

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2024/054			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		07.10.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

### **Bebauungsplanverfahren „Lochfeld, 4. Änderung,,;**

**a) Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

**b) Beschluss zur Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

**c) Billigung des Vorentwurfs**

**d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**e) Beschluss zur Beauftragung des Büro Schöffler, Karlsruhe, zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens**

Zunächst wird auf die sehr umfassende Beschlussvorlage an den Gemeinderat zur heutigen Sitzung im Themenbereich raumordnerischer Vertrag „Einzelhandel“ verwiesen. Die wesentlichen Ausführungen dieser Beschlussvorlage gelten für dieses notwendige Bebauungsplanverfahren analog.

Der Bebauungsplan „Lochfeld“ auf Gemarkung Muggensturm wurde 1981 als Abrundung des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lochfeld“ der Stadt Rastatt aufgestellt.

Der Bebauungsplan auf Muggenstürmer Gemarkung gilt in der Fassung der 3. Änderung analog der damaligen Beschlussfassung des Gemeinderates vom 31.10.2011.

Die Stadt Rastatt hat beschlossen, zur Steuerung des Einzelhandels auf Rastatter Gemarkung durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet Ost“ neu zu regeln. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Ordnung im Gesamtgebiet (dieser Bereich Lochfeld ist postalisch Rastatt, Exklave von Muggensturm) ist die Anpassung des Bebauungsplanes „Lochfeld“ auf Muggenstürmer Gemarkung notwendig. Diese Anpassung erfolgt mittels Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Rein rechtlich stellt es sich so dar, dass der gültige Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein den diesbezüglichen Bereich grundsätzlich als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) ausgewiesen hat. Gemäß dieser Strukturkarte des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein befindet sich die Gemeinde Muggensturm auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Rastatt und dem Kleinzentrum Malsch.

Die aktuelle Rechtslage dieses Bebauungsplanes zeigt auf, dass ein sehr flexibles großzügiges Einzelhandelsportfolio in diesem postalisch Rastatter Bereich, Gemarkung Muggensturm, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lochfeld“ möglich ist, der die bauliche Nutzung im Sinne der Art der baulichen Nutzung großzügiger möglich macht, als der Gesetzgeber es vorsieht. Um eine weitere Festigung der Einzelhandelsagglomeration im Gesamtbereich zu vermeiden und um einheitliche Rahmenbedingungen auf Muggenstürmer und Rastatter Gemarkung in diesem Bereich, sowie die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) zu schaffen, ist es notwendig, dort Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten-Sortimenten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen. Durch die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen weiter zulässig, um die bestehenden Betriebe nicht zu beeinträchtigen. Faktisch bedeutet dies, dass die aktuelle vorhandene Nutzung bestandsgesichert ist, jedoch keine raumplanerisch kritischen oder unzulässigen Ansiedlungen künftig dort entwickelt werden können.

Ohne die diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes „Lochfeld“ ist die Erweiterung des Edeka-Marktes Knapp, she. raumordnerischer Vertrag und separates dortiges Bebauungsplanverfahren, sowie die dauerhafte Sicherung des Standards der künftigen Ausrichtung der Lebensmittelversorgung im Bereich des aktuellen

Nettomarktes in der Karlsruher Straße, rechtlich nicht möglich.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung dringend, dass der Gemeinderat dem Bebauungsplanverfahren „Lochfeld, 4. Änderung“ zustimmt. Die Fraktionssprecher des ehemaligen Gemeinderates wurden seinerzeit immer wieder unterrichtet.

### **Haushaltrechtliche Deckung:**

Die Verfahrenskosten sind im Haushaltsplan 2024 abgebildet. Sollten 2025 noch Kosten anfallen, so wären diese veranschlagt. Derzeit ist mit rd. 5.000 Euro an Verfahrenskosten, brutto, zu rechnen. Sollten weitergehende besondere Leistungen, wie Fachgutachten, etc., notwendig werden, so werden diese den Kostenrahmen erhöhen. Derzeit ist jedoch davon nicht auszugehen.

### **Beschlussvorschlag:**

a)

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Lochfeld, 4. Änderung“.

b)

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

c)

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs.

d)

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

e)

Der Gemeinderat bekräftigt per Beschluss die bereits abgestimmte Beauftragung des Büro Schöffler, Karlsruhe, zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens in Kooperation und Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung

### **Anlagen:**

B-Plan-schriftlicher Teil

B-Plan-zeichnerischer Teil

**Gemeinde Muggensturm**  
**Bebauungsplan „Lochfeld“, 4. Änderung**

**Gemeinde Muggensturm**  
Fachbereich Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung



Bearbeiter:in: JeJ

20240322\_Muggensturm\_BP\_Lochfeld\_Aenderung\_4\_TF\_02

**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.

Muggensturm, den.....

