



GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KALMUS-NORD“, 2. ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 18. OKTOBER 2022**

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 18. Oktober 2022

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umfang der 2. Änderung
2. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1998
3. Bebauungsplan „Kalmus-Nord“, 1. Änderung von 2017

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kalmus-Nord“ aus dem Jahr 1998 wurde in einer ersten Änderung im Jahr 2017 geändert. Die 2. Änderung soll nun die teilweise geänderte und ergänzte Straßensituation, die Lage der Baufenster aufgrund der vorhandenen Bebauung und vor allem in Hinblick auf das im Bebauungsplanverfahren befindliche westlich angrenzende Gewerbegebiet „Kalmus West“ angepasst werden.

Die Änderungen sind im Wesentlichen:

- Anpassung der Baugrenzen anhand der tatsächlichen Bebauung
Hier sind in gewissem Umfang erstellte Gebäudeteile außerhalb der ursprünglichen Baugrenzen. Daher wurden diese an diesen Stellen an den Bestand angeglichen.
- Wegfall des Gehweges
Ursprünglich war entlang der Erschließungsstraße ein Gehweg festgesetzt. In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wird dieser als nicht erforderlich angesehen, da nur minimal Fußgänger im Gebiet unterwegs sind.
- Festlegung der tatsächlichen Lage der Trafostationen
Die im Bebauungsplan von 1998 festgelegten Trafostandorte sind in der Realität an anderen Stellen. Dies wird in dieser Änderung angepasst.
- Übernahme der bislang privaten Erschließungsstraßen als öffentliche Erschließungsstraßen
Bislang gehen von der Sandelholzstraße 2 private Stichstraßen zur weiteren Erschließung ab. Diese sollen nun als öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt werden.
- Änderung des Leitungsrechtes im nördlichen Bereich im Hinblick auf die Erschließung „Kalmus West“.
Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze wird ein Leitungsrecht von 2,5 m Breite festgesetzt. Zusammen mit einem direkt angrenzenden Leitungsrecht von 2,5 m im Plangebiet „Kalmus West“ kann so die Erschließung des Gebietes „Kalmus West“ mit Wasser und weiteren Versorgungsleitungen sichergestellt werden.
- Redaktionelle Anpassungen
Hier wurden die Rechtsgrundlagen aktualisiert und Planzeichen und Hinweise entfernt, die nicht mehr aktuell bzw. erforderlich sind. Weiter wurde die aktuelle Katasterkarte als Grundlage übernommen.

Die Vorschriften und Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalmus-Nord“, 1. Änderung übernommen.

2. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1998

Nachfolgend abgedruckt ist die Begründung des Bebauungsplanes „Kalmus-Nord“ von 1998.

3. Bebauungsplan „Kalmus-Nord“, 1. Änderung von 2017

Nachfolgend ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalmus-Nord“ abgedruckt.

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KALMUS-NORD"

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Riedtal nordwestlich von Oberessendorf und wird begrenzt

- im Südosten durch den Straßenverlauf der B 30
- im Nordosten durch eine neu definierte Grenze der Flurstücke Nr. 93 und Nr. 94
- im Nordwesten durch die geplante Trasse der Verlegung der B 30 um ca. 280 m von der Ortslage weg und
- im Südwesten durch die neu geplante K 7597

2. Planungsanlaß

Infolge der langjährig geplanten Ansiedlung eines Betriebes reichen die bebaubaren gewerblichen Flächen der Gemeinde Oberessendorf nicht aus. Der Betrieb benötigt zur ordnungsgemäßen Abwicklung eine zusammenhängende Fläche von ca. 5 ha.

3. Planungsstand und Planungsvorhaben:

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. In der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Gewerbefläche dargestellt.

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden berücksichtigt. Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes. Für das Gesamtbaugebiet besteht ein Rahmenplan.

4. Gegenwärtige Situation

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes und sein Umfeld sind landschaftlich geprägt durch die von Südost nach Nordost verlaufende Niederung des Riedtales, welche bei Unteressendorf in das Rißtal einmündet. Begrenzt wird die Niederung beiderseits durch bewaldete Hanglagen. Landschaftlich treten in nördlicher Richtung die hügelartigen Erhebungen mit dem Hofgut Neuhauser und den dort befindlichen Gehölzbeständen in Erscheinung.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch weiträumige Ackerflächen ohne Gehölzbestände. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen weisen nur einen geringen Biotopwert für die heimische Tier- und Pflanzenwelt auf. Dies wird im wesentlichen auch durch die faunistische Beobachtung bestätigt. Nur wenige Tierarten konnten beobachtet werden. Nach dem im Grünordnungsplan aufgeführten Bewertungssystem handelt es sich im Plangebiet um Bodenstandorte, welche als allgemein bedeutend bis hoch bedeutend zur Erfüllung der Bodenfunktionen eingestuft werden (vgl. S 7 ff Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

5. Planungsziele

- Realisierung eines verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebietes
- Berücksichtigung der eventuell geplanten Verlegung der B 30
- Gliederung des Gewerbegebietes durch Grünzäsuren, die einen Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft herstellen
- Aufbau eines ökologisch wertvollen Biotopstreifens
- Versickerung des Oberflächenwassers zur Entlastung der Vorflutersysteme und Anreicherung des Grundwassers
- Ausweisung eines 20 %-igen Grünflächenanteils auf den Gewerbeflächen zur Minimierung der Versiegelung
- Optimale Erschließung des Gewerbegebietes über die K 7597 neu
- Umlegung der K 7597 neu und Einbau von Abbiegespuren in die B 30 zur Entschärfung der Unfallsituation

6. Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die angrenzende Bebauung in der Ortslage ist als Misch- und Gewerbefläche ausgewiesen, so dass es nur zu geringen Nutzungskonflikten infolge auftretender Emissionen kommen kann.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Baumassenzahl (BMZ) geregelt. Über die Baumassenzahl und die Höhenbeschränkungen wird versucht eine Anpassung der Bebauung an die Mischgebietsstruktur der bebauten Ortslage zu erreichen. Die GRZ wird auf den zulässigen Höchstwert nach BauNVO festgesetzt, da über die Festsetzung von einem 20 % Anteil des Grundstücks als Versickerungs- und Grünfläche ein Ausgleich zu dieser hohen Ausnutzung gegeben ist.

6.2 Bauweise

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zu ermöglichen.

Entlang der Erschließungsstraße werden beidseitig die Baugrenzen um jeweilig 5 m zurückgesetzt, entlang der Kreisstraße und der Bundesstraße sind die nach Landesstraßengesetz vorgeschriebenen Mindestabstände von 15 m und 20 m einzuhalten. Außerdem werden zur Untergliederung der Bauflächen die überbaubaren Flächen mit 26 m breiten Stellplatzflächen unterbrochen. Dies soll u. a. einen Sichtbezug zwischen Ortslage und freier Landschaft darstellen.

6.3 Verkehrsflächen

Die K 7597 neu wird zur Erschließung des Baugebietes und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit nach Nordosten verlegt und die Einmündung wird mit Abbiegespuren ausgebaut. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine 6,5 m breite neue Erschließungsstraße mit südlich angrenzendem Gehweg. Der Gehweg, der über das südlich geplante Gewerbegebiet die Verbindung zur Bushaltestelle und zum Ort herstellt, soll die fußläufige Erschließung der Gewerbeflächen sichern.

6.4 Grün- und Freiflächen

Entsprechend dem Grünordnungsplan "Kalmus" werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- keine Bodenverdichtungen im Bereich der späteren Grünflächen und der Versickerungsmulden ...

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Die Stellung der Baukörper soll wichtige Blickbeziehungen und Grünverbindungen vom Ort zur Landschaft erhalten.
- Versickerung von Niederschlagswasser in Sickermulden und in Versickerungsbecken. Erhalt eines natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.
- Der Grünflächenanteil beträgt mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche. Dachbegrünungen können bis zum Faktor 0,5 angerechnet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Baum- und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Stellplätze oder zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Entlang der neu geplanten Straßen werden Baumreihen zur optischen Gliederung vorgesehen.
- Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Versickerungsfläche mit Gehölzpflanzungen zur Biotopentwicklung in einer Biotopverbundachse angelegt.

6.5 Entwässerung

Das Baugebiet wird im qualifizierten Mischsystem entwässert, d. h. das anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung mit Anschluß an den AZV Riß beseitigt und die Regenwasserableitung erfolgt über Versickerungsmulden in den Randflächen des Gewerbegebietes.

6.6 Gestaltungsfestsetzungen

Damit den sehr differenzierten Anforderungen der Unternehmer und den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen wird, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Insbesondere werden Anforderungen an sich bewegende Werbeanlagen gestellt.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Auswirkungen von umgehenden Nutzungen und Umweltfaktoren auf das Planungsvorhaben

Verkehrsbedingte Emissionen liegen im Südosten durch die B 30 vor, die allerdings zu keiner Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung der Bauflächen führen. Nutzungsbedingte Emissionen durch angrenzende Bauflächen liegen nicht vor. Hinweise auf Altlasten im Baugebiet liegen ebenfalls nicht vor.

7.2 Ökologische Auswirkungen des Planungsvorhabens

Die Ausweisung des Baugebietes stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Der Grünordnungsplan "Kalmus", der Bestandteil des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" ist, wurde mit seinen Festsetzungen in den Bebauungsplan "Kalmus-Nord" eingearbeitet, um den Eingriff soweit möglich zu vermeiden, zu minimieren und über Pflanzfestsetzungen auszugleichen.

Die Versiegelung vom Boden und der damit vorhandene Eingriff in den Wasserhaushalt wird über die getrennte Sammlung und Ableitung des Dachflächenwassers über Versickerungsflächen verringert.

Die im Erläuterungsbereich zum Grünordnungsplan vorgenommene Bilanzierung weist Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes auf. Dabei ergibt sich eine günstige Funktionsergänzung der Grünflächen durch deren Nutzung zur naturnahen Ableitung des Niederschlagswassers. Das verbleibende Defizit soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Für das Plangebiet läßt sich hieraus ein voraussichtlicher Flächenbedarf von 3,3 - 4,1 ha ableiten. Es wird vorgeschlagen, den Ausgleich durch Aufbau einer Biotopverbundachse zum Gebiet Neuhauser durchzuführen, um Ausbreitungs- und Rückzugsgebiete für feldebwohnende Tierarten (Feldhase, Feldlerche, heckenbrütende Vogelarten) zu schaffen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist keine Umlegung erforderlich.

...

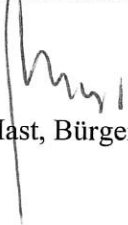
9. Strukturdaten

Gesamtfläche des Bebauungsplanes:	98 656 m ²
Flächenanteil Baufläche	85 904 m ²
Flächenanteil Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün)	12 752 m ²

10. Kosten

Für die Planung und deren Durchführung entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten, da sich der Eigentümer im Rahmen eines Erschließungsvertrages zur Übernahme der Planung und Ausführungs- und Ausgleichskosten verpflichtet.

