



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sport- und Freizeitpark Pliezhausen“, im Bereich der Reithalle, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Reit- und Fahrverein Pliezhausen e.V. ist an die Gemeinde 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 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 und damit in der Konsequenz auch im Bereich der Reithalle, soll 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 sollen nur unbewegte und unbeleuchtete Werbeanlagen wie Plakatwerbung, Banner und vergleichbare Anlagen zulässig sein.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 14.04.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitpark Pliezhausen“ vom 02.01.1981, in Kraft getreten am 03.04.1981, geändert durch Deckblatt vom 24.02.1982, genehmigt am 11.11.1982, weiterhin geändert durch Deckblatt vom 15.05.1984, in Kraft getreten am 27.07.1984, durch Deckblatt vom 04.07.1989, in Kraft getreten am 08.09.1989, durch Deckblatt vom 15.02.1992, in Kraft getreten am 04.09.1992, durch Deckblatt vom 07.04.2008, in Kraft getreten am 25.07.2008 und durch Deckblatt vom 05.08.2015, in Kraft getreten am 27.11.2015, dargestellten Bereich.

## 3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

## 4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen. Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt

sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Das Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Bauvorhaben ist dem Textteil als Anlage beigefügt und wird zudem den Bauherrschaften ausgegeben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister