

BEBAUUNGSPLAN

„MARKGRÖNINGER STRASSE - MÖGLINGER WEG 2. ÖSTLICHE ERWEITERUNG - 2.ÄNDERUNG“ 08118067_1140_058_02_RE

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ergänzung im Textteil

in blau

Entwurf der Änderung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.05.2022/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke und Abwägung erg.
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Änderung Textteil
Anlage 2 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01) bleibt unverändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01) bleiben weiterhin in Kraft (siehe Ziffer 1). Sie werden wie folgt ergänzt:

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Anlagen, die der Nutzung erneuerbaren Energien dienen (z.B. Stellplatzüberdachungen für Fotovoltaikanlagen und deren Steuer- und Regelstation) sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig (auf die Höhenbeschränkungen siehe Ziffer 11 wird hingewiesen).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01) bleiben unverändert und gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt:

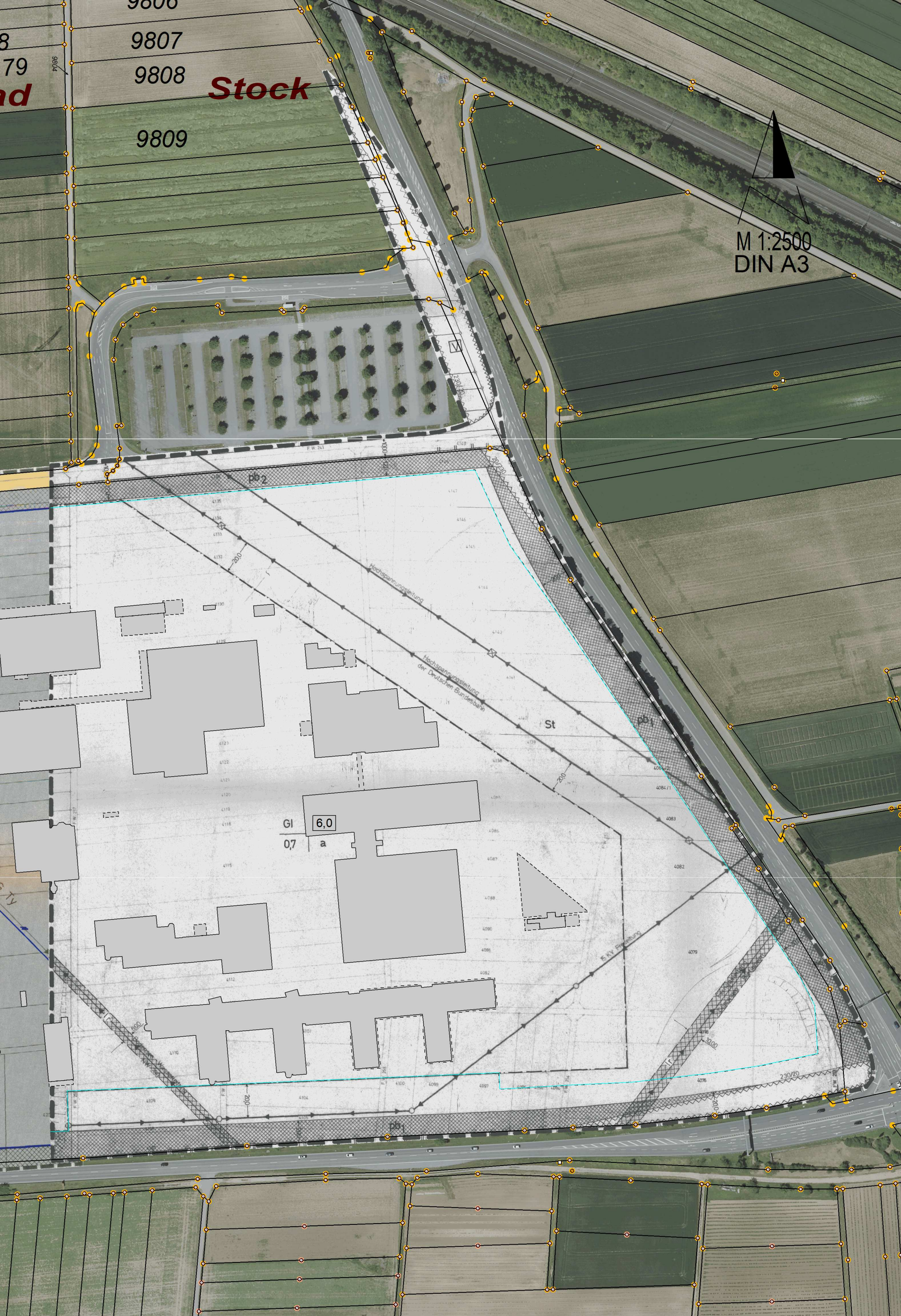
LEGENDE



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen für Anlagen für Nutzung erneuerbarer Energien