Eberhardzell, 03.12.1998


Mast, Bürgermeister

Versteigerte Original-
entwürfe auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

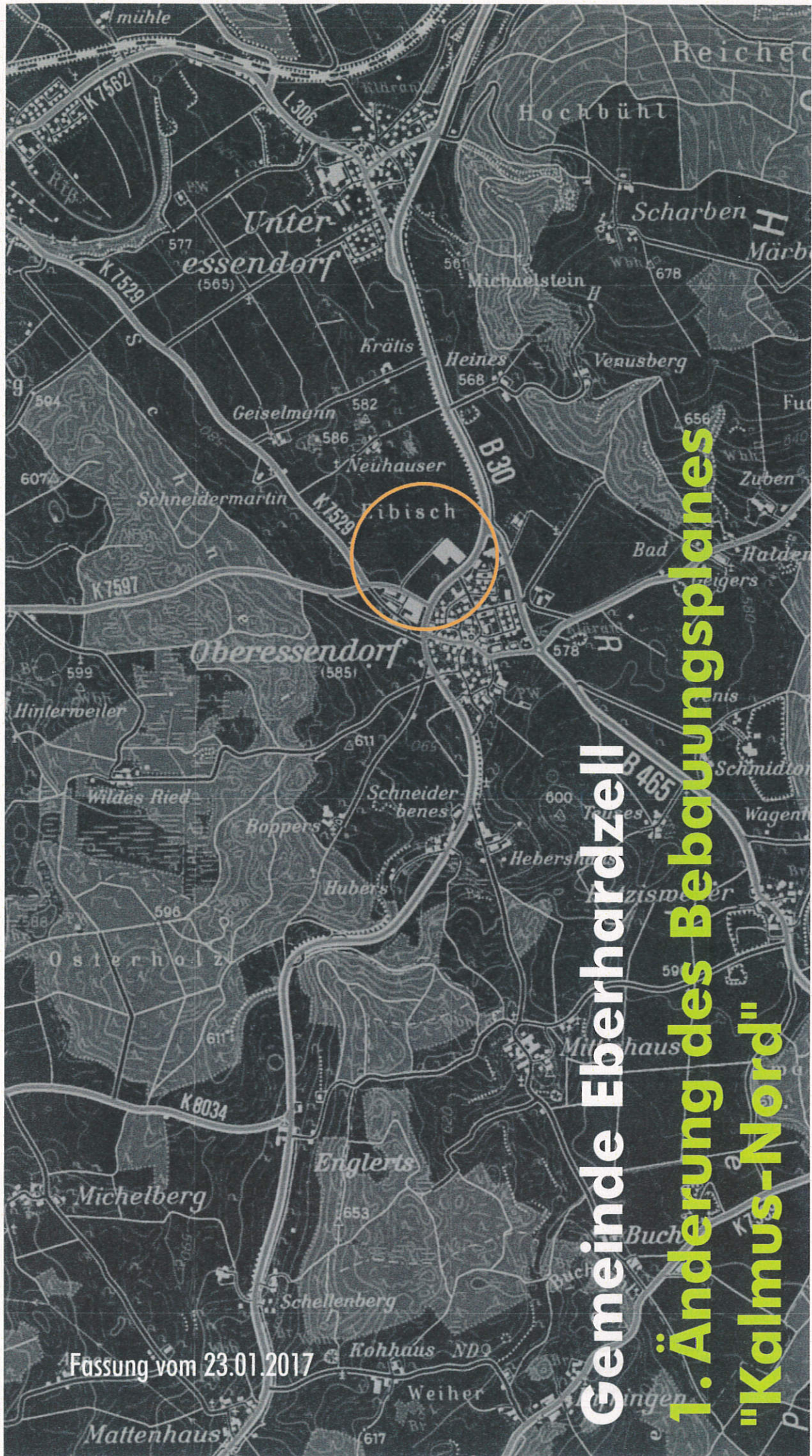
Birro Sieber
Originalfassung

www.buerrosieber.de

Fassung vom 23.01.2017

Gemeinde Eberhardzell

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Satzung	5
4	Begründung – Städtebaulicher Teil	6
5	Begründung – Sonstiges	13
6	Verfahrensvermerke	14

