

Verfasser/in: Nadja Mahmoud Datum: 12.04.2022

Amt: Amt für Bauverwaltung und Bautechnik Aktenzeichen: 621.41

Beratungsfolge:

Gemeinderat	05.05.2022	öffentlich	Beschluss
-------------	------------	------------	-----------

Betreff

Satzung über örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße § 74 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung BW (LBO)

- a. Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b. Satzungsbeschluss gemäß § 74 LBO ohne Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

- a. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2022 (Anlage 3) wird zugestimmt.
- b. Der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 08.02.2022 (Anlage 1) wird gemäß § 74 BauGB gefasst, ohne Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 3 Abs. 2 BauGB.
Maßgebender Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 08.02.2022 dargestellte Abgrenzung (Anlage 2).

Sachdarstellung

Verfahrensüberblick:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Ludwigsburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig für die Flurstücke Nr. 5491, 5492, 5493, Ludwigsburger Str. 39, 41 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB beschlossen, die durch Gemeinderatsbeschluss am 29.04.2021 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Um die weitere Entwicklung städtebaulich planerisch steuern zu können sollten insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden. In diesem Zusammenhang sollte auch aus stadtgestalterischen Gründen die Herstellung von Werbeanlagen gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung geregelt werden.

Unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen Bestandes von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entlang der Ludwigsburger Straße war vorgesehen, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen und unerwünschte Nutzungsarten, welche gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet möglich wären, auszuschließen. Insbesondere Anlagen für Fremdwerbung sollten ausgeschlossen werden, da von diesen Nutzungen erhebliche Störungen für die umgebende Wohnbebauung ausgehen und Beeinträchtigungen für das Ortsbild entstehen können.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besitzt das Planungsgebiet eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/ Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Ortsdurchfahrt von Möglingen, soll durch Vorschriften zum Anbringungsort, zu den Höhenmaßen, der Anzahl und zur Gestaltung der Werbeanlagen verhindert werden. Zugleich soll den im Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben Möglichkeiten für Werbung eingeräumt werden, die sich in angemessener Weise in das Ortsbild einfügen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche waren in Hinblick auf den Gebäudebestand nicht vorgesehen (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Abwicklung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB lagen vor. Der Gemeinderat hat am 09.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften und der Begründung in der Fassung vom 14.10.2021 gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß §§ 4 Abs. 2, 4 a Abs. 2 BauGB ergab Hinweise auf weitere notwendige Grundlagenermittlungen bezüglich Verkehrslärm und Regelungen zur Steuerung Einzelhandel bei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße" gemäß § 13 a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vorerst nicht fortzuführen. Der Aufwand für weitere Grundlagenermittlungen und Gutachten wäre unverhältnismäßig und eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist aktuell städtebaulich nicht erforderlich.

Es bleibt insofern bei einem faktischen MI, in dem sich Vorhaben nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) beurteilen. Auf der Grundlage erscheint es möglich, städtebauliche Entwicklungen angemessen zu steuern. Ggf. kann auf der Grundlage des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses gegengesteuert werden.

Stattdessen hat der Gemeinderat am 24.02.2022 entschieden, über eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu Anforderungen an Werbeanlagen die Errichtung von Werbeanlagen in Anzahl, Größe und Gestaltung stadtgestalterisch zu steuern. Unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte soll die Anbringung von Werbeanlagen für Gewerbetreibende im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften dennoch weiterhin in einem vertretbaren Rahmen möglich sein.

Das Verfahren bei der Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 6 LBO in wesentlichen Verfahrensschritten nach dem Baugesetzbuch, insbesondere bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Auslegung:

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO in der Fassung vom 08.02.2022 gebilligt und gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 3 Abs. 2 BauGB den Beschluss gefasst, den Satzungsentwurf für die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte in den Möglinger Nachrichten und auf der Homepage der Gemeinde Möglingen. Die Auslegung wurde vom 10.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 durchgeführt. Es lag kein wichtiger Grund im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, der eine Verlängerung der Auslegungsfrist erfordert hätte. Es handelt sich um einen vergleichbar relativ einfachen, überschaubaren Umfang von Festsetzungen.

Ausgelegt wurden der Satzungsentwurf mit Text und Lageplan zum Geltungsbereich (Anlage 1 und 2) sowie die Beratungsunterlage Nr. 42/2022 der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2022. Alle Unterlagen waren für die Dauer der Auslegung auch auf der Homepage der Gemeinde Möglingen verfügbar.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

Die TöB wurden gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Alle eingegangenen Anregungen der TöB sind mit der Stellungnahme der Verwaltung dieser Beratungsunterlage beigelegt (Anlage 3). Es wird vorgeschlagen der Stellungnahme der Verwaltung zuzustimmen.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten:

Die Verwaltung schlägt vor, den Satzungsbeschluss gemäß § 74 BauGB über die örtlichen Bauvorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 08.02.2022 (Anlage 1) zu fassen, ohne Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 3 Abs. 2 BauGB.

Maßgebender Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 08.02.2022 dargestellte Abgrenzung (Anlage 2).

