

## Stadt Geisingen - Gemarkung Gutmadingen Bebauungsplan „Hinter Gärten II“

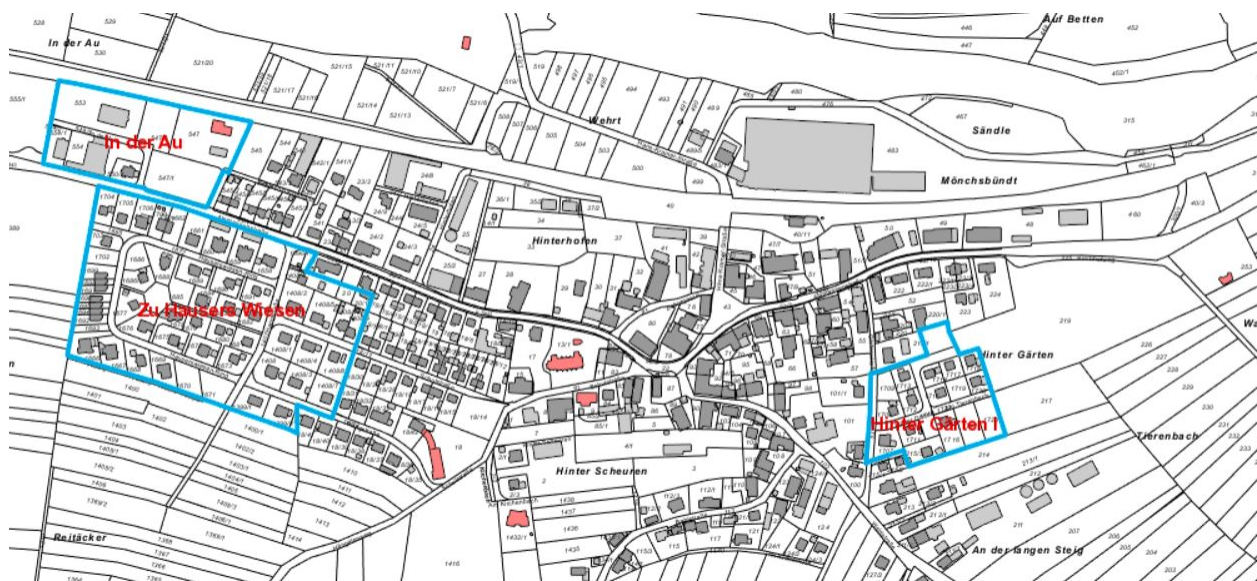
**Begründung** (gem. § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)  
für die Aufstellung des B-Planes „Hinter Gärten II“ im regulären Verfahren.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 m.W.v. 13.05.2017)

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke. Die Größe des Plangebietes beträgt 27.287 m<sup>2</sup>. Das Gebiet besteht aus zwei Grundstücken plus der Erschließungsfläche „Kirchhofweg“. Eigentümer von Fl.st.Nr. 217 (neu) wird die Stadt Geisingen. Für die Fl.st.Nr. 219 (neu) bekam die Stadt Geisingen eine notarielle Kaufoption (vgl. Kaufvertrag vom 03.07.2017). Damit ist die ganze Fläche im Eigentum der Stadt Geisingen.

### 1. Anlass der Planung:

Alle drei Baugebiete in Gutmadingen, das Gewerbegebiet „In der Au“, das Wohngebiet „Zu Hausers Wiesen“ sowie das Wohn- und Mischgebiet Hinter Gärten I“ sind vollständig bebaut.



Die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen für neue Wohnhäuser mit und ohne kleinere Geschäfts-, Büro- und Gewerbebetriebe kann im Ortskern nicht bedient werden. Die restlichen Flächen sind vorgesehen für ein „Kramer-Museum“. (Gutmadingen war Stammsitz der Kramer Land- u. Baumaschinen. Angedacht ist ein Museum, das diese Industriegeschichte wiedergibt und in dem zahlreiche restaurierte Traktoren und Baumaschinen ausgestellt werden können.