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

GE

Gewerbegebiet

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellen Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Bereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kalmus Nord" (Fassung vom 21.06.1999, Satzungsbeschluss vom 18.10.1999, rechtsverbindlich seit 21.10.1999) festgesetzten Geltungsbereich.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" (Fassung vom 21.06.1999, Satzungsbeschluss vom 18.10.1999, rechtsverbindlich seit 21.10.1999) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eberhardzell die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" in öffentlicher Sitzung am 03.07.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kalmus-Nord" (Fassung vom 21.06.1999, Satzungsbeschluss vom 18.10.1999, rechtsverbindlich seit 21.10.1999) festgesetzten Geltungsbereich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

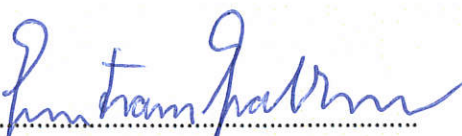
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" besteht aus dem Textteil vom 23.01.2017 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 21.06.1999, Satzungsbeschluss vom 18.10.1999, rechtsverbindlich seit 21.10.1999).

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" wird die Begründung vom 23.01.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eberhardzell, den 04.07.2017



(Guntram Grabherr, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

4.1 Allgemeine Angaben

4.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt und durch den beschränkten Ausschluss von Nutzungen keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

4.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil "Oberessendorf" der Gemeinde Eberhardzell. Das Gebiet liegt im Randbereich von "Oberessendorf", nördlich der Bundesstraße 30 (B 30). Es erstreckt sich östlich der K7597 bis zum Ortsende. Das Gebiet ist im südlichen Bereich, direkt an der B 30 gelegen bereits umgesetzt und mit einem "Edeka" sowie einer Holzhandelsgesellschaft ("Mühlschlegel") bebaut. Angrenzend an diese Bebauung verläuft die "Sandelholzstraße". Der Bereich nordwestlich entlang der "Sandelholzstraße" ist derzeit noch teilweise unbebaut.

4.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 93/2, 93/3, 93/4, 93/5, 98 (Teilfläche) und 100 (Teilfläche).

4.2 Anlass und Ziele der Planung

4.2.1 Anlass der Planung

4.2.1.1 Der nördlich der "Sandelholzstraße" (Planstraße "A") gelegene Bereich des Plangebietes ist derzeit noch komplett unbebaut. Der Gemeinde Eberhardzell lag eine Bauanfrage im Bereich des Flurstücks 93/2 zum Bau einer Eventhalle mit 21 Hotelzimmern und Stellplätzen auf einer Fläche von 6.848 m² vor. Diese Planungen hat die Gemeinde zum Anlass genommen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan einer Prüfung zu unterziehen.

4.2.2 Ziel der Planung

4.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kalmus Nord" setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, ohne das weitergehende Einschränkungen der möglichen gewerblichen Entwicklungen berücksichtigt wurden. Als Ergebnis der Überprüfung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass durch die sehr weite Festsetzung des Gewerbegebietes ohne jegliche Feinsteuerung bezüglich der Arten der Nutzung bzw. Anlagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich ist. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, da es sich bei dem vorliegenden Gewerbege-

biet um einen der wenigen Standorte im Gemeindegebiet handelt, bei denen noch Flächen verfügbar sind. Auch müssen bei der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich die Ortsrandlage sowie die bereits bestehenden Nutzungen im südlichen Teil des Gewerbegebietes in Einklang gebracht werden.

- 4.2.2.2 Die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wird als gefährdet angesehen, soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine ungesteuerte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vorhanden ist. Die Gemeinde Eberhardzell sieht sich zur Änderung veranlasst, um frühzeitig weitere Bauanträge auf diverse Anlagen und Gewerbebetriebe, die die wirtschaftliche Attraktivität des Gebietes herabsetzen oder aber auch einen sehr großen Flächenverbrauch im Verhältnis zur Schaffung von Arbeitsplätzen mit sich bringen, zu vermeiden und um eine sinnvolle, wie oben dargestellte, städtebauliche Entwicklung des Gewerbebestandes gewährleisten zu können.

