

Gemeinde

# Elztal

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Brühl-Neuwiesen – 2. Änderung“

Gemarkung Dallau

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 07.05.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	3
5.	Planänderung	4
5.1	Vorhabensbeschreibung	4
5.2	Umfang der Planänderungen	5
5.3	Plandaten	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
7.	Angaben zur Planverwirklichung	6
7.1	Zeitplan	6
7.2	Bodenordnung	6
7.3	Kosten und Finanzierung	6

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der Betreiber des Billardcafés Dallas im Gewerbe- und Industriegebiet „Brühl-Neuwiesen“ im Ortsteil Dallau plant die Realisierung einer Spielhalle. Aktuell ist die Realisierung einer Spielhalle aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich. Die geplante Spielhalle soll das Billardcafé am bestehenden Standort ergänzen und innerhalb des bestehenden Gebäudes realisiert werden.

Aufgrund der gesetzlichen Abstandsregelungen des Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) können im Ortsteil Dallau Spielhallen lediglich im westlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets „Brühl-Neuwiesen“ entstehen. Der Standort bietet sich aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der ausreichenden Entfernung zu Kinder- und Jugendeinrichtungen an und ist daher städtebaulich vertretbar. Der bisherige Ausschluss von Vergnügungsstätten kann daher im Änderungsbereich abgehoben werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Steuerung und Lenkung von Spielhallen auf verträgliche Standorte sowie die Realisierung der Entwicklungsabsichten eines örtlichen Gewerbetreibenden.

# 2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 700 m südwestlich des Ortskerns von Dallau.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist teilweise das Flurstück 9911.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 145 m<sup>2</sup>.

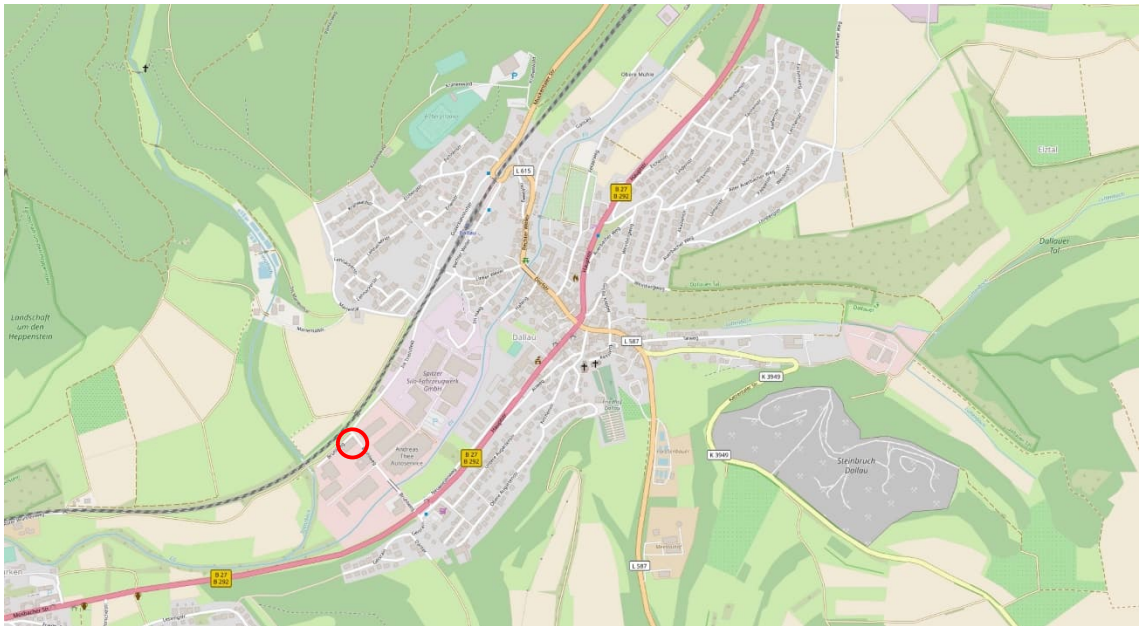


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets „Brühl-Neuwiesen“ und umfasst einen Teil des bestehenden Gebäudes am Brühlweg. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich der Radweg und die Bahntrasse Neckar-Elz-Osterburken. Im Westen, Süden und Osten grenzt die bestehende gewerbliche Bebauung an den Änderungsbereich.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Brühl-Neuwiesen“, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

