

## Teil C - Begründung

### 1 Planerfordernis

In Folge von Leerständen wurden in der Vergangenheit zunehmend Anträge für Nutzungen, die als "Vergnügungsstätten" einzustufen sind, oder auch Anträge auf entsprechende Nutzungsänderungen bestehender Gastronomiebetriebe gestellt. Neben einer Mehrfachspielhalle im Gewerbegebiet Sinzheim Nord haben sich auch innerhalb des Ortszentrums von Sinzheim bereits 2 Spielhallen und 1 Wettbüro angesiedelt.

Ziel der Gemeinde Sinzheim ist es, die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet zu steuern und damit das Ortszentrum von Sinzheim und die Ortslagen der Ortsteile zum einen als Wohnstandorte zu sichern, zum anderen das Ortszentrum vom Kernort Sinzheim als attraktiven Standort von öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen zu bewahren und zu stärken bzw. einen Trading-Down-Effekt in diesen Bereichen zu vermeiden.

Daher hat die Gemeinde Sinzheim – aufbauend auf einem Einzelhandelskonzept vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom März 2012 – im Frühjahr 2013 (ebenfalls vom Büro Dr. Acocella) ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeiten lassen.

Im Ergebnis hat die Standort- und Funktionsanalyse der Vergnügungsstättenkonzeption gezeigt, dass eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und an den Hauptverkehrsstraßen (Ortseingänge) von Sinzheim nicht erfolgen kann. Diese Feststellung lässt sich auch auf die gemischten Bauflächen der Ortsteile übertragen. Auch für die gewerblichen Bauflächen sieht die Vergnügungsstättenkonzeption nicht die Möglichkeit einer allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, definiert hier aber Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden könnten – auch differenziert nach unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten.

Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich, um die Steuerungsempfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption umzusetzen. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die wesentlichen Inhalte der Vergnügungsstättenkonzeption und des Einzelhandelskonzeptes sind unter Punkt 5 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Die Gemeinde Sinzheim möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine umfassende, lückenlose Regelung für die Ansiedlung der Vergnügungsstätten erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Bereiche der bebauten Ortslagen, die derzeit nicht durch einen Bebauungsplan erfasst werden und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Die Herleitung der Abgrenzung des Geltungsbereich ergibt sich aus der anzuwendenden Rechtsgrundlage des § 9(2b) BauGB sowie der Analyse der in Sinzheim rechtsgültigen Bauleitpläne (s. auch Erläuterungen Ziffern 4.1. + 6).

Im Ergebnis verteilt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 5 getrennte Bereiche, die aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich sind.

### 3 Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 3.1 Ausweisungen im Regionalplan

Die Gemeinde Sinzheim gehört zum Landkreis Rastatt und zur Region Mittlerer Oberrhein. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Lage an der B3 zwischen den Mittelzentren Baden-Baden im Norden und Bühl im Süden aus. Die Gemeinde Sinzheim selbst ist im Regionalplan als Kleinzentrum und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte

Dienstleistungen festgelegt; sie ist der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Wie unter Punkt 2 erläutert umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans das gesamte Gemeindegebiet von Sinzheim mit Ausnahme der Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan. Die verbleibenden Bereiche der Ortslage sind im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. In den Abbildungen 2a-d sind die Ausweisungen des Flächennutzungsplans ersichtlich. Die Flächen außerhalb der Ortslagen sind im FNP als landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche oder auch Flächen für Ver- und Entsorgung (z.B. Kläranlage) und Sonderbauflächen (z.B. Bereich um den Bergsee) ausgewiesen.

## **4 Rechtsgrundlagen und Begriffsdefinitionen**

### **4.1 Rechtsgrundlage Bebauungsplanverfahren**

Da für Teile der bebauten Ortslagen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorliegen, regelt sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allein nach § 34 BauGB, d.h. nach der Einfügung des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung, und für die dem Außenbereich zuzuordnenden Bereiche nach § 35 BauGB.

Mit Einführung des § 9 (2b) in der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2013 hat der Gesetzgeber eine vereinfachte Steuerungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten geschaffen:

"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern."

Nach § 13 (1) BauGB kann ein Bebauungsplan, der in einem Gebiet nach § 34 BauGB lediglich Festsetzungen nach § 9 (2b) BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

### **4.2 Städtebaulicher Begriff "Vergnügungsstätte"**

Der Begriff der 'Vergnügungsstätte' ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher definiert, jedoch hat er inzwischen aufgrund der langjährigen Rechtsprechung eine immer eindeutigeren Regelung erfahren.

Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs (VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006).

Weiterhin unterscheidet die BauNVO zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die nur im Kerngebiet

(MK) zulässig sind. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei die Größe und der Einzugsbereich der Vergnügungsstätte. Hinsichtlich der Spielhallen geht die aktuelle Rechtsprechung derzeit von einem Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche aus. Spielhallen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind nach diesem Richtwert nur im Kerngebiet zulässig.

Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen:

- Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, die in der Literatur auch als "Tanz-Cafe" bezeichnet werden. (Unterschied zu Diskotheken bzgl. der Zweckbestimmung, dem Umfang / Häufigkeit der Tanzveranstaltung und der Größe / Einzugsbereich)
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennis-, Eislaufhallen, Fitnesscenter etc.)
- alle Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)
- Sexshops ohne Videokabinen (nur Verkauf)

Bordelle und bordellartige Betriebe werden von der vorherrschenden Rechtsprechung als 'Gewerbebetriebe' qualifiziert, die deshalb in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Mischgebieten zulässig sind.

Allerdings ist es gemäß der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 3. März 1976 "zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für das ganze Gebiet von Gemeinden bis zu 35 000 Einwohnern verboten, der Prostitution nachzugehen".

Swinger-Clubs sind mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom November 2006 als Vergnügungsstätten einzuordnen.

Hinsichtlich der Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätte ist anzumerken:

Ein feststehender Betriebstyp 'Wettbüro' liegt nicht vor. Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie dies etwa bei Toto-/Lotto Annahmestellen der Fall ist, stellen keine Vergnügungsstätten dar. Demgegenüber sind Wettbüros, die auf den Aufenthalt z.B. bis zur Bekanntgabe von Ergebnissen laufender Wetten ausgerichtet sind, als Vergnügungsstätten einzustufen, da sie - ähnlich wie Spielhallen - ein auf Zeitvertreib und Unterhaltung ausgerichtetes Publikum anziehen.

Schließlich ist bezüglich der Zulässigkeit von Spielautomaten / Geldspielgeräten noch auf die 'Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit' (Spielverordnung SpielVO) des Bundes vom Januar 2006 (zuletzt geändert 2013) zu verweisen:

Die Verordnung begrenzt u.a. die Anzahl von Spielautomaten in Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 3 Geräte und zieht damit die Grenze zwischen Gastronomiebetrieben und Spielhallen.

In Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen darf je 12 Quadratmeter Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden; die Gesamtzahl darf jedoch zwölf Geräte nicht übersteigen.