## **2. Verfahren:**

Der Bebauungsplan „Hinter Gärten II“ soll im regulären Verfahren aufgestellt werden.

## **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a Nr. 1 BauBG)**

Mit der Planung soll eine moderate Weiterentwicklung des Ortsteiles Gutmadingen für die nächsten 20 Jahre geschaffen werden. Wegen den beiden Landwirtschaftsbetrieben nördlich und südlich des Plangebietes wird auf eine Ausweisung einer Teilfläche als Allgemeines Wohngebietes verzichtet. Zum Schutz der Landwirtschaftsbetriebe soll für die Bauplätze 1 bis 11 Mischgebiet festgelegt werden. Mit den Plätzen 1 bis 4 und 9 bis 10 werden Grundstücke für z.B. Einfamilienhäuser angeboten. Die Doppelplätze 6 bis 7 eignen sich sowohl für je zwei Wohnhäuser als auch für etwas größere Bebauungen wie z.B. für ein Wohnhaus mit einem kleineren Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb.

Um Einwendungen gegen Beeinträchtigungen durch die nördlich und südlich des Planungsgebiets gelegene Geruchsemissionen (Landwirtschaft/ Biogasanlage) auszuschließen, sollen sogenannte Immissionsgrunddienstbarkeiten seitens der Gemeinde bewilligt und eingetragen werden, z.B. mit folgendem Inhalt:

*"Der Eigentümer des dienenden Grundstücks Flst. Nr.: ..... bewilligt, der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr.: ..... beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:*

*1. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet entschädigungslos alle Einwirkungen aus dem Betrieb der auf den herrschenden Grundstücken errichteten und betrieblichen, baulichen und sonstigen, insbesondere immissionsrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen, insbesondere durch Gerüche, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch wenn sich diese Einwirkungen künftig ihrem Umfang nach oder durch eine Änderung der Betriebe und der hierbei angewandten Verfahren ändern, umfassend auch den Verzicht auf Ersatzansprüche wegen der durch die Grunddienstbarkeit auferlegten Duldung*

*2. Für den Fall des Erlöschens der Grunddienstbarkeit durch den Zuschlag in einer Zwangsversteigerung werden als Höchstbetrag des Wertersatzes für die Grunddienstbarkeit € ..... bestimmt".*

Für die „Baufläche Museum“ mit Freigelände und die Parkplatzfläche ist die Ausweisung eines „Gewerbegebietes mit Einschränkungen“ geplant, wobei die Einschränkungen noch genauer spezifiziert werden müssen.

Mischgebiet und GE m.E. können durch einen Grünstreifen voneinander getrennt werden. Inwiefern das GE m.E. zur offenen Landschaft hin abgegrenzt wird, soll ebenfalls noch ausgearbeitet werden.

#### **4. Nutzungsausschlüsse (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**

Ausgeschlossen werden sollen u.a. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung und Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungsausschlüsse beruhen auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Der Ausschluss einzelner Unterarten der gewerblichen Nutzung führt nicht dazu, dass dieses Nebeneinander grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Die Ausschlüsse beruhen auch auf städtebaulichen Gründen. Die Nutzungsausschlüsse dienen sämtlich dazu, die besondere und wichtige städtebauliche Funktion des „Ortsanfanges“ zu stärken. Im Rahmen der Abwägung sind die gegenläufigen Interessen von Eigentümern oder Betreibern betroffener Anlagen zurückzusetzen. Im Einzelnen:

##### **a) Fremdwerbung**

Der vorgesehene Ausschluss der Fremdwerbung versteht sich als Beitrag zur Bewahrung des dörflichen Charakters am Ortseingang. Werbeanlagen prägen das Ortsbild erheblich mit, und zwar gemessen an ihrem Bauvolumen weit stärker als sonstige bauliche Anlagen. Ihr Ziel ist es gerade, durch eine entsprechende optische und inhaltliche Gestaltung Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Damit verbunden ist zwangsläufig das Risiko, dass durch eine denkbare Häufung von Werbeanlagen allein vom äußeren Erscheinungsbild her eine unerwünschte gewerbliche Prägung des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen kann.