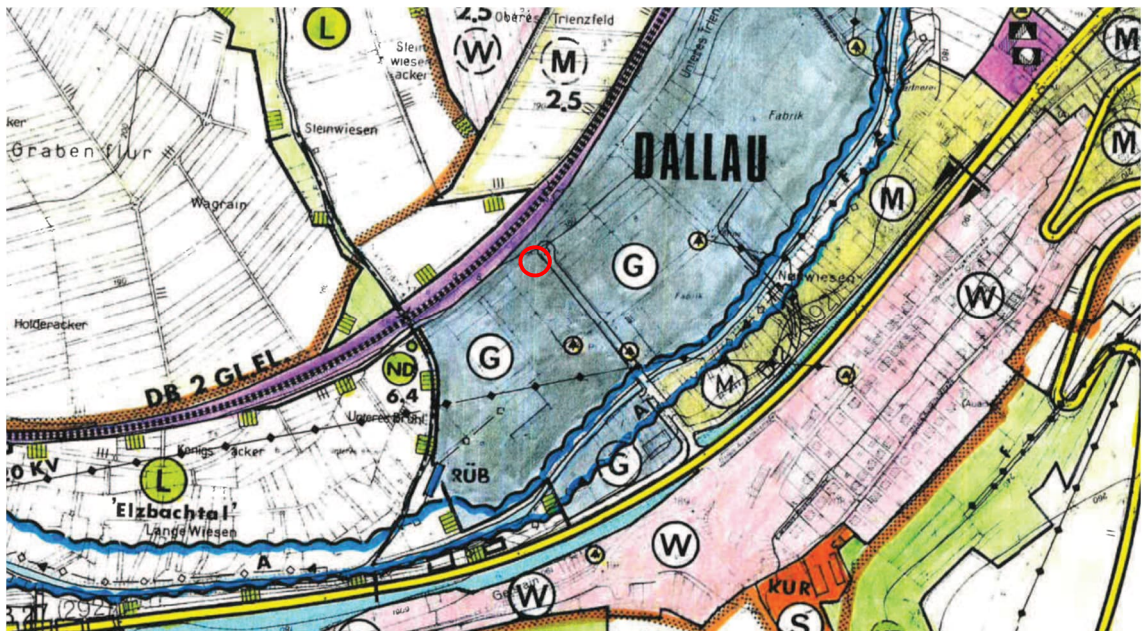


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.2 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### Naturpark

Die Gemeinde Elztal befindet sich im Naturpark Neckartal-Odenwald. Das Plangebiet ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Bebauungspläne zählen zu den Erschließungszonen im Sinne der Verordnung zum Naturpark Neckartal-Odenwald in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 nicht gilt. Die Erschließungszonen passen sich der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

#### Überschwemmungsgebiete – HQ extrem

Der Änderungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub>. Der Überschwemmungsbereich HQ<sub>100</sub> ist nicht betroffen.

## 5. Planänderung

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabenträger plant die Realisierung einer Spielhalle innerhalb des bestehenden Gebäudes. Hierzu sollen eine Garage umgenutzt und Teile des bestehenden Gastraums umgebaut werden.

Die nachfolgend genannten Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen gem. § 42 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) sind zu beachten und werden eingehalten:

- „Spielhallen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, haben.“

Die nächstgelegene Spielhalle (Mosbacher Straße 15) befindet sich im Ortsteil Neckarburken in einer Entfernung von rund 1.000 m Luftlinie südwestlich des geplanten Standorts (vgl. Abb. 5).

- Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht und insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.

Es befindet sich keine weitere Spielhalle innerhalb des bestehenden Gebäudes.

- Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.

Die nächstgelegene Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist die Elztalschule (Hauptstraße 8). Diese befindet sich in einer Entfernung von rund 540 m Luftlinie nordöstlich des geplanten Standorts (vgl. Abb. 5).

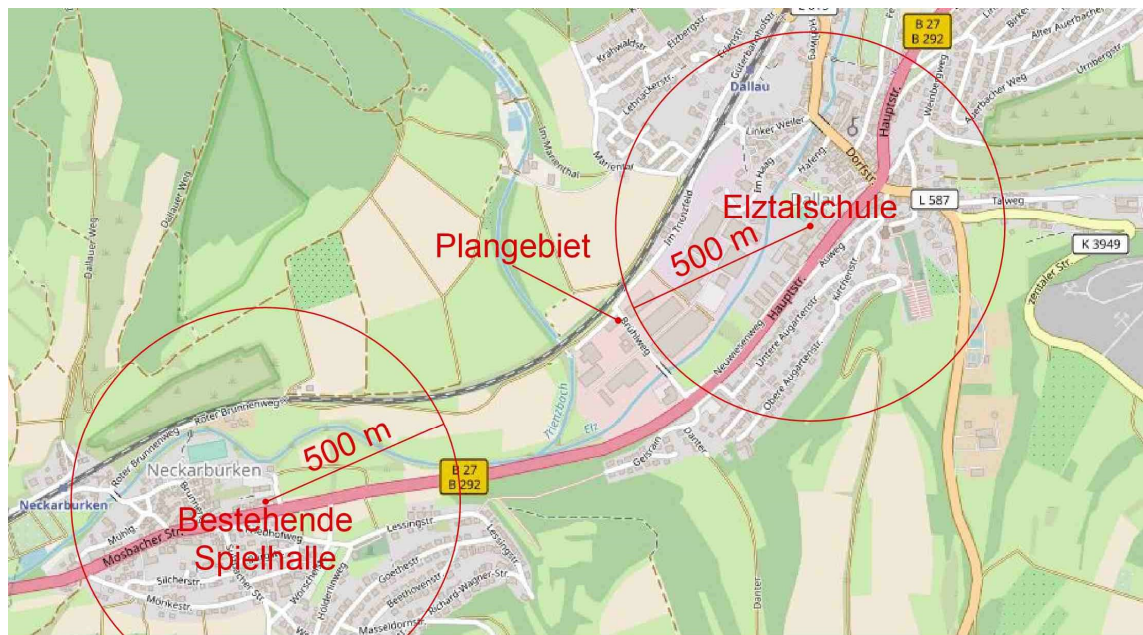


Abb. 5: Abstandsanforderungen zur Errichtung von Spielhallen  
(Eigene Darstellung; Kartengrundlage OpenStreetMap)

## 5.2 Umfang der Planänderungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden im Änderungsbereich in Ergänzung zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl-Neuwiesen“ folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

## 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	140 m <sup>2</sup>
------------------------------	--------------------

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich die Änderung der Nutzungsart. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird nicht geändert. Die vorgesehene bauliche Änderung erfolgt nur innerhalb des bestehenden Gebäudes. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

Auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima und Landschaftsbild ergeben sich keine Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung.

Bzgl. des Schutzguts Mensch werden die gesetzlichen vorgegebenen Abstände von mindestens 500 m zu Schulen und sonstigen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gemäß dem Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird in der Regel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich die Nutzungsart geändert wird und die geplante bauliche Änderung nur innerhalb eines bestehenden Gebäudes erfolgt, werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Daher wird in diesem Fall auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

# 7. Angaben zur Planverwirklichung

## 7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

## 7.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## 7.3 Kosten und Finanzierung

Die für die Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.



Aufgestellt:

Elztal, den 05.07.2024

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de