Auch auf das am 15. November 2012 beschlossene Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) ist hinzuweisen:

Das Gesetz regelt u.a. die Erlaubnispflicht für die Veranstaltung und Vermittlung öffentlicher Glücksspiele sowie für den Betrieb von Spielhallen und Spielbanken, darunter auch den Betrieb einer Wettvermittlungsstelle für Sportwetten (Abschnitt 4 LGlüG) und Pferdewetten (Abschnitt 5 LGlüG).

In § 42 des LGLüG werden an die Errichtung von Spielhallen folgende Anforderungen gestellt:

- (1) Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.
- (2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
- (3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.

Da diese Anforderungen jedoch nur für Spielhallen ausdrücklich formuliert sind und Standorte von Kinder- und Jugendeinrichtungen auch Änderungen unterworfen sind, erübrigt sich dadurch nicht eine Steuerung für das Ortszentrum Sinzheim und die Ortslagen der Ortsteile durch den vorliegenden Bebauungsplan.

## **5 Einzelhandelskonzept und Vergnügungsstättenkonzept / Büro Dr. Acocella**

Das Einzelhandelskonzept und insbesondere das Vergnügungsstättenkonzept vom Büro Dr. Acocella bilden eine wesentliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt (kursiv: Original-Wortlaut). Das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt.

### **5.1 Einzelhandelskonzept**

Im Auftrag der Gemeinde Sinzheim hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung im März 2012 ein Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept fertig gestellt. Im Oktober 2012 hat der Gemeinderat Sinzheim das Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen.

Im Einzelhandelsgutachten wurde zunächst die Einzelhandelssituation sowohl quantitativ (Verkaufsflächen, Umsatz etc.) und qualitativ (Stärken / Schwächen) als auch in der räumlichen Struktur analysiert. Daraus abgeleitet wurde ein Vorschlag für einen Zielkatalog, eine Prognose des Verkaufsflächenentwicklungsspielraumes und ein Instrumentelles Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

#### **Räumliche Einzelhandelsstruktur**

Neben dem Ortszentrum, das bezogen auf die quantitative Versorgungsfunktion nur eine sehr geringe Bedeutung hat, gibt es in Sinzheim noch zwei weitere Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 6) in nicht integrierten Lagen: die Einzelhandelskonzentration im Gewerbegebiet Sinzheim Nord und eine weitere Konzentration im südlichen Ortseingangsbereich an der Landstraße.

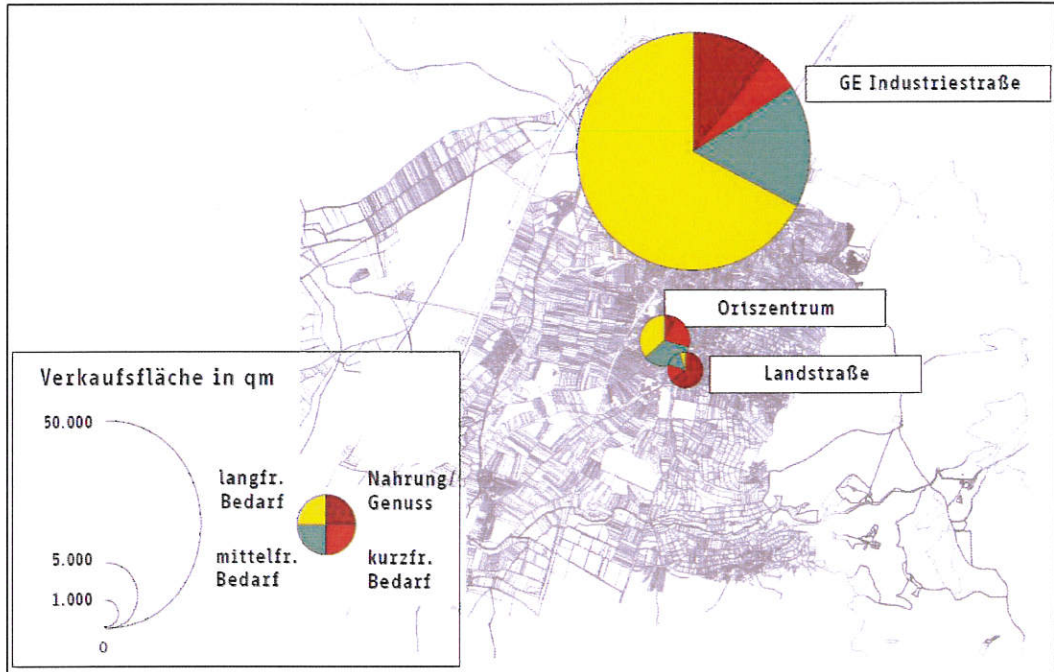
*Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandels auf die unterschiedlichen Lagen wird das Kernproblem von Sinzheim deutlich:*

*Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Sinzheim befindet sich weit überwiegend an nicht integrierten Standorten. Dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarfsbereich, dessen Sortimente eine hohe Nahversorgungsrelevanz besitzen, aber auch für die (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs, die häufig in Innenstädten zu finden sind.*

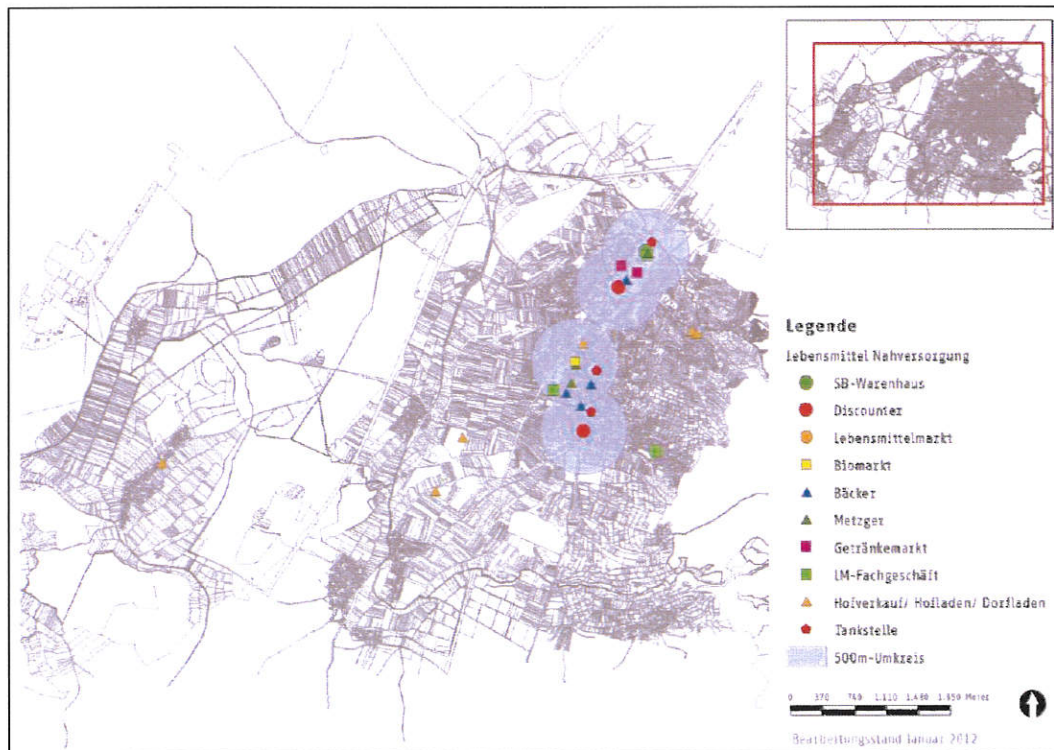
*Dieses nicht integrierte nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot befindet sich nahezu vollständig am Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Sinzheim-Nord (Industriestraße).*



Die bestehenden Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot befinden sich alle im Kernort. Mit Ausnahme eines Betriebs haben sich diese an nicht integrierten Standorten angesiedelt und tragen damit allenfalls eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung bei. Im Ortszentrum von Sinzheim befindet sich kein Lebensmittelbetrieb. Für die Stärkung des Ortszentrums ist die Ansiedlung eines oder mehrerer größerer/großer Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringerfunktion unabdingbar.