8
79
nd

9800
9807
9808
9809

Stock

M 1:2500
DIN A3

GI 6,0
0,7 a

Hochspannungsleitung
der Deutschen Bundesbahn

St

5 KV Erdleitung

pb2

pb1

pb1

7086
7087
7088
7089
7090
7091
7092
7093
7094
7095
7096
7097
7098
7099
7100
7101
7102
7103
7104
7105
7106
7107
7108
7109
7110
7111
7112
7113
7114
7115
7116
7117
7118
7119
7120
7121
7122
7123
7124
7125
7126
7127
7128
7129
7130
7131
7132
7133
7134
7135
7136
7137
7138
7139
7140
7141
7142
7143
7144
7145
7146
7147
7148
7149
7150
7151
7152
7153
7154
7155
7156
7157
7158
7159
7160
7161
7162
7163
7164
7165
7166
7167
7168
7169
7170
7171
7172
7173
7174
7175
7176
7177
7178
7179
7180
7181
7182
7183
7184
7185
7186
7187
7188
7189
7190
7191
7192
7193
7194
7195
7196
7197
7198
7199
7200

Außerdem wird ergänzt:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER SEIT DEM 08.07.1983 RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN:

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Bauweise: abweichende Bauweise, keine Längenbeschränkung

Pflanzbindung:

pb1: Der mit pb1 gekennzeichnete Streifen ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

pb2: Der mit pb2 gekennzeichnete Streifen von 12 m Breite ist im Benehmen mit der Gemeinde, der Kreisstelle für Natur- und Landschaftsschutz und der Genehmigungsbehörde zu bepflanzen. Mit den Bauvorlagen ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

2. ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die aufgrund eines tiefen Eingriffs in den Untergrund das Grundwasser nur punktuell tangieren (Tiefgründungen, Bohrungen,...), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

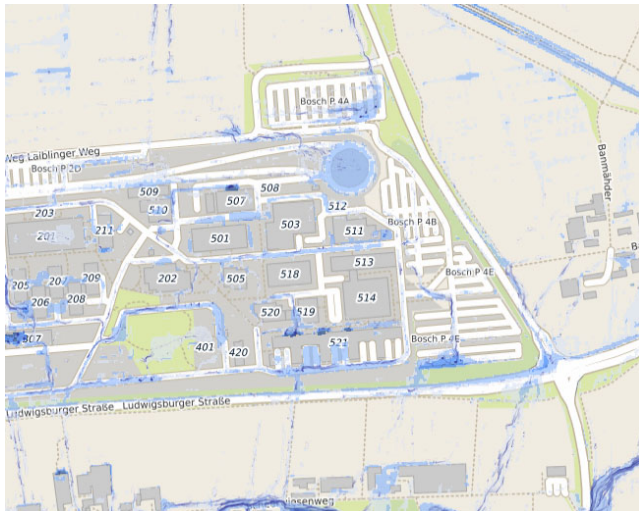
Das Gebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 118 156 „Markgröningen“ für die Au- und Radquelle, sowie für die Tiefbrunnen Au I und II der Stadt Markgröningen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Entwässerungsplanung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Im Gewerbe- und Industriegebiet ist das Niederschlagswasser von Straßenflächen und Hofflächen bzw. den LKW-Verkehrsflächen als behandlungsbedürftig einzustufen und somit über den Mischwasserkanal zu entwässern. Nur unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grünflächen kann getrennt direkt in das örtliche Gewässer abgeleitet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser und sind daher bei einer direkten Ableitung in ein Gewässer nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regentinnen, Fallrohre und untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Eingangüberdachungen und Erker. Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Nutzung von Dachflächenwasser und zur Speicherung wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Regenwassernutzungsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend auszubilden, so dass dieses Wasser nicht mit Trinkwasser verwechselt oder in das Trinkwassernetz eingeleitet werden kann. Die Zisterne ist gegebenenfalls mit einem Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Es ist gegebenenfalls ein geeichter Abwasserzähler einzubauen.

