

Gemeinde



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

"HALLER STRAÙE, WERBEANLAGEN"

(08125024_0795_050_00_RE)

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem
Liegenschaftskataster Stand 01.08.2018
bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, 04.07.2019

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf der örtlichen Bauvorschriften
ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 04.03.2020/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung, Hinweise, Verfahrensvermerke und
Stellplatzsatzung erg.:
Bietigheim-Bissingen, 24.09.2020/a/kah

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende, Textteil
- Anlage 2 Begründung
- Anlage 2.1 Umweltbericht
- Anlage 2.2 Abwägung eingegangener Stellungnahmen
- Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen **zu Werbeanlagen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde **dazu** werden aufgehoben. Das betrifft insbesondere:

- den seit dem 28.10.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Käppelesäcker - 2. Änderung“, der vollständig aufgehoben wird,
- die Ziffer 2.2 des seit dem 12.06.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weinsberger Weg“.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten fort. Dies betrifft insbesondere die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne:

„Weinsberger Weg“, rechtsverbindlich seit dem 12.06.1998,

„Käppelesäcker“, rechtsverbindlich seit dem 12.01.1973,

„Haller Straße“, rechtsverbindlich seit dem 09.08.1968,

„Neuensteiner Straße - Änderung und Ergänzung“, rechtsverbindlich seit dem 16.09.1963,

„Kirchhofäcker“, rechtsverbindlich seit dem 24.05.1950,

„Weidich“, rechtsverbindlich seit dem 14.07.1962,

„Weidich II - 5. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 05.02.1980 und

„Krautgärten - Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 10.10.2014 sowie

die noch früheren Baulinienpläne,

die Stellplatzsatzung, rechtsverbindlich seit dem 01.07.2020,

die Richtlinie über Dachaufbauten vom 20.06.2006, veröffentlicht am 14.07.2006 und

die Bestimmungen des unüberplanten Außenbereichs.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Flächen mit PFLANZBINDUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrten sind die vorhandenen über fünf Meter hohen Gehölze zu erhalten.

1.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld II und III“ des Landes Baden-Württemberg, die berechtigt, Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesem Feld nicht gewonnen. Sollte dies zukünftig geschehen, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl.I. S.1310) wird Schadensersatz nach § 115 ff BBergG geleistet.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

2.1 Ortseingänge (Abschnitte A und B)

Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrten sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.2 Ortsmitte (Abschnitt C)

Auf der Fläche innerhalb der eigentlichen Ortsdurchfahrt gelten folgende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen über 1,5 m Höhe oder über 0,6 m² Ansichtsfläche sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Ausnahmen

1. Anlagen, die im Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen, z.B. Hinweistafeln mit Straßenplänen der Gemeinde, sind zulässig.
2. Die Gemeinde kann weitere Anlagen z.B. Wahlwerbepлакate, Hinweistafeln für örtliche Veranstaltungen oder örtliche Vereine, jeweils auch für einen begrenzten Zeitraum, zulassen.
3. Es können auch Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe zugelassen werden, wenn diese Betriebe von der B 39 aus nicht sichtbar sind.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Werbeanlagen

Außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der B 39 gelten die Anbauabstände gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Demnach sind hier Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der B 39 verboten. In dem Bereich des Plangebiets, der straßenbaurechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, dürfen Werbeanlagen und Hinweisschilder nur an der Stätte der Leistung errichtet werden, ansonsten sind hier Werbeanlagen etc. nicht zulässig. Die Anbauabstände sind dabei stets zu beachten. Zudem ist hier auf eine dezente Farbwahl zu achten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Straßenverkehrsrechtliche Wegweiser auf private oder touristisch bedeutsame Ziele sind ebenfalls nur im unmittelbaren Kreuzungs- und Einmündungsbereich zum entsprechenden Ziel erlaubt.

Für den Bereich innerhalb der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gelten keine Beschränkungen. Wichtig ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und die Sichtfelder stets frei sind. Für Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche ist stets ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Heilbronn zu stellen. Kleinere oder lediglich temporäre Werbeanlagen können direkt über das Amt 54 - Straßen und Verkehr - beantragt werden .