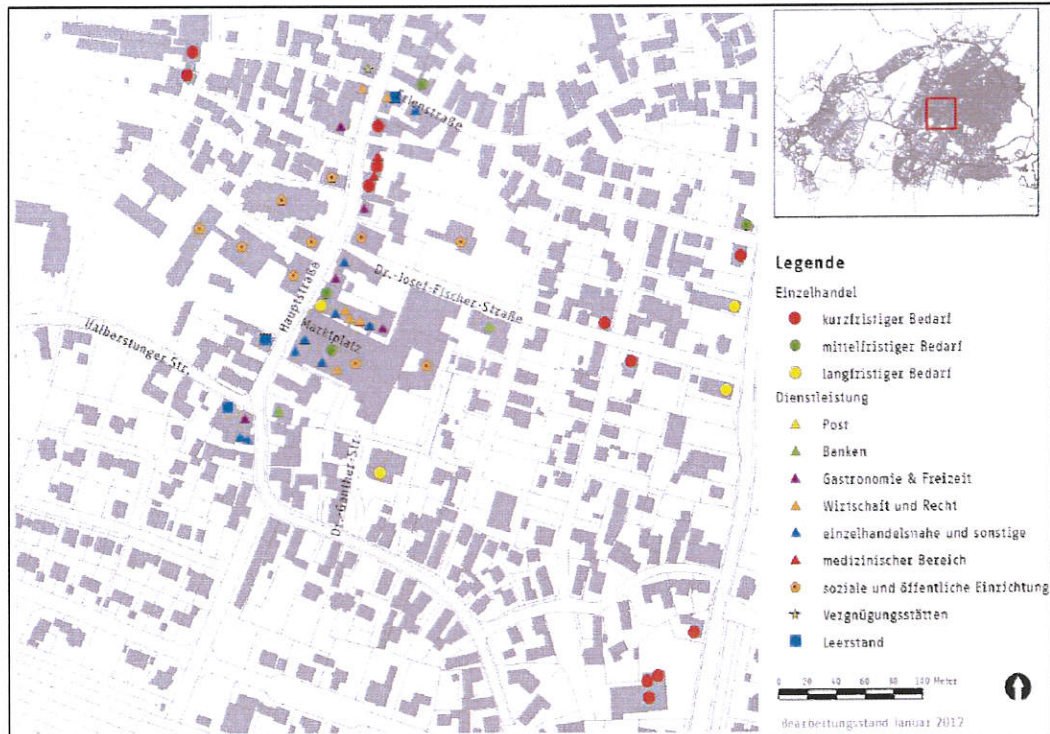


Einzelhandelskonzept / Karte 6: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Sinzheim



Einzelhandelskonzept / Karte 7: (Lebensmittel-)Nahversorgungsstandorte in Sinzheim

Zum Erfassungszeitraum des Einzelhandelsgutachtens stellte sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Ortszentrum Sinzheim folgendermaßen dar:



Einzelhandelskonzept / Karte 2: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Ortszentrum Sinzheim und dessen Umfeld

H

Hinsichtlich einer fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit ist in den übrigen Ortsteilen von Sinzheim kein bzw. nur ein rudimentäres Angebot vorhanden.

In Ebenung, Votmberg, Müllhofen, Halberstung, Kartung und Schiftung befinden sich keine größeren nahversorgungsrelevanten Betriebe. Leiberstung und Winden werden derzeit lediglich über kleinere Lebensmittelgeschäfte (Dorfläden) mit eingeschränkten Öffnungszeiten nahversorgt. Zwischen Mülhollen und Halberstung befindet sich ein Hofladen. Dieser hat jedoch stark eingeschränkte Öffnungszeiten und befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Insbesondere Teile der in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerung sind daher auch öffentliche Verkehrsmittel, Mitfahrgelegenheiten oder andere Hilfe angewiesen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Einwohnerzahlen der Ortsteile mit Ausnahme von Kartung unter 1.000 liegen. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm versorgt rein rechnerisch bereits 2.500 bis 3.000 Einwohner vollständig im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Die Ansiedlung eines derartigen Betriebs würde somit in jedem Fall einen Kaufkraftzufluss aus anderen Ortsteilen erfordern.

Auf Grund der siedlungsstrukturellen Lage der Ortsteile gilt es, die Nahversorgung in diesen zu schützen und zu entwickeln, daher werden in Kap. 8.3.3 des Einzelhandelskonzepts Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung formuliert.

#### Abgrenzung des Ortszentrums Sinzheim als zentraler Versorgungsbereich

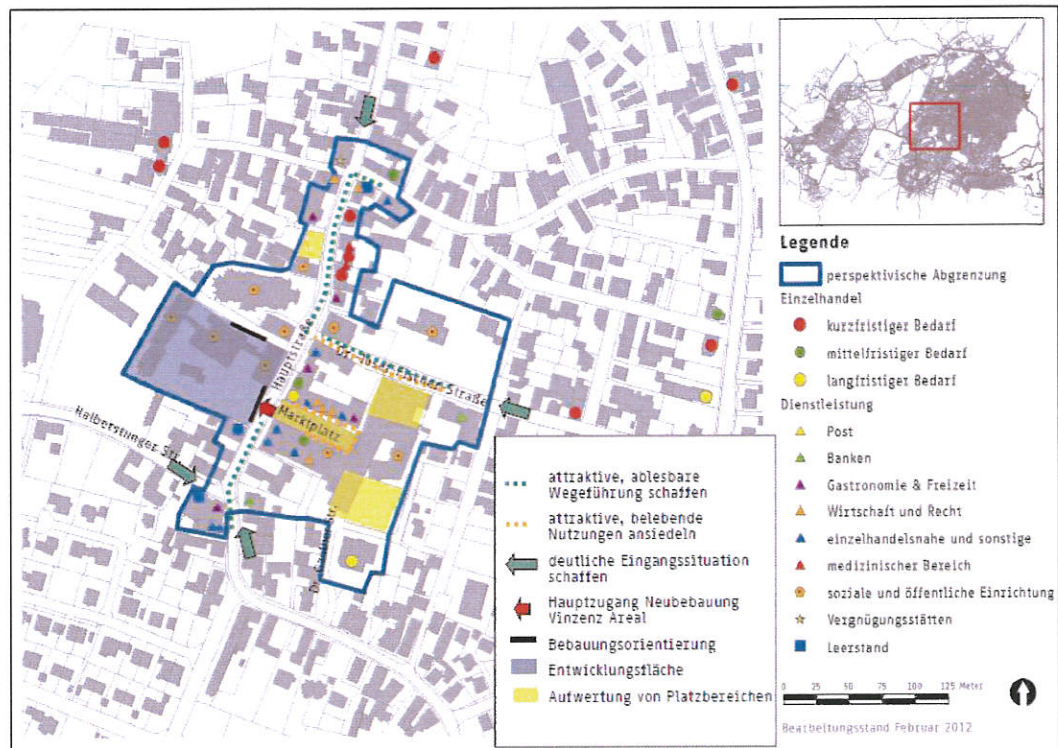
Als vorrangiges Ziel für die Gemeinde Sinzheim wird aus gutachterlicher Sicht die Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im Ortszentrum gesehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig nur noch



