließung ist nicht ausreichend gesichert, weil es keine Versorgungsleitungen auf dem Grundstück gibt. Es ist geplant, dass die Werbeanlage bei Dunkelheit beleuchtet wird, dies ist aktuell nicht möglich, weil keine Stromversorgung auf dem Grundstück vorhanden ist.

Durch die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange und die nicht ausreichend gesicherte Erschließung kann das sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden.

### **Grenzabstände/ Abstandflächen/Baulasten**

Für das Baugrundstück liegt eine Baulast von 1958 vor, diese beinhaltet, dass der damalige Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen hat, dass auf seinem Grundstück nur eine Portaltankstelle errichtet werden darf. Die Prüfung der vorhandenen Baulast sowie die Notwendigkeit von evtl. neuen Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt. Auch die Prüfung der Grenzabstände und Abstandflächen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

### **Angrenzeranhörung**

Eine Angrenzeranhörung wurde nach dem das Landratsamt Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt hatte durchgeführt. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, der Errichtung von einer CityStar-Großflächen-Werbeanlage, aus städtebaulicher Sicht gemäß Text dieser Beschlussvorlage nicht zu zustimmen.

### **Anlagen:**

- 01 Stellungnahme vom Städteplaner in Bezug des Rahmenplans Hauptstraße
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan
- 05 Plan
- 06 Plan zur Konzeptstudie Südlicher Ortseingang



## Stellungnahme

Betrifft: Anwesen der Gemeinde Muggensturm,  
Flst. Nr. 3819, Hauptstraße, Muggensturm  
Hier: Bauantrag im vereinfachten Verfahren für das  
Aufstellen einer Werbeanlage durch die Firma NeuWerbung / Dietmar Neu,  
Waldgartenstr. 21, 68642 Bürstadt

Das Grundstück 3819 liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Muggensturm. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche, die vorwiegend als Abstellplatz für PKW genutzt wird. Gegenüber besteht eine Wohn- und Gewerbenutzung.

Der Rahmenplan „Hauptstraße“ empfiehlt im Bereich des südlichen Ortseingangs zur Landesstraße L 67 hin eine städtebauliche Neuordnung unter Einbeziehung der Grundstücke auf der Westseite der Hauptstraße, um an dieser Stelle einen qualifizierten und ortsbildprägenden Ortseingang ausbilden zu können. Es wird vorgeschlagen, diese Grundstücke in den bebauten Ortskern einzubeziehen.

Die in dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren dargestellte Werbeanlage widerspricht allerdings den Zielen des Rahmenplans, denn ein Eingriff auf diesen Grundstücken sollte der dörflichen Struktur der Hauptstraße entsprechen. Dies bedeutet, dass es die grundsätzlichen Merkmale der Wohnhäuser aufnehmen muss:

- giebelständiges, steiles Satteldach
- kompakter ein- bis zweigeschossiger Baukörper
- Nebengebäude im rückwärtigen Bereich

Die Gebäude der ehemaligen Tankstelle auf Hauptstr. 4 können hier nicht als Muster gelten, sondern die Gebäude weiter nördlich (etwa Hauptstraße 10 bis 20). Zudem sollte der Ortseingang durch ein repräsentatives Gebäude gebildet werden und nicht durch eine großflächige Werbeanlage. Aus der Sicht der Ortskernsanierung und -entwicklung wird daher empfohlen, die Maßnahme nicht weiter zu unterstützen.

Weitere Maßnahmen wie ein Fahrbahnteiler zur Geschwindigkeits-Senkung und ein „Baumkreis“ vor dem Ortseingang können (wie im Rahmenplan dargestellt) die gestalterische Einleitung in den historischen Ortskern verstärken.

Karlsruhe, den 24.04.2023

M. Nickel



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 20.04.2023

Errichtung von einer CityStar-Großflächen-Werbeanlage; Gewinn: Im guten Loch, Flst. Nr. 3819

Nur für den internen Gebrauch

25 m





Stand April 2023



**LED**  
BELEUCHTUNG

**18/1**  
2 SEITEN

**AL**  
ALUMINIUM  
FEUER-  
VERZINKTER  
STAHL



## **18/1** In Bestform.

Durch die erhöhte Position, quer zur Verkehrsachse und seine 9,5 m<sup>2</sup> Werbefläche auf zwei Seiten, ist das City-Star-Board Typ 3 nahezu unübersehbar.

Das City-Star-Board Typ 3 gehört schon jetzt zu den bevorzugt gebuchten Werbeflächen!

# **CITYSTAR BOARD TYP 3**

Erich Hyna Metall- und Werbebau-Service entwickelt und produziert seit Jahren innovative Produkte für die Aussenwerbung. Das City-Star-Board Typ 3 ist der neueste unserer modernen Werbeträger im 18/1-Format.

Dieser technisch hochwertige Werbeträger zeichnet sich durch Stabilität, Zuverlässigkeit und fortschrittliches Design aus. Die Verwendung von korrosionsfreien und widerstandsfähigen Materialien geben dem City-Star-Board Typ 3 eine lange Lebensdauer.

