

GEMEINDE MALSCH

Bebauungsplan "Industriegebiet III" 3. Änderung

Fassung vom 24.10.2018

Planverfasser:



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

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom Bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend genannten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet III“ in der Fassung der 2. Änderung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt, die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter:

Bisherige Festsetzung:

A9 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Für abgängige Bäume sind Bäume nach Art und Qualität gem. Pflanzliste nachzupflanzen.

Neue Festsetzung:

A9 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Für abgängige Bäume sind Bäume nach Art und Qualität gem. Pflanzliste nachzupflanzen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (auch die unter Punkt A 10.4 genannte Feldhecke sowie das bestehende Feldgehölz) sind zu erhalten.

Bisherige Festsetzung:

A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A10.1 Versiegelungsgrad

Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Garagen-/Carportzufahrten und Gebäudezugänge zu beschränken. Mindestens 2.000 qm der PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Der Oberbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig. In Bereichen von Stellplatz- und Lagerflächen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind wasserdurchlässige

Beläge nicht zulässige. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten

Neue Festsetzung:

**A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

A10.1 Versiegelungsgrad

Die nicht überbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Garagen-/Carpportzufahrten und Gebäudezugänge zu beschränken. Die PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Der Oberbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Als Befestigungsart sind hierbei nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig. In Bereichen von Stellplatz- und Lagerflächen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind wasserdurchlässige Beläge nicht zulässig. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten

Bisherige Festsetzung:

**A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

A10.5 Entwicklung eines durchgängigen Wiesenzuges auf der öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche westlich des Planungsgebietes ist in ein Wiesengelände (ausgenommen Bereich der Feldhecke siehe A10.4) umzuwandeln. Hierzu sind die bisherigen Ackerflächen mit einer zertifizierten Ansaatmischung aus regionaler Herkunft einzusäen. In den bisher als Intensivgrünland bewirtschafteten Bereichen ist keine Einsaat erforderlich. Die gesamten Flächen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen und nicht zu düngen.

Neue Festsetzung:

**A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

A10.5 Entwicklung eines durchgängigen Wiesenzuges auf der öffentlichen Grünfläche

Die Grünfläche ist in ein Magerwiesengelände (ausgenommen Bereich der Feldhecke siehe A10.4) umzuwandeln. Hierzu sind die bisherigen Ackerflächen mit einer zertifizierten Ansaatmischung aus regionaler Herkunft (Empfehlung: Blumenwiese, Herkunftsgebiet 7, Rieger-Hofmann) einzusäen. In den bisher als Intensivgrünland bewirtschafteten Bereichen ist keine Einsaat erforderlich. Die gesamten Flächen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen und nicht zu düngen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Bisherige Festsetzung:

A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**A10.6 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung, auch im öffentlichen Bereich (Zufahrten, Stellplätze etc.) sind ausschließlich insektenschonende zielgerichtete Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zulässig.

Neue Festsetzung:**A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)****A10.6 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung, auch im öffentlichen Bereich (Zufahrten, Stellplätze etc.) sind ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig. Folgende Aspekte sind dabei zu beachten:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60°C.

Neue Festsetzung:**A 11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen****Erhalt von Zauneidechsen-Habitaten**

Für Zauneidechsen muss ein Habitat von etwa 600 qm entlang des Saumbereichs der Feldhecke erhalten bleiben. Hierbei ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu den geplanten Unternehmerstellplätzen auf einer Länge von 200 m einzuhalten. Alternativ kann ein etwa 6,00 m breiter Streifen auf einer Länge von 100 m erhalten bleiben.

Hinweise

Die nachfolgend genannten Hinweise des Bebauungsplans „Industriegebiet III“ in der Fassung der 2. Änderung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt, die übrigen Hinweise gelten unverändert weiter:

Neuer Hinweis:

C 20 Gehölzfällarbeiten

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln bzw. Wochenstunbenzeit von Fledermäusen zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die Firma Dachser Karlsruhe GmbH & Co. KG plant am Standort Malsch die Erweiterung der bisherigen Stellplatzflächen. So sollen im Norden des Plangebiets auf ca. 2.900 m² zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen werden und im Süden auf ca. 9.000 m² Unternehmer-Stellplätze. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet III“ – 2. Änderung ist an den für die Stellplatzflächen-Erweiterung vorgesehenen Flächen eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Um die Planungsabsichten der Firma Dachser zu realisieren ist die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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

Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

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 Änderung erfolgt innerhalb der Grenzen eines bisher bereits bestehenden Bebauungsplans (Nachverdichtung sowie Wieder-Nutzbarmachung von Flächen)
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