Alternativ kann Niederschlagswasser theoretisch auch über eine belebte Bodenzone versickert werden, sofern der Boden das zulässt und die in der Regel erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.



Die Flächen sind durch Starkregen nur geringfügig betroffen.

5. BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

6. BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).

Innerhalb des Planbereiches sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster verschiedene Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte erfasst. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt, zu beteiligen. Die Untersuchungen der verdachtsflächen hinsichtlich Abfallablagerungen wurden jedoch ohne Befund abgeschlossen.

Die Fläche wurde bereits auf Kampfmittel untersucht, die Fundstellen sind bekannt.

7. ERDBEBENZONE

Schwieberdingen liegt gemäß DIN 4149 (April 2005) in der **Erdbebenzone 0** mit Intensitätsintervallen von $\leq 6 / < 6,5$. Es gilt die Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) und die Baugrundklasse C.

Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

8. NATURSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit eingelassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen oder entsprechende LED-Lampen empfohlen.

9. STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

10. MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

11. SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNGEN

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind die Vorschriften der Leitungsnetzbetreiber/Energieversorgungsunternehmen (EVU) einzuhalten. Diese Flächen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den EVU überbaut oder genutzt werden.

Gemäß VDE 0210 sind zu den spannungsführenden Leitungsseilen, Schutzabstände erforderlich, die verhindern sollen, dass Menschen oder Sachen durch einen direkten elektrischen Schlag zu Schaden kommen. Die Abstände betragen:

- a) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung mit $> 15^\circ$,
- b) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung von weniger als 15° , die deshalb begehbar sind und
- c) für Straßen, Wege und Plätze:

| | a | b | c |
|------------|--------|--------|--------|
| bei 110 kV | 3,00 m | 5,00 m | 7 m |
| bei 220 kV | 3,75 m | 5,75 m | 7,75 m |
| bei 380 kV | 4,80 m | 6,80 m | 8,80 m |

Eine Ermittlung der zulässigen Bauhöhen kann nur über eine Bauvoranfrage zum konkreten Bauvorhaben vom zuständigen EVU vorgenommen werden. Nur die Anlagenbetreiber können auf Grund der Netz- und Betriebssituation die notwendigen Sicherheitsabstände festsetzen und mögliche Bauhöhen daraus berechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 28.09.2022
2. **Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse** gemäß § 13 und § 3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt Nr. am
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vombis Information der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB durch E-Mail vom Frist zur Stellungnahme bis 18.11.2022
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Schwieberdingen, den

Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. am
6. **In Kraft getreten** am

Zur Beurkundung:
Schwieberdingen, den

Bürgermeister

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN

„MARKGRÖNINGER STRASSE - MÖGLINGER WEG 2. ÖSTLICHE ERWEITERUNG - 2.ÄNDERUNG“ 08118067_1140_058_02_BG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 18.05.2022/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Succystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

1. Anlass der Planung

Der seit dem 08.07.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan sah unter den Hochspannungstrassen keine Gebäude sondern nur Stellplätze vor. Ziel war es, größere Büro- oder Werkstattgebäude zu vermeiden, um den Sicherheitsabstand zu den stromführenden Leitungsseilen einhalten zu können.

Im Zuge der Energiewende ist vorgesehen, die Stellplatzflächen für die solare Stromerzeugung nutzbar zu machen und mit Fotovoltaikanlagen zu überstellen. Der erforderliche Abstand zu den Stromfreileitungen ist dabei immer noch eingehalten. Baurechtlich handelt sich aufgrund der Größe bzw. des Umfangs nicht mehr um Nebenanlagen, die ohne weiteres in der unüberbaubaren Fläche zugelassen werden könnten. .



Es ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die diese Anlagen auch in der bisher unüberbaubaren Fläche erlaubt.