**ERICH HYNA**



**Metall- und  
Werbebau-Service**

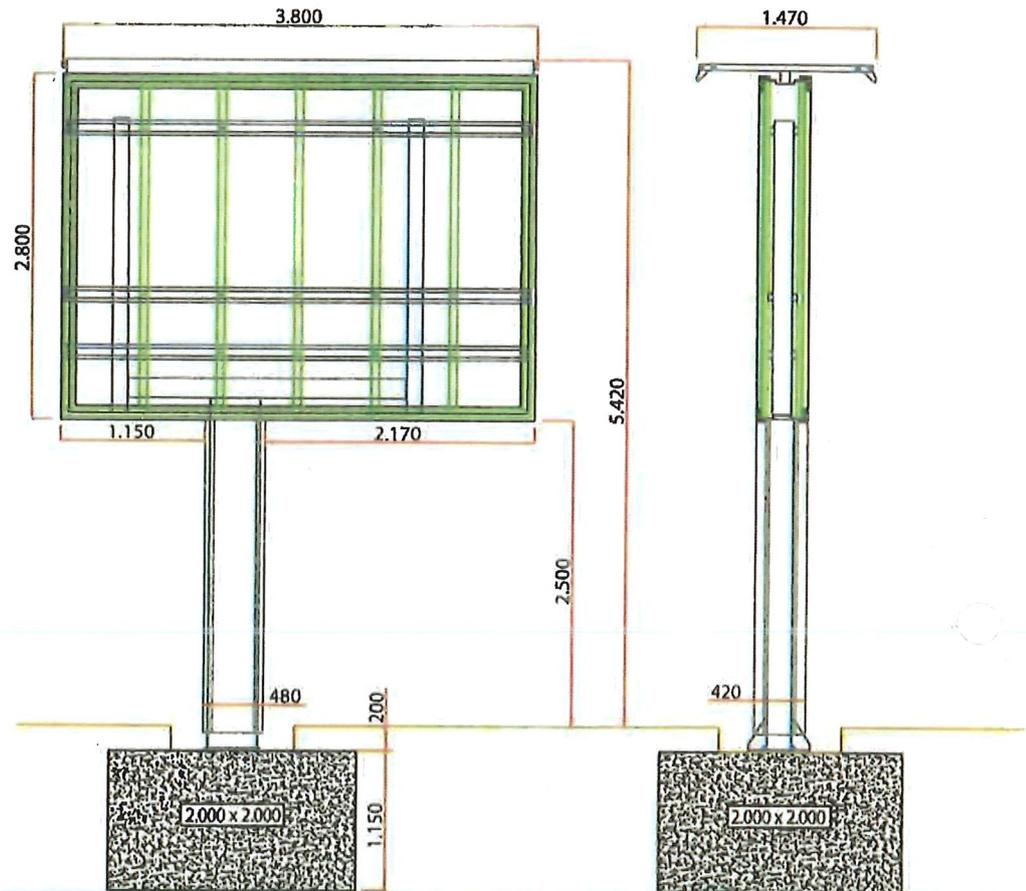
## TECHNISCHE DATEN

Das City Star Board Typ 3 besteht aus einer Hauptstütze sowie aus einer Horizontaltraverse und zwei Vertikaltraversen mit beidseitig jeweils drei Quertraversen, die mittels Schraubverbindungen das Tragwerk bilden.



Waldgartenstr. 21  
68642 Bürstadt

**NeuWerbung** Tel. (06206) 98 20-0  
**Dietmar Neu** Fax (06206) 98 20-9



**AL**

ALUMINIUM

FEUER-  
VERZINKTER  
STAHL

### Robust

Alle Bauteile des Tragwerks sind aus feuerverzinktem Stahl gefertigt. Monofuß- und Rundumverkleidung bestehen aus Aluminium.

**LED**

BELEUCHTUNG

### Optimale Ausleuchtung

Die mittels Schraubverbindungen beidseitig montierten Werbeflächen im 18/1 Format, werden bei Dunkelheit mit Langfeldleuchten die mit LED Röhren bestückt sind, angestrahlt.

**18/1**

2 SEITEN

### Dual Display

Jedes City Star Board Typ 3 hat ein individuell gestaltbaren Monofuß und Rundumverkleidung. Somit passt sich dieser hochwertige, flexibler Werbeträger optimal an das Erscheinungsbild Ihres Unternehmens sowie den örtlichen Gegebenheiten an.





ORTSLAGE

ENTWICKLUNGSFLÄCHE

NEUGRABEN

HAUPTSTRASSE

KLEINGÄRTEN

FUSS- / RADWEGEVERBINDUNG

LANDSCHAFTS-SCHUTZGEBIET

FUSS- / RADWEGEVERBINDUNG

Querungshilfe ?

LAGERPLATZ

LANDESSTRASSE L67