innerhalb des Ortszentrums angesiedelt werden. Mögliche Ausnahmen bestehen für nahversorgungsrelevante Sortimente in integrierter Lage. Sofern überhaupt großflächiger Einzelhandel angesiedelt wird soll dieser nur im Ortszentrum realisiert werden.

Das verabschiedete Einzelhandelskonzept enthält eine Sortimentsliste mit Definition der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie die Abgrenzung des Ortszentrums, die planungsrechtlich als 'zentraler Versorgungsbereich' gilt.



Einzelhandelskonzept / Karte 8: Perspektivische Abgrenzung des Ortszentrums Sinzheim

## 5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Der Gemeinderat Sinzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.2013 das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' (Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Februar 2013) beschlossen, das Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist.

In den Steuerungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts wird darauf hingewiesen, dass ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten nach der aktuellen Rechtsprechung nicht möglich ist. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Sinzheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Sinzheim zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Sinzheim entgegensteht.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Sinzheim sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Ortsbildes,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels - und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere im Ortszentrum und den Gewerbegebieten.

Die Standort- und Funktionsanalyse für Sinzheim hat gezeigt, dass gemessen an den Zielen der Gemeinde Sinzheim eine verträgliche Ansiedlung in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und der Hauptverkehrsstraßen (Stadteingänge) sowie in den gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nicht erfolgen kann.

Im Ortszentrum ist eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros weder im Erdgeschoss durch die Verdrängungswirkung von zentrenprägenden Einzelhandels - und einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen, noch in den Obergeschossen durch die negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und das Wohnumfeld allgemein möglich. Das Ortszentrum weist auch in der Hauptgeschäftslage (Hauptstraße/ Markt) eine sehr hohe Wohndichte und eine enge Verzahnung mit den dem Wohnen dienenden Nutzungen und anderen schützenswerten Nutzungen auf. Die vorgestellten Möglichkeiten zur Feinsteuerung in Kerngebieten würden zu keiner Nutzungsverträglichkeit führen, und z.B. hinsichtlich einer vertikalen Steuerung sogar die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros gegenüber dem Wohnen verstärken.

Weiterhin ist jedoch auch eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in den gewerblich geprägten Bereichen und Gewerbegebieten grundsätzlich nicht möglich, da dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt und die Gemeinde Sinzheim nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete verfügt.

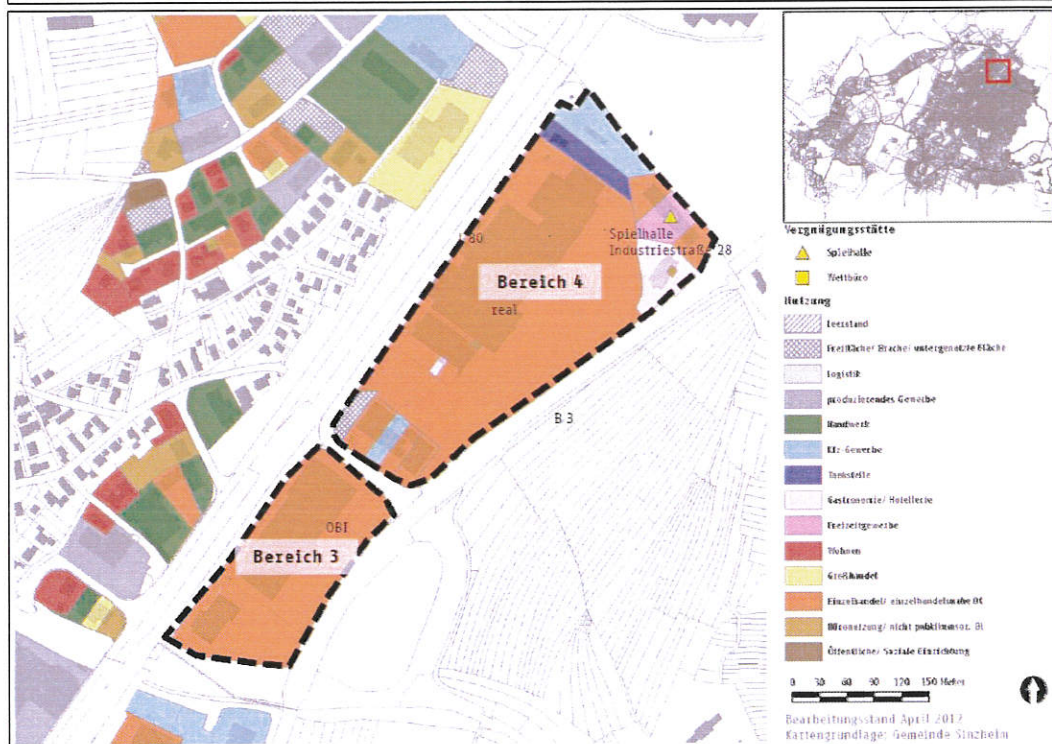
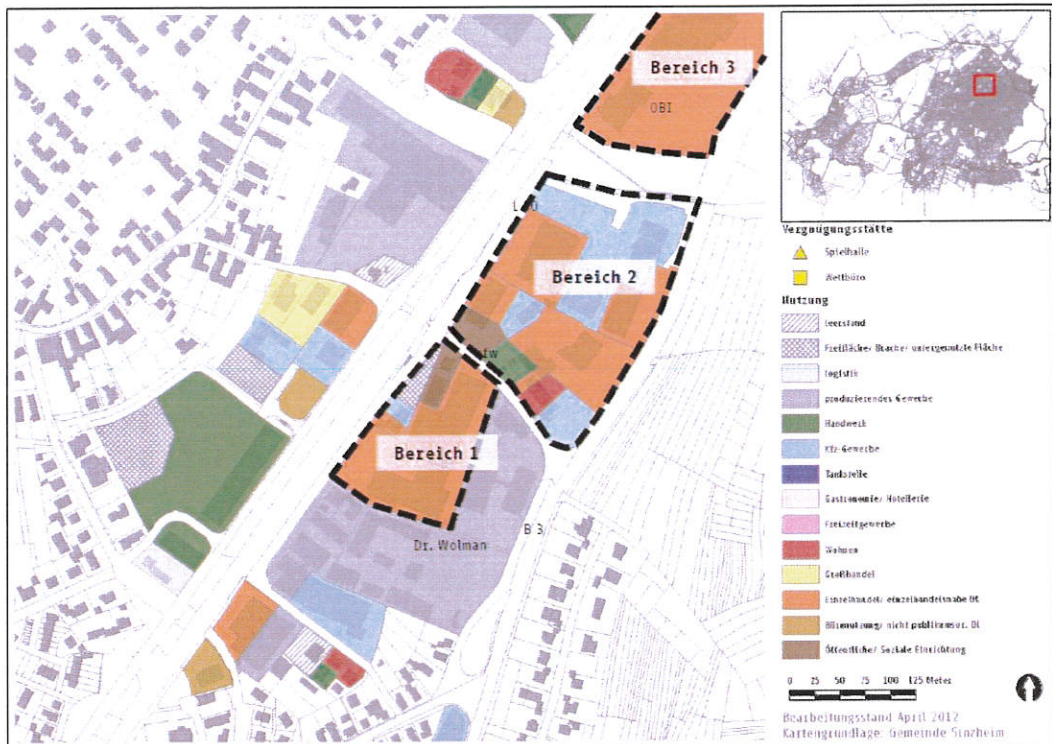
Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, Zulassungsbereiche und Kriterien für die publikumsorientierten Teilbereiche der gewerblich geprägten Bereiche und Gewerbegebiete zu definieren, da diese bereits durch Einzelhandelsnutzungen und teilweise durch Vergnügungsstätten (Mehrfachspielhalle) funktional vorgeprägt sind.

