

Gemeinde Malsch

6. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet I + II“

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	...19.11.2024
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.

Malsch, den.....

.....

Markus Bechler

Bürgermeister

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

Satzung

über die Aufstellung der 6. Änderung Bebauungsplan ‘Industriegebiet I +II’

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 Malsch 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 6. Änderung Bebauungsplan ‘Industriegebiet I +II’ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 6. Änderung Bebauungsplan ‘Industriegebiet I +II’ 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 18.06.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 18.06.2025 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| C – Hinweise | in der Fassung vom 18.06.2025 |
| D – Begründung | in der Fassung vom 18.06.2025 |

Weitere, gesonderte Anlagen

keine

§ 3 Änderungsinhalte

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I + II‘ betrifft mit Änderung der Baugrenzen nur den zeichnerischen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. der 5. Änderung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet I +II“ i.d.F. der 5. Änderung als Deckblatt). Die Begründung zur 6. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der Bebauungsplan-Änderung ein.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I + II‘ i.d.F. der 5. Änderung bleiben unverändert in Kraft.

§ 4 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.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die 6. Änderung Bebauungsplan ‚Industriegebiet I +II‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Malsch, den.....

.....

Markus Bechler
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung	6
Teil B – Änderungen in den Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
Teil C Örtliche Bauvorschriften	6
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	6
Teil E – Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I+II‘	7
1. Planerfordernis und Umsetzung.....	7
2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets	7
3. Örtliche Gegebenheiten	9
4. Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne	9
5. Verfahren nach § 13a BauGB	10
6. Artenschutz	11
7. Änderungen im zeichnerischen Teil: Baugrenze	11

Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung

siehe separate Planzeichnung

Teil B – Änderungen in den Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

keine Änderungen oder Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Teil C Örtliche Bauvorschriften

keine Änderungen oder Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

keine Änderungen oder Ergänzungen der Hinweise

Teil E – Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I+II‘

1. Planerfordernis und Umsetzung

Das Industriegebiet Malsch, das sich im Norden der Ortslage Malsch zwischen Bahn und Autobahn erstreckt, wurde in mehreren Bauabschnitten erschlossen. Der Änderungsbereich zur 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I+II‘ liegt an der Nahtstelle der Bebauungspläne ‚Industriegebiet I+II‘ und ‚Industriegebiet IV‘

Bei Aufstellung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet IV‘ wurde eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 22475 einbezogen, um eine ausreichend breite Zufahrt zu den westlich angrenzenden Gewerbeflächen, die durch den Bebauungsplan ‚Industriegebiet IV‘ ermöglicht wurden, herstellen zu können. Der Bebauungsplan ‚Industriegebiet IV‘ wurde am 23.02.2021 als Satzung beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 19.12.2024 rechtskräftig – nach Genehmigung und Bekanntmachung der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans.

Nun hat der auf Flst. Nr. 22475 ansässige Betrieb Erweiterungsabsichten geäußert und möchte eine zusätzliche Lagerhalle errichten. Das Flst. Nr. 22475 ist Teil des Bebauungsplans Industriegebiet I + II‘. Weil hier ursprünglich die landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereichs anknüpfen, ist am westlichen Rand die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, was die Bebauung des Flst. Nr. 22475 erheblich einschränkt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet IV‘ hat sich die Situation geändert.

Um die gewünschte Erweiterung auf dem Grundstück zu ermöglichen – auch in Berücksichtigung der Reduzierung des Gewerbegrundstücks im Süden zur Verbreiterung der Zufahrt – soll der Bebauungsplan ‚Industriegebiet I + II‘ in diesem Bereich geändert und das Baufenster nach Westen erweitert werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Entsprechend der planungsrechtlichen Situation eines vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan den Bereich als Gewerbefläche aus. Da an der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorgesehen ist, ist die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung aus dem FNP entwickelt.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plan-Änderung umfasst das Flurstück Nr. 22475 und das südlich angrenzende Wegegrundstück Flst. Nr. 22476/1 und so eine Fläche mit insgesamt rd. 2.530 qm.