Der definierte Ausschluss wurde dabei bewusst und in zulässiger Weise auf Fremdwerbung beschränkt. Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung nach §§ 2 ff. BauNVO, wobei es sich um eine Unterart der gewerblichen Nutzung handelt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 49). Die nach § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO für einen Ausschluss erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe“ liegen vor. Mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ macht § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängig. Das „Besondere“ an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass sie von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr muss es sich um spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen handeln (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 16.04.2008, 3 S 3005/06, juris, Rn. 67; BVerwG, Beschl. v. 10.11.2004, 4 BN 33/04, juris, Rn. 4).

Die Beschränkung auf Fremdwerbung trägt dem städtebaulichen Umstand Rechnung, dass in dem Gebiet auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können die durch Werbung unmittelbar vor Ort auf die Stätte ihrer Leistung aufmerksam machen können. Die lediglich „passive“ gewerbliche Nutzung allein durch Aufstellung von Werbeanlagen trägt demgegenüber nichts zur Zielerreichung bei. Im Gegenteil: Sie befördert das Risiko, dass eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen entsteht, weil ein originäres Interesse des Aufstellers am Standort und dessen städtebaulichem Charakter gerade mangels eigenen Vorortseins nicht besteht.

Der Ausschluss von Fremdwerbung ist auch unter Abwägungsaspekten gerechtfertigt. Durch die Differenzierung zwischen Fremdwerbung und Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und den isolierten Ausschluss der Fremdwerbung wird dabei gewährleistet,

dass die Interessen der ortsansässigen Betriebe im Rahmen einer ausdifferenzierteren Regelung in angemessener Art und Weise berücksichtigt werden können. Die Interessen der Betreiber der Fremdwerbeanlagen wiegen im Vergleich zu dem Interesse der ortsansässigen Betriebe an Eigenwerbung durch Werbung an der Stätte ihrer Leistung weniger schwer. Zudem bleiben den Betreibern der Fremdwerbeanlagen ausreichende Möglichkeiten gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Fremdwerbeanlagen aufzustellen. Unter Berücksichtigung aller dieser Gesichtspunkte muss daher das Interesse der Betreiber der Fremdwerbeanlagen, unmittelbar am Ortseingang oder vom Ortseingang aus einsehbar Fremdwerbung zu platzieren, hinter den städtebaulichen Interessen des Stadtteiles Aulgingen zurückstehen.

#### **b) Vergnügungsstätten**

In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO grundsätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, also auch Vergnügungsstätten zulässig. Aufgrund des Ausschlusses sollen Vergnügungsstätten im Planungsgebiet jedoch insgesamt unzulässig sein.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigt sich ebenfalls unter dem bereits skizzierten Aspekt der städtebaulichen erwünschten Aufwertung des Gebietes mit ausgewogener Struktur unter Berücksichtigung der Wohnbelange. Vergnügungsstätten haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die städtebauliche Entwicklung, insbesondere für in der Nähe liegende Wohnquartiere. Von Vergnügungsstätten geht ein sogenannter „trading-down“-Effekt aus, sie verdrängen auf Grund steigender Mietpreise und einer negativen Ausstrahlungswirkung städtebaulich erwünschte Nutzungen und ziehen weitere städtebaulich problematische Nutzungen an. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ist daher neben dem Ausschluss der Fremdwerbung ein weiterer Beitrag zur Gestaltung des Dorfbildes und zur Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der städtebaulichen Zielstrukturen. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls eine positive Gestaltung des Ortsbildes, was zu den bereits im Zusammenhang mit dem Ausschluss der Fremdwerbung dargestellten positiven städtebaulichen Effekten führt.