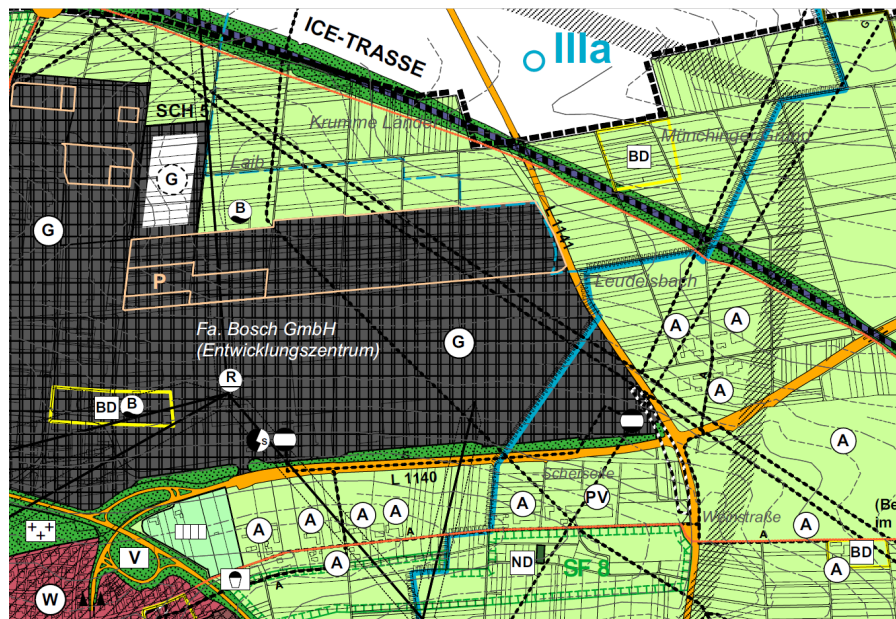
In diesem Zuge wurde auch überlegt, den gesamten Bebauungsplan zu aktualisieren bzw. die drei unterschiedlichen Bebauungspläne für das eine Grundstück zusammen zu fassen. Das soll jedoch einer zukünftigen Änderung überlassen bleiben, denn es sind weitere Änderungen insbesondere Erweiterungen der Fläche angedacht, die dann gleich mit erfasst werden könnten. Insofern sollte die Änderung tatsächlich nur die unmittelbar notwendigen Anpassungen enthalten und konnte sehr einfach gehalten werden.

2. Vereinfachtes Verfahren

Es ist an eine Änderung nach § 13 BauGB vorgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird lediglich der Textteil ergänzt und im Lageplan die Baugrenze für die Solaranlagen eingetragen. Deshalb kann auf eine Umweltprüfung und eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

3. Übergeordnete Festsetzungen

Übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt. Die Fläche ist als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten.



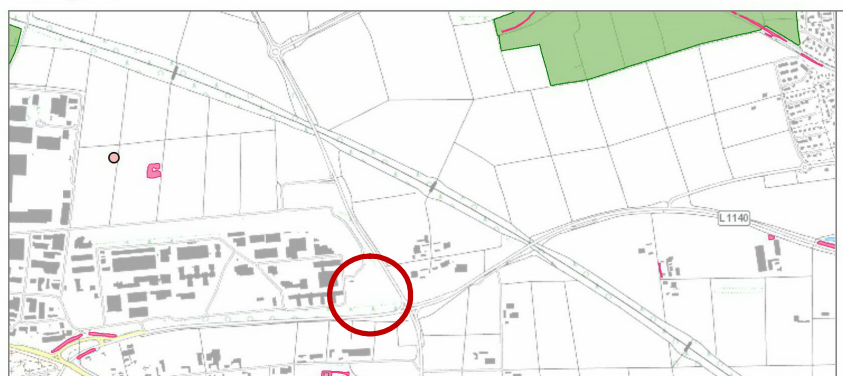
4. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