#### a) Zulässigkeitsbereiche im Bereich Sinzheim Nord

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt innerhalb des Bereiches Sinzheim Nord vier Bereiche dar, in denen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorstellbar ist.

Innerhalb der abgegrenzten Zulässigkeitsbereiche sollten die bestehenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel bzgl. der Zulässigkeit um die Anlagen Spielhallen und Wettbüros erweitert werden. In den Gewerbegebieten innerhalb der Abgrenzung sind Spielhallen und Wettbüros weiterhin nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Karte 3 und Karte 4 des Konzepts).





Vergnügungsstättenkonzept / Karte 3 + 4: Zulässigkeitsbereiche 1 bis 4

b) Weitere Steuerungsempfehlungen

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs könnten auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) auch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grund erhöhter Störpotenziale auf Wohnnutzungen ist zudem eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, für die Unterarten

Diskotheiken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs in eine Zulässigkeit in Ausnahme empfehlenswert.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit (ÖPNV-Gunst) zu bedenken.

Weiterhin empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept eine Prüfung, welche Bereiche in Sinzheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind, um "versehentliche" Entwicklungen zu verhindern.

## 6 Analyse der rechtskräftigen Bebauungspläne

Entsprechend den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde bei Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans geprüft, für welche Bereiche des Gemeindegebiets rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und welche Festsetzungen darin für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Wesentliche Grundlage für die Analyse der Bebauungspläne bildet die jeweils geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der für die verschiedenen Gebietstypen (Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) Aussagen zu den darin zulässigen Nutzungen getroffen werden.

Nach der aktuell geltenden BauNVO sind Vergnügungsstätten in den verschiedenen Baugebietstypen wie folgt zulässig:

- in Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten ohne Größenbegrenzung allgemein zulässig: § 7(2) Nr. 2 BauNVO
- in den gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig: § 6(2) Nr. 8 BauNVO
- in nicht gewerblich geprägten Bereichen von Mischgebieten (MI), in Dorfgebieten (MD) und in Gewerbegebieten (GE) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig: § 5(3), § 6(3), § 8(3) Nr. 3 BauNVO
- unzulässig sind Vergnügungsstätten in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Reinen Wohngebieten (WR), Besonderen Wohngebieten (WS) sowie in Industriegebieten (GI).

Sind bestimmte Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wird in jedem einzelnen Fall darüber entschieden, ob das Vorhaben zugelassen wird oder nicht – hier kann die Gemeinde also im Zuge der Baugenehmigung Einfluss auf die Entwicklung nehmen.

In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass

- bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1(5) BauNVO) oder
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig sind oder nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1(6) BauNVO).

Daher ist die Prüfung der jeweiligen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich; wird hier keine gesonderte Festsetzung getroffen, gilt die BauNVO.

Weiterhin ist zu beachten, dass erst seit der BauNVO 1990 im Nutzungskatalog für Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebiete Vergnügungsstätten explizit aufgeführt sind. Daher ist auch dieser Aspekt (Zeitpunkt der Rechtskraft / geltende Rechtsgrundlage des Bebauungsplans) zu prüfen.

Für in einem Bebauungsplan festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiete' gilt auch bei Grundlage einer BauNVO vor 1990 der Ausschluss von Vergnügungsstätten als gesichert, da auch vor der BauNVO 1990 nur 'nicht störende Handwerksbetriebe' allgemein zulässig und 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' nur ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 BauNVO).

Genauer zu betrachten sind daher diejenigen Bebauungspläne mit 'alter' BauNVO, in denen Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe evtl. zulässig wären (MI, MD, GE): dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne: Halberstung (WA, MD), Vormberg I + II (WA, MD, SO, Gb Kiga) und Lissen TA I (GE, MI, MD).

Die Analyse der rechtskräftigen Bebauungspläne hat gezeigt, dass große Bereiche – gerade auch in den Ortsteilen als Dorfgebiet festgesetzt sind:

Für 'Dorfgebiete' lassen die früheren Baunutzungsverordnungen u.a. nur 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' als allgemein zulässige Nutzungen zu. Ob Vergnügungsstätten in diesem Kontext generell als störende Gewerbebetriebe gewertet und damit abgewehrt werden könnten, ist nicht sicher zu sagen.

Seit der BauNVO 1990 sind bei Dorfgebieten Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung explizit genannt, allgemein zulässig sind nun u.a. jedoch 'sonstige Gewerbebetriebe' – ohne den Zusatz 'nicht störend' (§ 5 BauNVO).