4.3 Modifizierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen zum Schutz des Gewerbegebietes "Kalmus Nord"

4.3.1 Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

- 4.3.1.1 Nach der überwiegenden Rechtsprechung und Literatur (u.a. BVerwG U.v. 25.11.1983 – 4 C 21.83) fällt ein Bordell nicht unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätte, sondern unter die "Gewerbebetriebe aller Art" und ist demnach nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Bordellartige Betriebe sind wie Bordelle zu behandeln. Davon umfasst sind auch Massagelclubs, oder -salons mit sexuellen Dienstleistungen und "Terminwohnungen". Die Auswirkungen solcher Betriebe auf ihr Umfeld sind jedoch mit denen der Vergnügungsstätte vergleichbar.

4.3.2 Ausschluss von Veranstaltungs- und Messehallen

- 4.3.2.1 Große Veranstaltungs- und Messehallen, die gewerblich betrieben werden, fallen ebenso unter den allgemeinen Gewerbebegriff, wenn sie nicht spezieller als Vergnügungsstätten zu klassifizieren sind. Damit sind sie nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Solche Anlagen bringen einen großen An- und Abfahrtsverkehr durch viele Besucher mit sich und führen zu einem großen Flächenverbrauch, dauerhaft bieten sie jedoch in der Regel wenige Arbeitsplätze.

4.3.3 Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

- 4.3.3.1 Zu den Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können auch Beherbergungsbetriebe gehören. Je nach Ausgestaltung ist maßgeblich, ob es sich um ein größeres Hotel mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste handelt, bei dem die für das Gewerbegebiet typischen Störungen eher hingenommen werden können. Die Entwicklung eines solchen Betriebes vor Ort erscheint auf Grund der Lage und Ausgestaltung des Gebietes städtebaulich nicht sinnvoll.

4.3.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

4.3.4.1 Eine Vergnügungsstätte im städtebaulichen Sinn ist ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb, der in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung der Geselligkeitsbedürfnisse, des Spiel- oder Sexualtriebes einer bestimmten Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.2007). Sofern in einem Gewerbebetrieb sowohl gaststättentypische Leistungen als auch kommerzielle Unterhaltung geboten werden, richtet sich die planungsrechtliche Qualifizierung danach, welches Leistungsangebot den Schwerpunkt des Betriebes ausmacht und mithin prägend ist.

4.3.5 Zur Zulässigkeit der oben genannten Gewerbebetriebe und Anlagen im Plangebiet vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord"

4.3.5.1 Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" liegt der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kalmus-Nord" zu Grunde. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher vollständig nach § 30 Abs. 1 BauGB. Vorhaben müssen demnach den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. In dem Bebauungsplan sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Veranstaltungs- bzw. Messehallen sowie Beherbergungsbetriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO generell zulässig; Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3.6 Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord"

4.3.6.1 Auf Grund der allgemeinen Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen kann es zum einen zu einem zu großen Flächenverbrauch innerhalb der Gewerbefläche kommen. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben und der damit verbundenen notwendigen Einzelfallprüfung ist es erforderlich, für diese Art der Nutzungen zum Schutz der städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes eine klare und einheitliche Rechtslage zu schaffen und um auch negative Beeinträchtigungen des attraktiven Gewerbebestandes zu vermeiden. Dies betrifft in gleichem Maße die bisher ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Insgesamt wird der Verwaltung durch die konkreten Festsetzungen die Prüfung eingehender Bauanträge erleichtert und das Gebiet einer städtebaulich passenden Entwicklung zugeführt. Bauwerber können auf der anderen Seite die Erfolgsaussichten ihrer Vorhaben besser abschätzen.

4.3.7 Städtebauliche Risiken der oben genannten Anlagen und Gewerbebetriebe

4.3.7.1 Das Erfordernis des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der Eigenart des Gewerbegebietes und der dort bereits vorhandenen Nutzungen. Die auch in anderen Städten/Gemeinden zu beobachtende Entwicklung auf gewerblichen Flächen Vergnügungsstätten zu errichten, lässt auch Eberhardzell eine steigende Nachfrage befürchten. Da Vergnügungsstätten regelmäßig nicht

an Ladenschlussgesetze gebunden sind und regelmäßig auch über einen überregionalen Einzugsbereich verfügen, ist im Änderungsbereich mit Nutzungskonflikten in Bezug auf die vorhandenen Gewerbebetriebe zu rechnen.