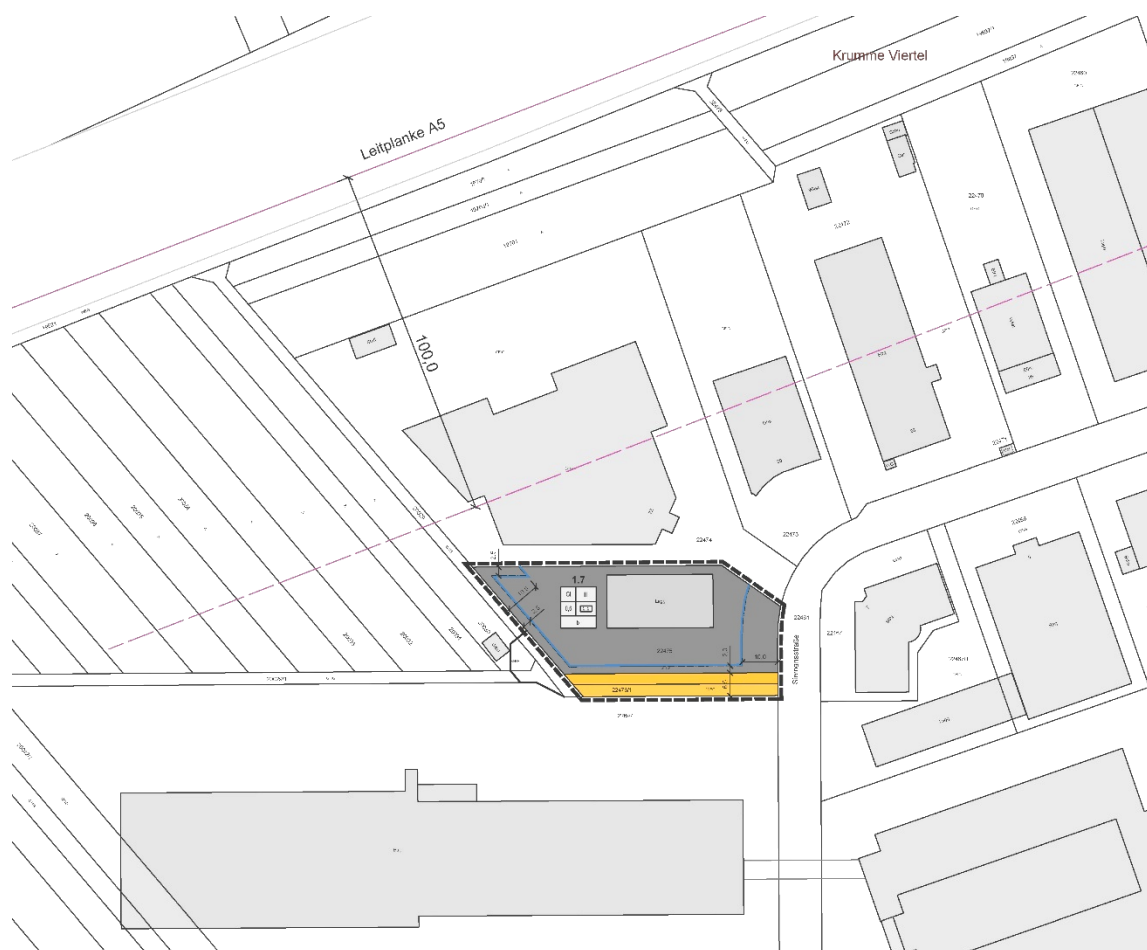
Im Bereich der (verbreiterten) Verkehrsfläche überlappt die 6. Änderung ‚Industriegebiet I+II‘ den Bebauungsplan ‚Industriegebiet IV‘ – allerdings ohne Änderungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Die Verbreiterung der Verkehrsfläche wurde noch nicht umgesetzt.

Da die verbreiterte Zuwegung nur der Erschließung eines einzelnen Betriebes dient, sieht die Gemeinde die Möglichkeit innerhalb der Verkehrsfläche einzelne bestehende Baumstandorte als Bauminsel zu erhalten. Dies wird jedoch im Zuge der Umsetzung näher geprüft.