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Finanzielle Auswirkung

Die Kosten für das Verfahren belaufen sich auf ca. 13.500 €. Der Betrag ist im Haushalt für das Jahr 2022 bei der Kostenstelle 51 10 00 01 Räumliche Planung und Entwicklung, Sachkonto 44310006 eingestellt.

Anlage(n)

1 Örtliche Bauvorschriften, Lageplan vom 08.02.2022

2 Örtliche Bauvorschriften, Textteil vom 08.02.2022

3 Örtlichen Bauvorschriften, Anregungen Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme vom 12.04.2022

Entwurf Planungsstand 08.02.2022

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARIP

**Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg**

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg**

Der Gemeinderat der Gemeinde Möglingen hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 einschließlich erfolgter Änderungen beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan vom 08.02.2022 mit schwarzem, unterbrochenem Band markiert.

§ 2 Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des 1. OG zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen im Brüstungsbereich des 1. OG zugelassen werden.

Die Größe der Werbeanlagen darf je Gebäude maximal 3 m² betragen.

Je Baugrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche zulässig; die Ansichtsfläche darf 3 m² nicht überschreiten, wobei die maximale Breite der freistehenden Werbeanlage 0,80 m nicht überschreiten darf.

Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Werbeanlagen an Einfriedigung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Ausfertigung:
Möglingen, den

Rebecca Schwaderer, Bürgermeisterin

Gemeinde Möglingen

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung BW (LBO)

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2022 und der Frist von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tagen, gemäß § 74 Abs. 6 LBO und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Landratsamt Ludwigsburg	04.04.22	<u>Immissionsschutz</u> Gemäß dem Satzungsentwurf sind im Plangebiet auch beleuchtete Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² zulässig. Solche Werbeanlagen können erheblich belästigende Lichtimmissionen verursachen. Wir regen daher an – wie aus anderen Kommunen bekannt – folgenden Textvorschlag mit in die Satzung aufzunehmen: § 3 Genehmigungspflicht (1) Die Errichtung oder das Anbringung von Werbeanlagen i.S. dieser Satzung bedürfen einer förmlichen Zustimmung der Gemeinde Möglingen und der Genehmigung der Baurechtsbehörde (LRA Ludwigsburg). (2) Ausgenommen von einer Genehmigungspflicht sind Werbeanlagen, die nicht größer als 1,0 m² Ansichtsfläche sind und solche, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. (3) Mehrere Werbeanlagen, deren Ansichtsflächen zusammen größer als 1,0 m² sind, stellen eine Werbeanlage dar und sind genehmigungspflichtig. Einzelne Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,0 m² müssen, um nicht aufaddiert zu werden, zueinander einen Mindestabstand von 5,0 m haben.	Keine Berücksichtigung. Die Landesbauordnung BW (LBO) sieht für Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Verfahrensfreiheit vor. Die von der Politik in der LBO verankerte Vereinfachung sollte nicht umgekehrt werden. Entspricht eine beantragte Werbeanlage (größer als 1 m²) den ÖBV über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße soll keine förmliche Zustimmung der Gemeinde notwendig sein. Die ÖBV über Anforderungen an Werbeanlagen an der Ludwigsburger Straße sehen pro Gebäude nur Werbeanlagen bis max. 3 m² vor. Pro Baugrundstück ist laut Satzungsentwurf nur eine freistehende

			Werbeanlage von bis zu 3 m ² zulässig.
IHK Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg	11.04.22	Vielen Dank für Ihre Informationen zur oben genannten Werbeanlagen-Satzung. Im Planbereich dürften sich teilweise Werbeanlagen befinden, die unter den Bestandsschutz fallen. Gegebenenfalls kann im Einzelfall die Historie auch nicht mehr im Detail nachvollziehbar sein. Für diese Fälle regen wir an, dass die Gemeinde mit Augenmaß auf betroffene Unternehmen zugeht. Möglicherweise können im Dialog Lösungen erreicht werden, die für beide Seiten akzeptabel sind, beispielsweise durch befristete Duldungen oder die Hinnahme geringfügiger Überschreitungen. Weitere Anregungen oder Bedenken tragen wir aktuell nicht vor.	Kenntnisnahme.

Folgenden Stellen haben keine Anregungen geäußert oder es gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Verband Region Stuttgart
2	Handels- und Gewerbeverein Möglingen e.V.
3	Handwerkskammer Region Stuttgart
4	LNv Arbeitskreis LB
5	BUND Kreisverband Ludwigsburg
6	NABU Ludwigsburg
7	Stadt Markgröningen
11	Stadt Asperg
12	Stadt Korntal-Münchingen
13	Stadt Ludwigsburg
14	Stadt Stuttgart
15	Stadt Kornwestheim
16	Gemeinde Schwieberdingen
17	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

18	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
19	Deutsche Bahn AG - Immobilien
20	VVS Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH
21	WBG Württembergische Busgesellschaft mbH
22	Ludwigsburger Verkehrslinien
23	Eisenbahn-Bundesamt