

14.04.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Sport- und Freizeitpark Pliezhausen", im Bereich der Reithalle, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Sport- und Freizeitpark Pliezhausen“, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 14.04.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 14.04.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 14.04.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.
4. Der Anbringung von unbeleuchteter Plakatwerbung oder vergleichbarer Werbeanlagen an der nördlichen Giebelseite der Reithalle wird seitens der Gemeinde auch in zivilrechtlicher Hinsicht zugestimmt.

II. Begründung

Die Vorstandschaft des Reit- und Fahrvereins Pliezhausen e.V. ist an die Verwaltung mit der Bitte um Prüfung herangetreten, ob an der nördlichen Giebelseite der Reithalle die Anbringung von Plakatwerbung oder vergleichbaren Werbeanlagen zugelassen werden könnte. Die Reithalle steht auf dem Grundstück Flst. Nr. 3657/2, das im Eigentum der Gemeinde steht und auf dem ein Erbbaurecht zugunsten des Reit- und Fahrvereins bestellt ist. Die weiteren dem Verein zur Verfügung gestellten Weide-, Reit- und Koppelflächen im Bereich des Sport- und Freizeitparks sind über einen Pachtvertrag geregelt. Die Anfrage des Vereins resultiert aus dem Umstand, dass in den nächsten Jahren sehr erheblich in die vorhandenen Baulichkeiten investiert werden muss und über eine Vermietung der Werbeflächen, z.B. an örtliche Firmen, stabile und planbare Einnahmen zugunsten des Vereins generiert werden könnten, die dann auch wiederum bei der Finanzierung von baulichen Maßnahmen hilfreich wären. Nach

dem Erbbaurechtsvertrag bedarf eine solche Maßnahme der Zustimmung der Gemeinde.

Die Reithalle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sport- und Freizeitpark Pliezhausen“. Dieser setzt hier ein Sondergebiet fest, in dem die entsprechenden Sportfreianlagen mit den dazugehörigen Einrichtungen und Sporthochbauten mit den notwendigen Funktionsräumen sowie je eine Schank- und Speisewirtschaft als Vereinsgaststätte für das Sportheim des TSV Pliezhausen, die Tennishalle und die Reithalle zulässig sind. Wiewohl man argumentieren könnte, dass Werbeanlagen auch für Fremdwerbung für Sportanlagen geradezu typisch sind, z.B. Bandenwerbung an Fußballplätzen oder Werbebanner auf Tennisplätzen, sollte aus Sicht der Verwaltung durch eine Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften klarstellend geregelt werden, dass solche Anlagen auch im Bereich der Reithalle ebenfalls zu den „dazugehörigen Einrichtungen“ zählen; in diesem Zuge kann dann auch explizit die Zulässigkeit entsprechender Werbeanlagen an der nördlichen Giebelseite der Reithalle begründet und reglementiert werden. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Wahrung eines gestalterisch akzeptablen Gesamtbildes sollten aus Sicht der Verwaltung nur unbewegte und unbeleuchtete Werbeanlagen wie Plakatwerbung, Banner und vergleichbare Anlagen zulässig sein.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, dem Anliegen des Reit- und Fahrvereins stattzugeben. Wiewohl die Anbringung von Werbung an der Giebelseite der Reithalle keine direkte Förderung des Vereins seitens der Gemeinde bedeuten würde, könnte die Gemeinde so einen langfristigen Beitrag zu seiner Unterstützung leisten, was aus Sicht der Verwaltung in Abwägung gegen die möglichen gestalterischen „Nachteile“ überwiegen würde. Auch wäre wie ausgeführt zu berücksichtigen, dass Werbung im Bereich von Sportanlagen nicht unüblich ist.

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften kann, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. In diesem findet keine Umweltprüfung statt und es wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet, sodass nun zunächst die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 14.04.2023
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 14.04.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 14.04.2023