In einem Abstand von 100 m längs von Bundesautobahnen bedürfen gemäß § 9(2) Fernstraßengesetz Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung außerhalb dieses 100 m Abstandstreifens.



5. Verfahren nach § 13a BauGB

Die 6. Änderung ist daher der Bebauungsplan ‚Industriegebiet I + II‘ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die im vorliegenden Fall erfüllt sind:

a) Innenentwicklung

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

Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, denn das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen, bebauten Bebauungsplans ‚Industriegebiet I + II‘.

Mit der vorgesehenen Änderung wird durch die Erweiterung des Baufensters im Geltungsbereich eine höhere Ausnutzung/Bebauung zugelassen, so dass es sich damit um eine Nachverdichtung des bisherigen Gewerbegebietes handelt.

b) Größe der zulässigen Grundfläche

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren darf nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- von insgesamt weniger als 20.000 qm oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegen die Grundflächen insgesamt deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich mit 2.530 qm unterhalb diesem Schwellenwert liegt.

c) Umweltbelange / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete): das nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in ca. 1.100 m und 1.300 m Entfernung.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

6. Artenschutz

Durch die vorgesehene 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I+II‘ sind keine veränderte artenschutzrechtliche Situation als vor der Änderung zu erwarten.

Im westlichen Bereich wird die Baugrenze zwar erweitert, jedoch sind diese Flächen bereits überwiegend durch Fahr-, Rangier- und Lagerflächen genutzt. Nur im nordwestlichen Bereich ist noch eine kleine Brachfläche ohne Strauch- oder Baumbewuchs erkennbar, die nun in das Baufenster einbezogen wird. Jedoch wäre auch hier die Nutzung und Versiegelung als Stellplatz-, Rangier- oder Lagerflächen bisher zulässig gewesen. Eine Bebauung, wie sie mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zulässig wird, stellt keinen stärkeren Eingriff als bisher dar. Die allgemein gültigen artenschutzrechtlichen Vorgaben sind bei dem konkreten Eingriff ohnehin zu beachten. Siehe dazu auch Abbildung unter nachfolgender Ziffer 7 der Begründung.

Die Verbreiterung der Verkehrsfläche wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet IV‘ berücksichtigt: Hier wurden entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (u.a. Anlage einer Feldhecke, Anlage einer Streuobstwiese: Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zu Gehölzfällarbeiten, Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen).

Gegebenenfalls können hier einzelne Baumstandorte als Bauminsel innerhalb der Verkehrsfläche erhalten werden (siehe dazu auch Erläuterungen in Ziffer 2).

Auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung für die vorliegende, geringfügige 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet I+II‘ wurde daher verzichtet.

7. Änderungen im zeichnerischen Teil: Baugrenze

Die vorgesehene 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet I + II“ sieht lediglich die Erweiterung des Baufensters im westlichen Bereich des betreffenden Grundstücks Flst. Nr. 22475 vor: hier wird die Baugrenze um 7,50 m nach Westen verschoben.

Die südliche Baugrenze bleibt in ihrer Lage annähernd gleich: mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet IV“ wird der bestehende ca. 3,40 m breite Weg um 3,10 auf 6,50 m verbreitert. Damit verringert sich der Abstand der Baugrenze zur ‚neuen‘ öffentlichen Verkehrsfläche von bisher 5,0 m entsprechend und wurde daher auf 2,0 m festgesetzt. Abstandsflächen nach § 5 LBO könnten hier ggfls. auch bis zur Hälfte auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Im östlichen Bereich, entlang der Siemensstraße bleibt die Baugrenze völlig unverändert. Nach Norden schließt die Baugrenze an die geltende Baugrenze an, unter Berücksichtigung eines Abstandes von 2,50 zur nördlichen Grenze zum Nachbargrundstück.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die vorgesehene Änderung der Baugrenzen und zeigt auch die Abgrenzung des (angrenzenden) rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Industriegebiet IV‘.



Änderung der Baugrenzen (Quelle Luftbild: LUBW)