Die Analyse der Bebauungspläne ergab 5 Kategorien der Bebauungsplan-Gebiete. Sie sind in den beiliegenden Abbildungen 1a-d dargestellt:

hellgrün	Bereiche mit Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart (Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete und Gebiete für den Gemeinbedarf)
dunkelgrün	Bereiche mit Ausschluss von Vergnügungsstätten durch die textlichen Festsetzungen (s. auch Liste der betreffenden B-Pläne / Anlage am Ende)
orange	Bereiche in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind (hier wurden diejenigen Dorfgebiete eingeordnet, deren B-Pläne auf Grundlage der BauNVO 1990 aufgestellt wurden und die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht ausgeschlossen wurde)
blau	Bebauungspläne mit Rechtsgrundlage BauNVO vor 1990 und den festgesetzten Gebietstypen Dorfgebiet, Mischgebiet und / oder Gewerbegebiet (in diesem Fall ist der Umgang mit Vergnügungsstätten nicht eindeutig definiert bzw. sind sie als Gewerbebetriebe allgemein zulässig)
rot	Bereiche, in denen Vergnügungsstätten durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich zugelassen sind (Teilbereich im Gewerbegebiet Sinzheim Nord / bestehende Spielhalle)

Als Ergebnis der Analyse lässt sich zusammenfassend festhalten:

- Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne liegt für weite Bereiche der Siedlungsnutzungen eine Regelung für Vergnügungsstätten vor (überwiegend Ausschluss von Vergnügungsstätten).
- Keine Regelung besteht im erweiterten Ortskernbereich von Sinzheim, in Teilen der Ortskerne von Kartung, Leiberstung, und Schiftung sowie in Ebenung. Diese Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung



- von Wohnen und gewerblichen Nutzungen wäre die Abwehr eines entsprechenden Bauantrags zur Ansiedlung einer Vergnügungsstätte hier gfls. nicht möglich.
- c) Für den Bereich des Bebauungsplans 'In den Lissen / Teilabschnitt I' (überwiegend Gewerbegebiet, in den Randbereichen Misch- und Dorfgebiet) ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund der Rechtsgrundlage BauNVO 1977 nicht eindeutig geregelt bzw. wären Vergnügungsstätten zulässig.
- d) Für die als Dorfgebiet festgesetzte Bereiche innerhalb der Bebauungspläne Halberstung und Vormberg I + II ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund der Rechtsgrundlage BauNVO 1977 aufgrund der Rechtsgrundlage BauNVO 1977 nicht eindeutig geregelt (Fragestellung störende oder nicht störende Gewerbebetriebe?).
- e) In den übrigen Gewerbegebieten der Gemeinde Sinzheim sind Vergnügungsstätten – bis auf den kleinen Teilbereich der bestehenden Spielhalle im GE Sinzheim Nord – ausgeschlossen. Zur Umsetzung der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts müsste eine Öffnung bestimmter Bereiche für Vergnügungsstätten durch Änderung der beiden betreffenden Bebauungspläne (GE Sinzheim Nord / TA I + TA II) erfolgen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche der Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht. Ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Bebauungsplanänderungen (als separate Verfahren) zu empfehlen:

- Anpassung und Umstellung des B-Plans 'In den Lissen / Teilabschnitt I' auf die aktuelle BauNVO und Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Änderung der Bebauungspläne Gewerbegebiet 'Sinzheim Nord / Teilabschnitt I' und 'Sinzheim Nord / Teilabschnitt II' mit Öffnung der im Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Bereiche für Vergnügungsstätten, um dem Vorwurf einer Verhinderungsplanung zu entgegen
- Anpassung und Umstellung der B-Pläne Halberstung und Vormberg I + II: dies könnte jedoch auch erst bei Bedarf – im Falle einer entsprechenden Bauabsicht – erfolgen (Sicherung durch Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre) möglich.

## **7 Planinhalte und Festsetzungen**

### **7.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

#### **7.1.1 Städtebauliche Begründung**

##### Situation im Kernort Sinzheim:

Die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und anderen bestimmten Nutzungen ruft unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen hervor, die in ihrem Zusammenwirken letztendlich einen 'Trading-Down-Effekt' auslösen.

Durch die für Vergnügungsstätten typischen Fassadengestaltung (zugeklebte Schaufensterfronten bei Spielhallen etc.) ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu erwarten. Dies führt dazu, dass der Einkaufsbereich für die Kunden an Attraktivität verliert, diese auf andere Einkaufsstandorte ausweichen und dadurch Geschäftsaufgaben drohen.

Auch aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft verdrängen Spielhallen und andere Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den angestammten Geschäftslagen und führen auch so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen herbei.

Weiterhin sind durch Besucher von Vergnügungsstätten insbesondere auch im Nachtzeitraum Lärmbelästigungen für die umliegende (Wohn)Bebauung zu befürchten. Dies gefährdet das städtebauliche Ziel, die Ortskerne als Wohnstandort weiterhin zu stärken.

Schließlich ist auch auf eine erhöhte Jugendgefährdung bzgl. Spielsucht insbesondere durch die Nähe von Vergnügungsstätten zu öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinzuweisen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können die Berührungspunkte von Kindern und Jugendlichen mit Spielhallen, Wettbüros etc. im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen verringert werden.

Wie die Analysen des Einzelhandelskonzeptes zeigen, kommt dem Ortszentrum Sinzheim eine besondere Bedeutung als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens zu, der – gerade weil auch Defizite erkennbar sind – weiter in dieser Funktion gestärkt werden soll.

In den Darstellungen der Karte 2 des Einzelhandelskonzeptes wird die Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie der öffentlichen Einrichtungen in diesem Bereich deutlich. Insbesondere sind hier auch Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden (Kindergarten, Grundschule, Jugendtreff); siehe hierzu auch die Abbildungen 2a-d. Darüber hinaus sind auch entlang der Landstraße (B 3) einige Einzelhandels- und Gastronomiestandorte vorhanden, zudem kommt diesem Bereich eine besondere Bedeutung als Ortseingang zu. Gleichzeitig ist dieser Bereich aufgrund seiner Lage an der Durchgangsstraße jedoch prädestiniert für Ansiedlungsabsichten von Vergnügungsstätten. Daher geht der Ausschlussbereich für Vergnügungsstätten in Sinzheim deutlich über den enger abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich hinaus und umfasst den gesamten Ortskern.

Dies entspricht auch der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes, nach dem eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und der Hauptverkehrsstraßen (Stadteingänge) sowie in den gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nicht erfolgen kann.

#### Situation in den Ortsteilen:

Neben dem Kernort Sinzheim gehören zur Gemeinde Sinzheim die Ortsteile:

- Kartung mit 2066 Einwohnern (Juni 2015)
- Winden mit 1.038 Einwohnern (Juni 2015)
- Vormberg mit Ebenung und dem Weiler Burgenhof mit 920 Einwohnern (Juni 2015)
- Leiberstung mit 844 Einwohnern (Juni 2015)
- Halberstung mit 669 Einwohnern (Juni 2015)
- Müllhofen mit 412 Einwohnern (Juni 2015)
- Schiftung mit 194 Einwohnern (Juni 2015)

Jeder Ortsteil verfügt über eine eigene historisch gewachsene Identität und eine ausgeprägte Vereinsstruktur, die ein Beleg für ein funktionierendes Sozialgefüge ist.

In den Ortsteilen Kartung, Müllhofen, Leiberstung, Vormberg und Winden gibt es Kindergärten, in Kartung und Leiberstung auch eine Grundschule. Weiterhin sind die zur Verfügung stehenden Säle und Begegnungsstätten in den Ortsteilen als Treffpunkte und Zentren des öffentlichen / kulturellen Lebens zu nennen.