Auch dieser Ausschluss ist unter Abwägungsaspekten zu rechtfertigen. Es verbleiben trotz dieses Ausschlusses andere Standortmöglichkeiten für Vergnügungsstätten. Das Interesse der Betreiber von Vergnügungsstätten an einem Standort wie am Ortseingang eines Dorfes muss daher hinter den städtebaulichen Interessen des Stadtteiles Aulgingen zurückstehen.

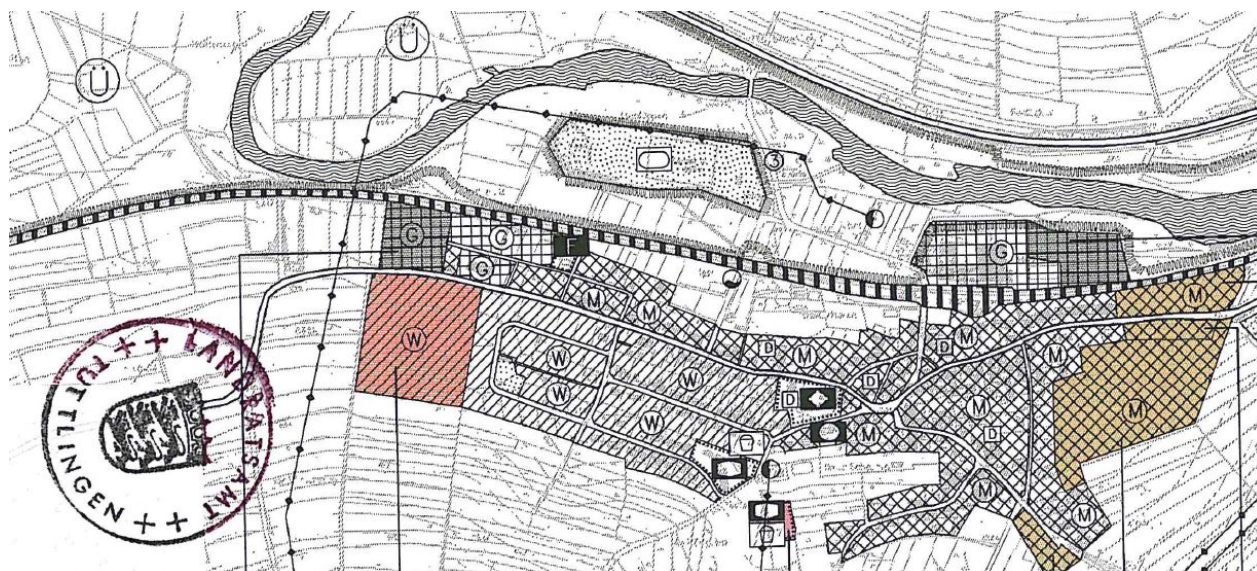
Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets, das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, bleibt dabei gewahrt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt, auch neben dem Ausschluss der Fremdwerbung, nicht dazu, dass das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Frage gestellt wird.

#### 4. Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauBG)

Der Umweltbericht für das Gebiet muss noch erarbeitet werden. Für die geplante Mischgebietsfläche wurde bereits im Frühjahr 2016 eine Relevanzeinschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass einer Inanspruchnahme der Fläche keine naturschutzrechtlichen Sachverhalte entgegenstehen. (vgl. Anlage: naturschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.07.2016, von Dipl. Biol. J. Kiechle). Die nun zusätzlich geplante gewerbliche Fläche besitzt dieselben Merkmale und deshalb voraussichtlich genauso beurteilt werden.

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. D.h. der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung), Gemarkung Gutmadingen, genehmigt am 12.04.2000

Geisingen, den  
05.07.2017

Walter Hengstler  
Bürgermeister

Thomas Kreuzer  
Stadtplaner