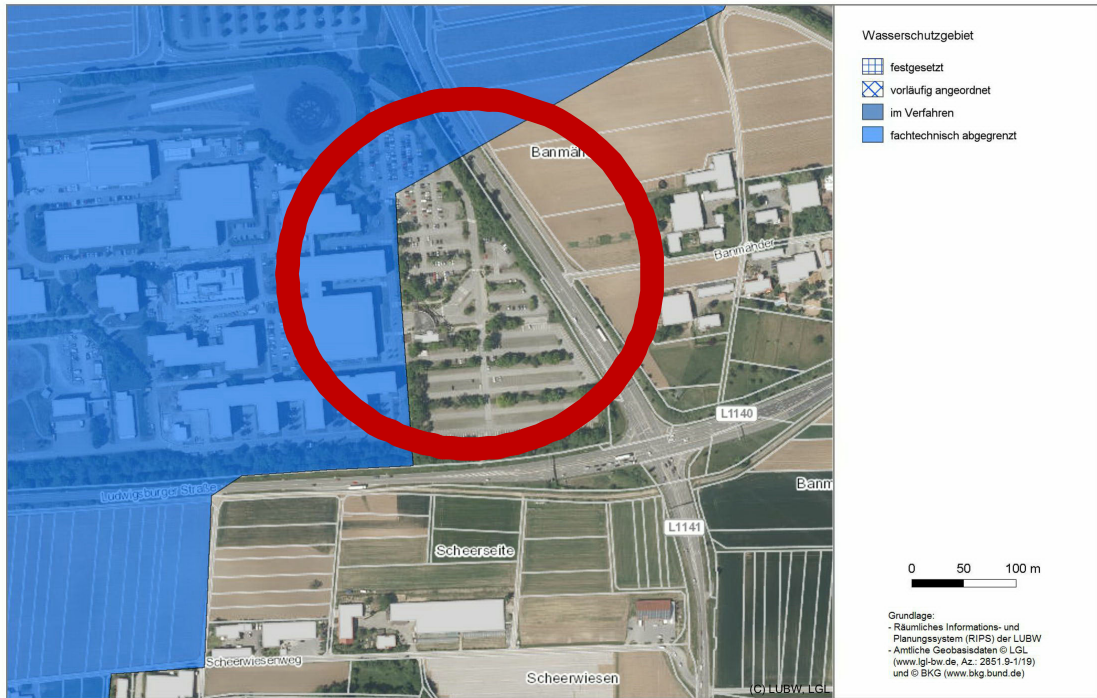
Die Flächen liegen vollständig innerhalb des seit dem 08.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Markgröninger Straße - Möglinger Weg 2. Östliche Erweiterung“ (08118067_1140_058_01), an dem Geltungsbereich wird nichts geändert.

5. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der Fläche nicht vermerkt. Es sind keine Hinweise bekannt, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