In Winden und Leiberstung stehen für die Nahversorgung kleine Lebensmittelläden (in Leiberstung als genossenschaftlich betriebener Dorfladen) zur Verfügung.

Hinsichtlich der Nahversorgung in den Ortsteilen führt das Einzelhandelskonzept aus:

*Alle anderen Ortsteile sind derzeit nicht adäquat nahversorgt. In Ebenung, Vormberg, Müllhofen, Halberstung, Kartung und Schiftung befinden sich keine größeren*

*nahversorgungsrelevanten Betriebe. Leiberstung und Winden werden derzeit lediglich über kleinere Lebensmittelgeschäfte (Dorfläden) mit eingeschränkten Öffnungszeiten nahversorgt. Zwischen Müllhofen und Halberstung befindet sich ein Hofladen. Dieser hat jedoch stark eingeschränkte Öffnungszeiten und befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Lage der Ortsteile gilt es, die Nahversorgung in diesen zu schützen und zu entwickeln, daher werden in Kap.8.3.3 (des Einzelhandelskonzeptes) Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung formuliert.*

In Kap. 8.3.3 trifft das Einzelhandelskonzept u.a. folgende Aussage:

*Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen wird dort eine Verbesserung der Nahversorgungssituation angesichts der gängigen Betriebsgrößen schwierig. Hier gilt es die in Leiberstung und Winden bestehende Nahversorgungssituation zu sichern und für die anderen Ortsteile ggf. alternative Maßnahmen der Nahversorgung einzurichten.*

Als alternative Maßnahmen der Nahversorgung werden genannt: kleinflächige Lebensmittelbetriebe, evtl. auch Bäcker oder Metzger mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot, Direktvermarkter oder Hofläden, Verkaufswagen, Liefer- und Bringservice von Lebensmitteleinzelhändlern in den umliegenden Orten.

Die Beschreibung der Situation in den Ortsteilen zeigt, dass sich die für den Kernort Sinzheim genannten städtebaulichen Gründe für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten auch auf die Ortsteile übertragbar sind:

Um die Attraktivität als Wohnstandort und damit auch das bestehende Sozialgefüge zu sichern, ist ein Trading-Down-Effekt in den kleineren Ortskernen durch eine potenzielle Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden. Gerade in den kleinen, überschaubaren Ortskernen würden die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten im Ortsbild sowie durch ihren Betrieb besonders zu Buche schlagen.

Gerade hier sind die noch vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen zu sichern und sollten Chancen für die Ansiedlung von weiteren Nahversorgungsangeboten, z.B. durch die Störung des Mietpreisgefüges wie sie mit Vergnügungsstätten einhergeht, nicht gefährdet werden.

Weiterhin sind auch in den Ortsteilen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden und zu berücksichtigen.

### **7.1.2 Planungsrechtliche Herleitung**

Die Gemeinde Sinzheim möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine möglichst umfassende, lückenlose Regelung für die Ansiedlung der Vergnügungsstätten erreichen.

Mit Einführung des § 9 (2b) in der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2013 hat der Gesetzgeber eine vereinfachte Steuerungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten geschaffen, die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist, sich jedoch nur auf 'für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)' beschränkt.

Dementsprechend wurden die rechtskräftigen Bebauungsplan-Gebiete nicht in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen, so dass innerhalb der Ortslagen die verbleibenden bebauten Gebiete erfasst sind, die derzeit allein nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies sind insbesondere das erweiterte Ortszentrum von Sinzheim mit dem Bereich Litzelung, sowie die Ortslagen von Leiberstung, Schiftung, Kartung und Ebenung.

Diese Bereiche weisen eine Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auf und sind im Flächennutzungsplan daher auch fast gänzlich als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund dieser gemischt genutzten Vorprägung wäre im Falle eines entsprechenden Bauantrags die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ohne die zusätzliche



Steuerung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht abzuwehren – zumal im Ortszentrum Sinzheim ja bereits 2 Spielhallen und 1 Wettbüro Bestand haben.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs gegenüber dem Außenbereich erfolgte in Berücksichtigung der Bau- und Siedlungsflächenausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Neben den im FNP als Bestand dargestellten Bau- und Siedlungsflächen wurden in den Geltungsbereich auch Bereiche einbezogen, die im FNP als geplante Baufläche dargestellt sind und z.B. entlang einer derzeit einseitig bebauten Straße liegen (Beispiel Ebenung oder Leiberstung / nördlicher Ortsausgang): hier wäre evtl. eine Bebauung auf Grundlage § 34 BauGB vorstellbar. Die Einbeziehung dieser Bereiche wurde vorsorglich vorgenommen, um in diesem Fall eine rechtliche Lücke zu vermeiden.

Die vorab erläuterte Herleitung des Geltungsbereichs ist auch anhand der Abbildungen 2a-d nachzuvollziehen.

## 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Rechtsgrundlage des § 9(2b) BauGB, die im vorliegenden Bebauungsplan Anwendung findet, ist nach der Kommentierung des BauGB ausdrücklich nur auf Vergnügungsstätten begrenzt. Ähnliche Nutzungen wie z.B. Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, aber als Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe gelten, können demnach nicht erfasst werden.

Da diese Nutzungen in ihrer städtebaulichen Wirkung gegenüber Wettbüros und Spielhallen jedoch etwas zu differenzieren sind, kann ihre 'Nichterfassung' hingenommen werden:

- Die Gewinnerwartungen bei Wettbüros und Spielhallen ist deutlich höher als bei Sexshops, Bordellen und bordellartige Betriebe, so dass von Wettbüros und Spielhallen eine wesentlich deutlichere Störung des Mietpreisgefüges ausgeht und auch ein wesentlich höherer Ansiedlungsdruck besteht.
- Ein Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen dient insbesondere auch der Prävention der Spielsuchtgefährdung.
- Hinsichtlich Bordellen und bordellartige Betriebe besteht gfls. eine Handhabe durch die unter Punkt 4.2 genannten Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 3. März 1976.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Ausschlüsse nennen und beschreiben die o.g. Nutzungen in einer möglichst allgemein gefassten Formulierung ohne sich auf bestimmte Einzelbegriffe einzuengen. Damit soll vermieden werden, dass durch eine lückenhafte Begriffsdefinition (wie z.B. für Wettbüro etc.) Lücken in der späteren Anwendung entstehen.