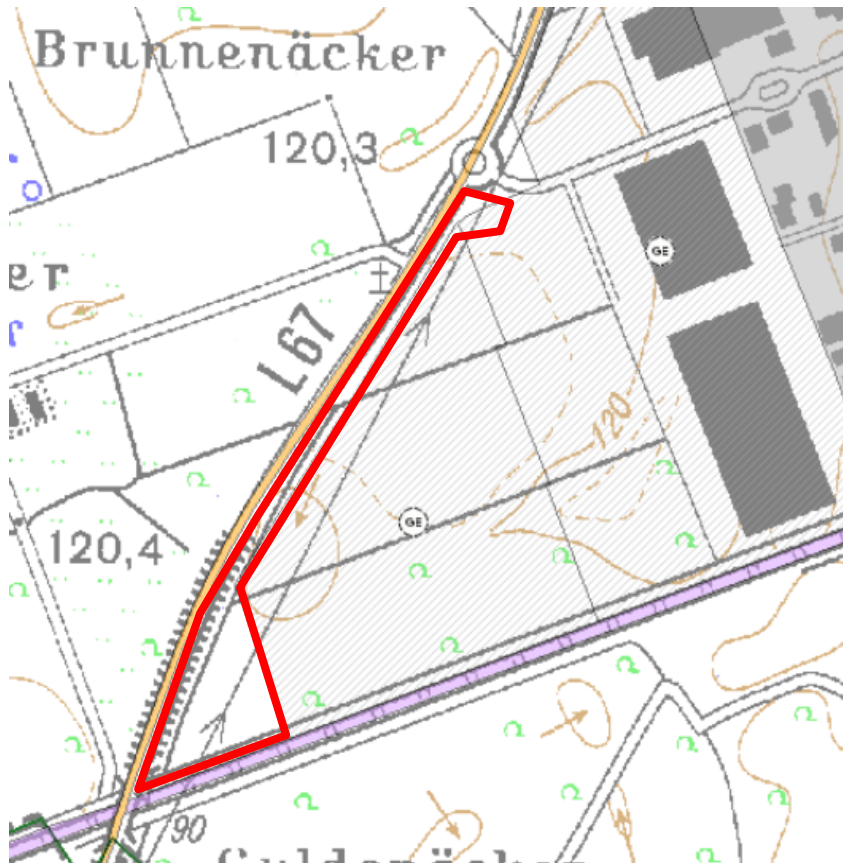
3 Abgrenzung des Geltungsbereichs, Lage des Plangebiets

Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das von der Gemeinde an die Firma Dachser veräußerte Flurstück Nr. 22876.

Das Planungsgebiet liegt im Industriegebiet nordwestlich des Ortskerns von Malsch im Gewann Obere Herrschaftäcker. Nordöstlich des Gebiets befindet sich ein Teil der bestehenden Stellplätze für PKW und LKW der Firma Dachser, östlich grenzt die neu errichtete Gefahrstoff-Lagerhalle der Firma Dachser an. Westlich verläuft die Landesstraße L 67, im Süden wird das Gebiet von einem Feldweg und der Bahnlinie Karlsruhe-Rastatt begrenzt. Südlich der Bahnlinie befinden sich mit Streuobst bestockte Fettwiesen und Ackerflächen.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan FNP zum einen Teil als geplante Gewerbe-Fläche sowie zum anderen Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der FNP ist zu berichtigen (B-Plan-Verfahren gem. § 13a BauGB).



Ausschnitt FNP (geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, abgerufen im Oktober 2018)

5 Umweltbelange

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist im Verfahren nach § 13a BauGB (Ziffer 4) nicht zu erarbeiten. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung (s.u.) genannten Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Institut für Botanik und Landschaftskunde, 22.10.2018). Die Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Firma Dachser Karlsruhe GmbH & Co. KG plant den Neubau von zusätzlichen PKW- und Unternehmer-Stellplätzen auf einer Fläche von insgesamt etwa 12.600 m² am Standort Malsch. Das Planungsgebiet besteht vorwiegend aus Zierrasen, brachliegenden Fettwiesen und Acker. Kleinflächig kommen grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, eine nach § 33 NatschG geschützte Feldhecke und ein nach § 33 NatschG geschütztes Feldgehölz im Planungsgebiet vor. Artenschutzrelevante Strukturen sind insbesondere die Gehölzbestände im Süden und Westen des Planungsgebietes. Die vorhandenen Baumhöhlen sind als Fortpflanzungsstätte für Vögel oder als Quartier für Fledermäuse geeignet. Für Amphibien bietet das Gebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Der Saumbereich der Feldhecke im Westen des Gebiets ist Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse.

*Das Gebiet ist Lebensraum von typischen, weit verbreiteten Vogelarten des Offenlandes. Bemerkenswert ist das Vorkommen des Dorngrasmücke (*Sylvia communis*). Es wird angenommen, dass Fledermäuse das Gebiet als Jagdhabitat und die Bahntrasse als Flugkorridor nutzen. Daher ist eine erhöhte Lichtemission nach Süden hin zu vermeiden. Es wird davon ausgegangen, dass Vögel und Fledermäuse nach Umsetzung der Planung zur Nahrungssuche in benachbarte Bereiche ausweichen können. Die Grünflächen im Planungsgebiet sind als artenreiche Magerwiesen zu entwickeln, um ein Minimum an Nahrungsflächen zu erhalten. Zusätzlich sind die in vorhergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Vogel 2010, Schala-*

jda+Kassel 2017) beschriebenen Neupflanzungen von Hecken zu realisieren. Das Zau-neidechsen-Habitat im Planungsgebiet muss auf einer Fläche von 600 qm erhalten bleiben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass bei Umsetzung der genannten Maßnahmen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

6 Verkehrserschließung

Die neu entstehenden Stellplätze werden ausschließlich über die bestehenden Betriebsflächen der Firma Dachser erschlossen.

7 Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet III“ sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zur folgenden Punkten betroffen:

- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Änderungen entsprechen den Ergebnissen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, ebenso wie die Ergänzung der Hinweise um die Beschränkung der Gehölzfäll-Zeiten.

In der Planzeichnung wird die bisherige Grünfläche um die Fläche der neuen Stellplätze verringert. Zusätzlich werden neu zu pflanzende Bäume ergänzt und die zu erhaltenden Bäume kenntlich gemacht.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.