.....

Johannes Kopp

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

## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Bauungsplans „Lochfeld“, 4. Änderung**

#### **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 Bauungsplan „Lochfeld“, 4. Änderung als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans „Lochfeld“, 4. Änderung ist der Übersichtsplan in der Fassung vom ..... maßgebend.

#### **§ 2 Änderungsinhalte**

Die 4. Änderung des Bauungsplans „Lochfeld“ betrifft die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **§ 3 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- A – Lageplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom .....
- B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom .....

##### **Anlagen**

- D – Hinweise in der Fassung vom .....
- E – Begründung in der Fassung vom .....

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bauungsplan „Lochfeld“, 4. tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Muggensturm, den.....

.....

Johannes Kopp  
Bürgermeister

**Inhalt**

<b>Teil A – Übersichtsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
Art der baulichen Nutzung .....	6
<b>Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....</b>	<b>7</b>
1. Belange des Denkmalschutzes .....	7
2. Grundwasserschutz .....	7
3. Dachbegrünung und Solaranlagen .....	7
4. Normen und Richtlinien.....	7
<b>Teil D – Begründung.....</b>	<b>8</b>
1. Planerfordernis.....	8
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3. Regionalplan .....	8
4. Abgrenzung des Plangebiets .....	8
5. Vereinfachtes Verfahren .....	8
6. Artenschutz .....	9
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9

## **Teil A – Übersichtsplan**

(siehe separate Planzeichnung)

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ gilt der derzeitige rechtsverbindliche zeichnerische Teil unverändert.

## **Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:**

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ werden die nachfolgend aufgeführten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt bzw. ersetzt. Im Übrigen werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lochfeld“ unverändert beibehalten.

### **Bisherige Festsetzungen:**

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

##### **A) im Gewerbegebiet**

Anlagen im Sinne § 8, Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 8, Abs. 3 Ziffer 1 können zugelassen werden.

##### **B) SO 1: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind Anlagen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Verkaufsfläche je bauliche Einheit und Betrieb darf 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Geänderte Festsetzungen:**

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Zulässig sind:

##### **A) im Gewerbegebiet**

Anlagen im Sinne § 8, Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 8, Abs. 3 Ziffer 1 können zugelassen werden.

##### **B) im SO 1: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind Anlagen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Verkaufsfläche je bauliche Einheit und Betrieb darf 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind ausgeschlossen.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.

## **Teil C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

### **1. 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.

### **2. Grundwasserschutz**

#### **Dachdeckungen und Dachinstallationen**

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

### **3. 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.

### **4. Normen und Richtlinien**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z. B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus der Gemeinde Muggensturm, Hauptstraße 35, Muggensturm eingesehen werden

## **Teil D – Begründung**

### **1. Planerfordernis**

Der Bebauungsplan „Lochfeld“ auf Gemarkung Muggensturm wurde 1981 als Abrundung des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lochfeld“ der Stadt Rastatt aufgestellt. Der Bebauungsplan auf Muggenstürmer Gemarkung gilt in der Fassung seiner 3. Änderung vom 31.10.2011.

Die Stadt Rastatt hat nun beschlossen, die Steuerung des Einzelhandels auf Rastatter Gemarkung durch das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel Gewerbegebiet – Ost“ neu zu regeln. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gesamtgebiet ist die Anpassung des Bebauungsplans „Lochfeld“ auf Muggenstürmer Gemarkung notwendig. Die Anpassung erfolgt mittels Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Die 4. Änderung präzisiert die Art der Nutzung, ohne die Gebietstypen zu ändern. Der Bebauungsplan „Lochfeld“ ist auch in der Fassung der 4. Änderung aus dem FNP entwickelt.

### **3. 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.

### **4. Abgrenzung des Plangebiets**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtsplan vom ..... maßgebend. Die 4. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lochfeld“.

### **5. Vereinfachtes Verfahren**

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ lediglich eine Festsetzung gemäß § 9 (2a) (Einzelhandelsausschlüsse) in Verbindung mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO zur Sicherung der bestehenden Betriebe beinhaltet und darüber hinaus Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die 4. Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine förmliche Umweltprüfung ist im Verfahren gem. § 13 BauGB nicht notwendig.

**6. Artenschutz**

Belange des Artenschutzes sind von der 4. Änderung nicht betroffen.

**7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**7.1. Art der baulichen Nutzung**

Um künftig eine weitere Festigung der Einzelhandelsagglomeration im Gesamtbereich zu vermeiden, um einheitliche Rahmenbedingungen auf Muggensturmer und Rastatter Gemarkung zu schaffen und um den Bebauungsplan „Lochfeld“ an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB anzupassen, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen. Durch die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen weiter zulässig, um die bestehenden Betriebe nicht zu beeinträchtigen.