Weitere Nutzungen, die nach § 34 BauGB – in Anlehnung an den Nutzungskatalog eines Mischgebiets – innerhalb des Plangebiets zulässig sein könnten und zu einer vergleichbaren Beeinträchtigung der Ortsmitte als Zentraler Versorgungsbereich führen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Für die drei im Ortszentrum Sinzheim bereits bestehenden Vergnügungsstätten, die den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan widersprechen würden, besteht Bestandsschutz.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Übrigen (Maß der baulichen Nutzung etc.) wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

## Anlagen zur Begründung

Liste mit Prüfung der Bebauungspläne,  
bei denen Vergnügungsstätten potenziell möglich wären (MD, MI, GE)

### Abbildungen als gesonderte Blätter in DIN A3 (M 1: 7.500)

Abbildungen 1a – 1d: Analyse der Bebauungspläne

- Abb. 1a Sinzheim und Kartung
- Abb. 1b Winden und Vormberg mit Ebenung
- Abb. 1c Halberstung und Müllhofen
- Abb. 1d Schiftung und Leiberstung

Abbildungen 2a – 2d: Ausweisungen im FNP außerhalb der Bebauungsplangebiete

- Abb. 2a Sinzheim und Kartung
- Abb. 2b Winden und Vormberg mit Ebenung
- Abb. 2c Halberstung und Müllhofen
- Abb. 2d Schiftung und Leiberstung

**Anlage zur Begründung:****Liste mit Prüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne, bei denen Vergnügungsstätten potenziell möglich wären (MI, MD, GE)**

(B-Pläne, bei denen sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten allein aus der festgesetzten Nutzungsart ergibt (WA, SO, Gb etc.) nicht in der Liste enthalten)

Name des Bebauungsplans (Jahr des Inkrafttretens)	Art der baulichen Nutzung	Textliche Festsetzung bzgl. Vergnügungsstätten
Am Markbach (1995)	GE/MI/MD	MI: „Im Mischgebiet wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.“ GE und MD: „Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.“
Bammertsacker-Erlenmatt (1993)	MI	„Nicht zugelassen sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO: (...) 8. Vergnügungsstätten. Soweit in § 6 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
Breite Weg (1990)	GE und MI und MD	MI: „Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.“ GE: als Ausnahme werden nur betriebsbezogene Wohnungen zugelassen B-Plan § 3 / Nr.4: „Vergnügungsstätten werden in allen Baugebieten nicht zugelassen.“
Buchtunger Matten (1999)	MD	Keine abweichende Regelung in der textlichen Festsetzung, also gilt § 5 Abs. 3 BauNVO -> „ausnahmsweise können Vergnügungsstätten iSd § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden“
Dorfacker (2000)	WA und MD (überwiegend WA)	Keine abweichende Regelung in der textlichen Festsetzung, also gilt § 5 Abs. 3 BauNVO -> „ausnahmsweise können Vergnügungsstätten iSd § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden“
Duttenhurster Straße (1997)	MD	Keine abweichende Regelung in der textlichen Festsetzung, also gilt § 5 Abs. 3 BauNVO -> „ausnahmsweise können Vergnügungsstätten iSd § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden“
Friedhofstraße (2005)	MI	Art der baulichen Festsetzung: MI, keine weitergehenden Festsetzungen zu Vergnügungsstätten betreffender Bereich jedoch ohne gewerbliche Prägung, daher nur ausnahmsweise zulässig
Halberstung (1989)	WA und MD	Grundlage ist die BauNVO 1977, demnach allgemein zulässig (u.a.) MD: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Hinter den Zäunen 2 (1994)	WA und MD	MD: „Die in § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.“
Hinter den Zäunen 3 (2000)	WA und MD	MD: „Die in § 5 Abs. 3 BauNVO angeführte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.“



Name des Bebauungsplans (Jahr des Inkrafttretens)	Art der baulichen Nutzung	Textliche Festsetzung bzgl. Vergnügungsstätten
Hinter der Streckenmatt (1994)	WA und MD	MD: „Die nach 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)“ MI: „Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 8 genannten Nutzungsart ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
Im kleinen Brühlle (1990)	WA, MD, MI	MD: „ Ausnahmen nach (...) § 5 Abs. 3 (...) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
Im Niederfeld (2008)	MI, GE	GE: „ Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden folgende gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: (...) Vergnügungsstätten.“ MI: „Im Mischgebiet sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: (...) Vergnügungsstätten. Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig“
Im Niederfeld TA 1 (2013)	MI	MI: „Im Mischgebiet sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: (...) Vergnügungsstätten. Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig“
In den Lissen TA 1 (1985) / 3. Änderung 1988	MD, MI, GE	Grundlage ist die BauNVO 1977, demnach allgemein zulässig (u.a.) MD: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe MI: sonstige Gewerbebetriebe GE: Gewerbebetriebe aller Art
In den Lissen TA 2 (2005)	WA, MI, GE	MI: „Anlagen nach § 6 Abs. 2 Z. 5 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Weiterhin ist auch die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Z. 1 BauNVO)“ GE: „(...) Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Z. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Z. 1 BauNVO)“
Jägerstraße (1993)	MD	Keine abweichende Regelung in der textlichen Festsetzung, also gilt § 5 Abs. 3 BauNVO -> „ausnahmsweise können Vergnügungsstätten iSd § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden“
Müllhofen (1992)	WA, MD	MD: „Ausnahmen nach (...) § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
Ortszentrum (1993)	MI	„MI: Die in § 6 Abs. 6, 7, 8 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig.“ (Ziffer 3.2 B-Plan)
Schiftung 3. Plan- änderung(2012)	WA, MD	MD: "In den Dorfgebieten MD1 und MD 2 sind Vergnügungsstätten ... nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig."

Name des Bebauungsplans (Jahr des Inkrafttretens)	Art der baulichen Nutzung	Textliche Festsetzung bzgl. Vergnügungsstätten
Sinzheim Nord Teil 1 (2001)	MD, MI, GE, SO	<p>MD: „ Weiterhin ist auch die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“</p> <p>MI: „ Im MI sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Z. 5 und 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)“</p> <p>Ausnahmeregelung nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht aufgehoben: bezieht sich jedoch nur auf Bereiche, die nicht gewerblich geprägt sind → ist in diesem Kontext nicht anzunehmen</p> <p>GE: „ Anlagen nach § 8 Abs. 3 Z. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“</p>
Sinzheim Nord Teil 2 1. Planänderung (1999)	GE, SO	<p>GE: "Abweichend sind Vergnügungsstätten im GE 1 (Fist. Nr. 1081/4) generell zulässig." (ansonsten unzulässig gem. ursprünglichem B-Plan durch Festsetzung bzw. durch SO)</p>
Vormberg 1 (1983)	WA, MD, SO (überwiegend WA)	<p>Grundlage ist die BauNVO 1977, demnach allgemein zulässig (u.a.)</p> <p>MD: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</p>
Vormberg 2 (1986)	WA, MD	<p>Grundlage ist die BauNVO 1977, demnach allgemein zulässig (u.a.)</p> <p>MD: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</p>
Winden 1 2. Änderung (2005)	WA, MD (überwiegend WA)	<p>MD: "Die entsprechend § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ... nicht zulässig."</p>
Winden 2 (2006)	WA, MD	<p>MD: „ Weiterhin sind die entsprechend § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.“</p>
Ziegelloch-Oberfeld (2011) 3. Planänderung	WA, MI	<p>mit 3. Änderung BP im gesamten Geltungsbereich nur noch WA, WR und MI (kein GE mehr)</p> <p>MI: „ Weiterer nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“</p>