Durch die Häufung aber auch durch die Erstansiedlung von Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur auftreten. Diese sind insbesondere:

- Durch die Häufung von Vergnügungsstätten in einem räumlichen Zusammenhang besteht die Gefahr einer einschlägigen Prägung eines Gebietes hin zu einem "Vergnügungsviertel". Dies steht im engen Zusammenhang mit dem oftmals auffälligen optischen Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen/Spielotheken.
- Auf Grund einer solchen Prägung werden Geschäfte abgeschreckt, die von ihrem Selbstverständnis her nicht in Verbindung mit Vergnügungsstätten gebracht werden wollen. Es drohen Abwanderungen bzw. Leerstände bei Geschäftsaufgaben.
- Hierdurch werden Gefahren für entwickelte und funktionierende städtebauliche Strukturen herbeigeführt.
- Oben genannte Punkte fördern die Voraussetzungen einer Herabsetzung der wirtschaftlichen Attraktivität eines Gebietes (so genannter "Trading-Down-Effekt").
- Mit oben genannten Punkten einhergehende negative Mietpreisentwicklung/Veränderung der Grundstückspreise.
- Ein Anstieg von Ordnungswidrigkeiten in Form von Lärmbelästigungen und anderer zum Teil auch strafbewährter Delikte in Zusammenhang mit den Besuchern von Vergnügungsstätten/Spielotheken ist nicht gänzlich ausgeschlossen und in anderen Städten/Gemeinden nachweisbar.

Tendenzen einer solchen negativen Gesamt-Entwicklung für den Fall der Zulassung von Vergnügungsstätten lässt die Gemeinde Eberhardzell befürchten, dass ein Attraktivitätsverlust des Gewerbegebietes auf dem Gemeindegebiet erfolgt. Wie sich aus den vorhandenen Gewerbearten erkennen lässt, sind dort vornehmlich Gewerbe untergebracht, die in Bezug auf ihren eigenen Kundenkreis auf die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten äußerst sensibel reagieren können. Diese Arten von Gewerbe sind auf ein seriöses Umfeld angewiesen, dass durch eine gehäufte oder vermehrte Ansammlung von Vergnügungsstätten z.B. von Spielhallen/Spielotheken beeinträchtigt wird. Diese Entwicklung stünde in einem krassen Widerspruch zu den Zielen der Gemeinde Eberhardzell, die städtebauliche Attraktivität des Gewerbebestandes aufrecht zu erhalten. Gleiches gilt für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben.

4.3.7.2 Der Ausschluss von Messe- und Veranstaltungshallen begründet sich vor allem auf den großen Flächenverbrauch solcher Hallen und auf das sich daraus ergebende Ungleichgewicht zwischen Flächenverbrauch und Entstehung von Arbeitsplätzen. Für eine gute wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Eberhardzell ist es auch von großer Bedeutung, dass im Gewerbegebiet weiter genügend Arbeitsplätze geschaffen werden. In Messe- und Veranstaltungshallen sind jedoch in der Regel

kaum dauerhafte Arbeitsplätze vorhanden; vielmehr nur zur Zeiten von Veranstaltungen und verglichen zur Anlagenfläche wenige.

- 4.3.7.3 Zuletzt soll der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ebenfalls dem Erhalt der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich dienen. Das Plangebiet soll vornehmlich der Ansiedlung der gängigen gewerblichen Nutzungen und keiner touristischen Entwicklung dienen.