Schutzgebiete

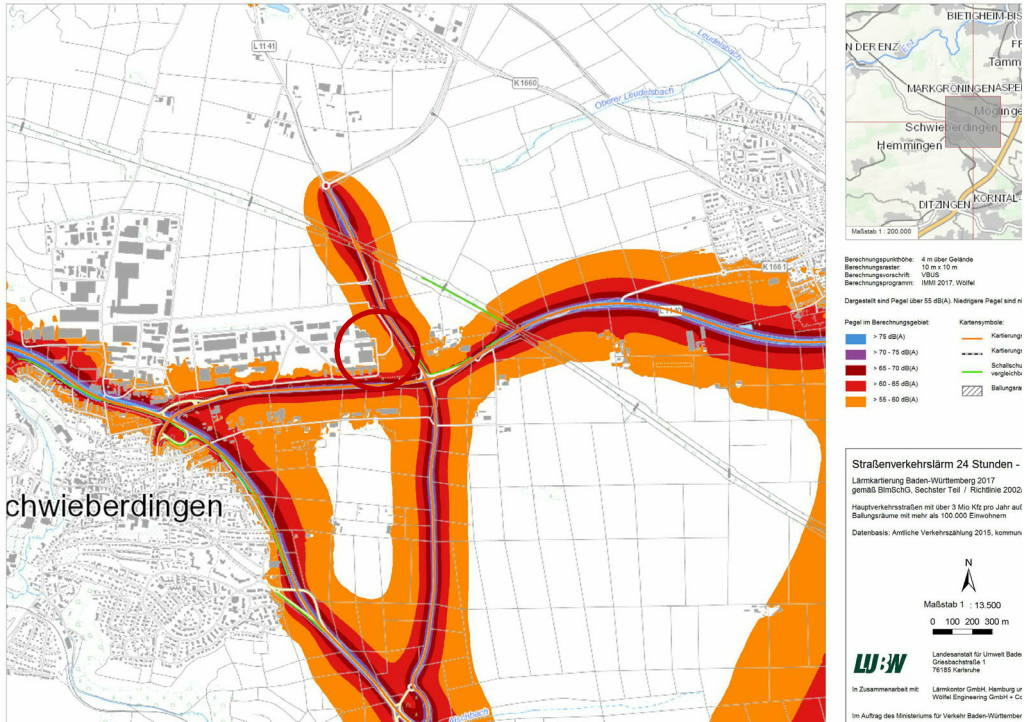




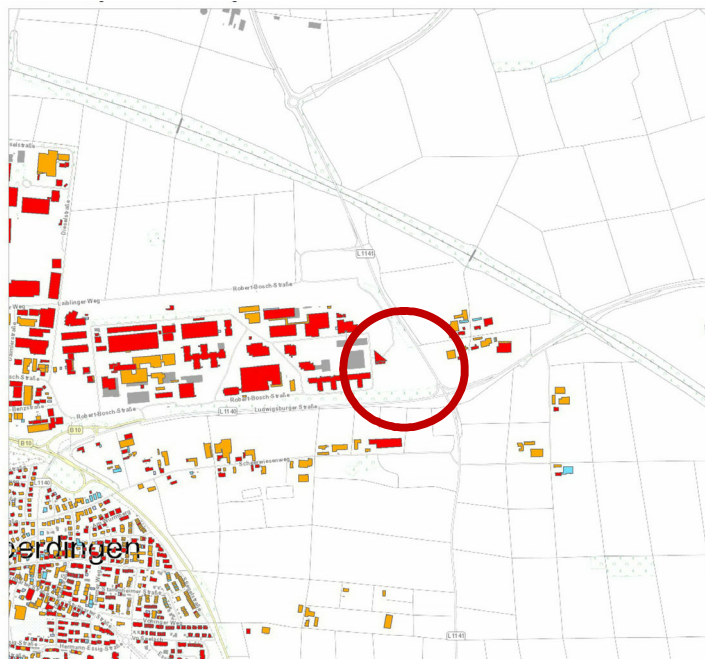
28.04.2022

Ein kleiner Teil liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017



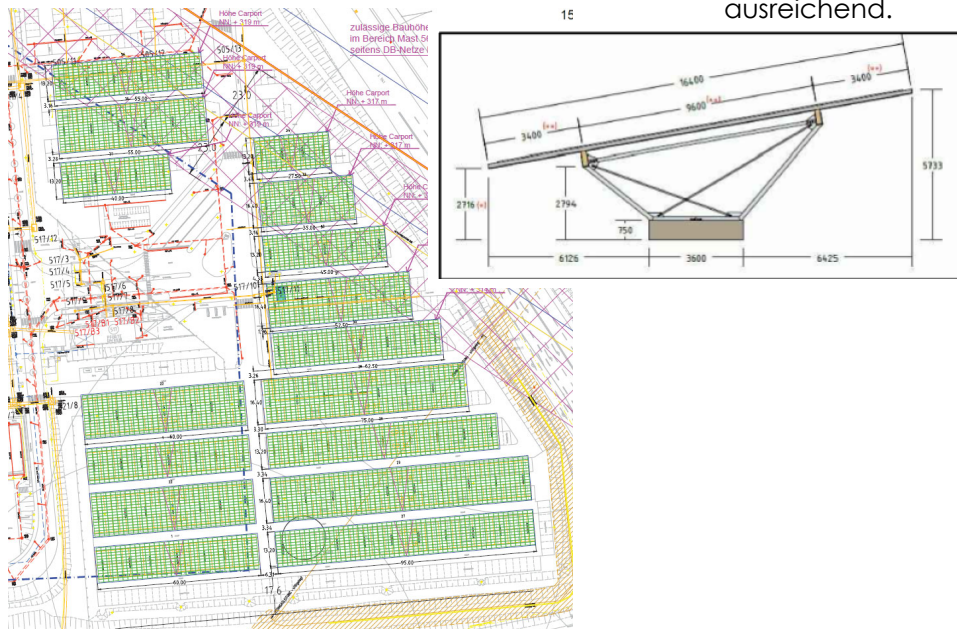
Die Verkehrslärmemissionen der L1140 (Ludwigsburger Straße) und der L1141 Richtung Markgröningen sind sowohl tagsüber, als auch nachts vorhanden.



Auf den Dachflächen wurde ein sehr hohes Solarpotential ermittelt, das ebenso für die Stellplatzflächen gegeben ist.

6. Planungsdetails

Da es nur darum ging, die Fotovoltaikanlagen auf den Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen, war eine einfache Ergänzung im Textteil und eine Kennzeichnung im Lageplan ausreichend.



7. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen bzw. Erschließungsanlagen gesichert. Ergänzungen (wie die zusätzliche Umspann- bzw. Regelstation) sind auf den Flächen selbst möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.