4.3.8 Ergebnis

- 4.3.8.1 Auf Grund der zuvor dargestellten zu erwartenden Ausführungen ist festzustellen, dass Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten nach der derzeitigen Rechtslage allgemein/ausnahmsweise zulässig wären. Eine Zulassung dieser Gewerbebetriebe würde zu zahlreichen gravierenden städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, die sowohl in ihrer einzelnen Betrachtung als auch in der Gesamtheit ihrer Wirkungen nicht vertretbar sind. Der Eintritt eines "Trading-Down-Effektes" für das Gewerbegebiet "Kalmus-Nord" ist nicht auszuschließen und in jedem Fall zu vermeiden, da sich hieraus für die Gemeinde als gesamtes erhebliche Schwierigkeiten für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ergeben könnten. Weiter ist der Ausschluss von Veranstaltungs- und Messehallen notwendig, um den Flächenerhalt für das örtliche Gewerbe mit verhältnismäßig großer Anzahl an Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

4.3.9 Zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die Zulässigkeit der oben genannten Gewerbebetriebe und Anlagen im restlichen Gemeindegebiet

- 4.3.9.1 Durch den Ausschluss der oben aufgeführten Gewerbebetriebe und Anlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" werden diese Gewerbebetriebe und Anlagen allgemein, aber nicht im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.

4.3.10 Übergeordnete Planungen

- 4.3.10.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).
- 4.3.10.2 Die Gemeinde Eberhardzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
- 4.3.10.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

4.3.11 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 4.3.11.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" wird im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Der Ausschluss bestimmter Gewerbebetriebe und Anlagen ist durch das ursprüngliche "planerische Wollen" der Gemeinde Eberhardzell gedeckt. Die abweichenden Festsetzungen liegen noch im Rahmen dessen, was die planende Gemeinde seinerzeit gewollt hat oder gewollt hätte, soweit sie die jetzige Entwicklung damals bereits vorausgesehen hätte. Beabsichtigt war die Errichtung eines Gewerbegebietes zur Bereitstellung von Flächen und zur Schaffung von Arbeitsplätzen und nicht eines "Vergnügungsschwerpunktes". Auf Grund dieser Tatsache kann das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, AZ 4 C 16/07).
- 4.3.11.2 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessen-Ausgleich geachtet.
- 4.3.11.3 Die Bebauungsplanänderung basiert weiterhin auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 4.3.11.4 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB. Dies ist möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht ermöglicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt sind. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB eingehalten.
- 4.3.11.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

4.4 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

4.4.1 Stand vor der Änderung

- 4.4.1.1 Innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" ist derzeit ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der einzelnen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt keine Differenzierung oder Feinabstufung.

4.4.2 Inhalt der Änderung

- 4.4.2.1 Für das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" festgesetzte Gewerbegebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe oder Verkaufsflächen/Vorführäume/Geschäftsräume mit sexuellem Charakter und Veranstaltungs- und Messehallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

5.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

5.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

5.1.2 Wesentliche Auswirkungen

5.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte**

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 9,88 ha

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2016. Der Beschluss wurde am 02.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 (Billigungsbeschluss vom 24.04.2017; Entwurfsfassung vom 23.01.2017; Bekanntmachung am 27.04.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

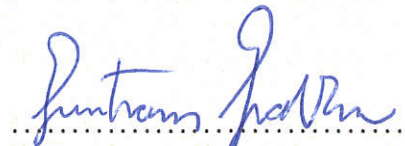
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.05.2017 (Entwurfsfassung vom 23.01.2017; Billigungsbeschluss vom 24.04.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.07.2017 über die Entwurfsfassung vom 23.01.2017.

Gemeinde Eberhardzell, den 04.07.2017


 (Guntram Grabherr, Bürgermeister)

6.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" in der Fassung vom 23.01.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.07.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Gemeinde Eberhardzell, den 04.07.2017


 (Guntram Grabherr, Bürgermeister)

6.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Eberhardzell, den ..06.07.2017..


.....
(Guntram Grabherr, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.01.2017

Planer:

i. A. B. Jahn
.....
(i.A. B. Jahn)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.