Durch Werbeanlagen sind jegliche Beeinträchtigung z.B. durch Spiegelung, Blendwirkungen o.ä. auf den Eisenbahnbetrieb zu vermeiden. Sollte dies auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen außerhalb der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Außerdem wird auf § 15 BauNVO verwiesen: Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie ... der Eigenart des Baugebiets widersprechen (und) .. auch .. wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die ... unzumutbar sind

3.2 Naturschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Für die gesamte Beleuchtung des Gebietes, also alle Straßen-, Grundstücks- und Außenbeleuchtungen, einschließlich Werbeanlagen, sind zur Schonung nachtaktiver Insekten Natriumdampflampen oder vergleichbare LED-Lampen zu verwenden. Es sollten Lampenschirme verwendet werden, die kein Streulicht erzeugen.

3.3 MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.4 Oberflächenwasser der B 39 und L 1102

Aus den einzelnen Baugrundstücken darf der B 39 und L 1102 kein Abwasser zugeleitet werden, ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluss des Oberflächenwassers der B 39 und L 1102 nicht verändert werden.

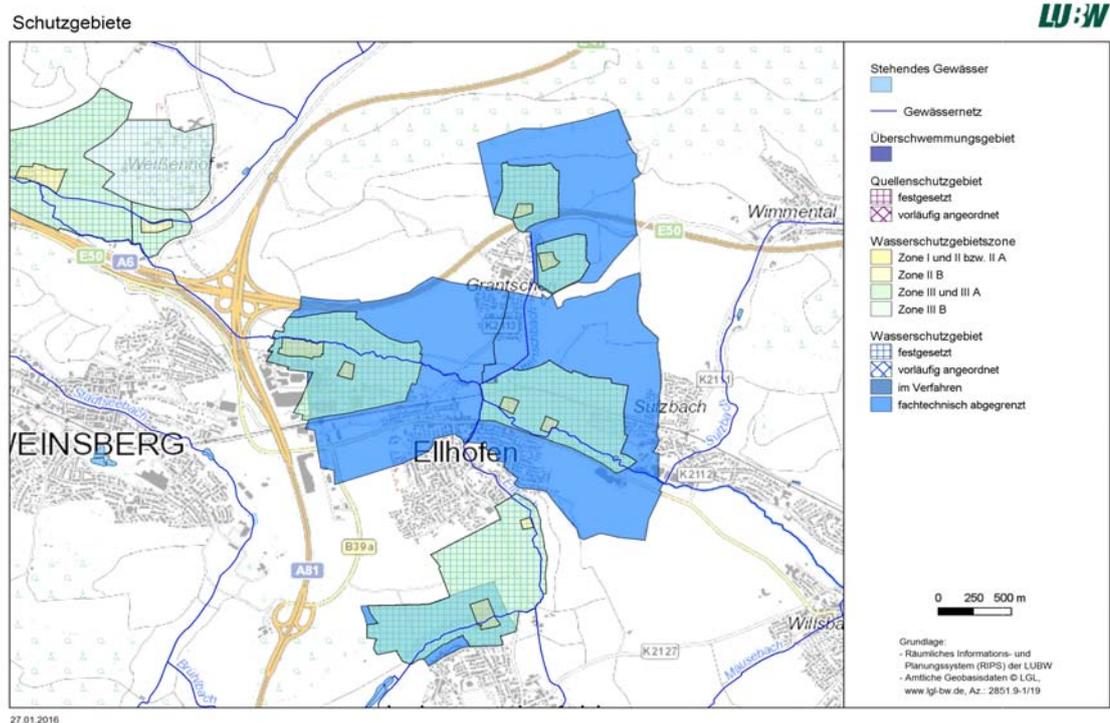
3.5 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW-Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.6 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt teilweise in der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen 1 und 2 Hoher Steg) und der Tiefenbrunnen I bis II Au der Gemeinde Ellhofen. Die Fassung Au wird derzeit nicht für die Trinkwasserversorgung, wohl aber für die Landwirtschaft genutzt. Die in der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote sind zu beachten.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III. Eine Rechtsverordnung darüber liegt nicht vor. Dennoch ist die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zu beachten. Hierbei ist insbesondere bei der Erstellung von Geothermieanlagen auf die Wasserfassungen zu achten. Erdwärmesonden dürfen in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden.



3.7 Gewässerrandstreifen

Auf den Gewässerrandstreifen entlang der Sulm von zehn Metern Breite im Sinne des § 29 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) wird hingewiesen.

3.8 ÜBERSCHWEMMUNGSGBIET

Auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere Abs. 4 und 5 wird hingewiesen. Danach ist die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten untersagt bzw. nur mit Auflagen möglich.

3.9 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.10 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Altlasten sind keine bekannt. Im Flächennutzungsplan sind als mögliche Verdachtsfälle die Standorte Haller Straße 14 und Hauptstraße 1 genannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

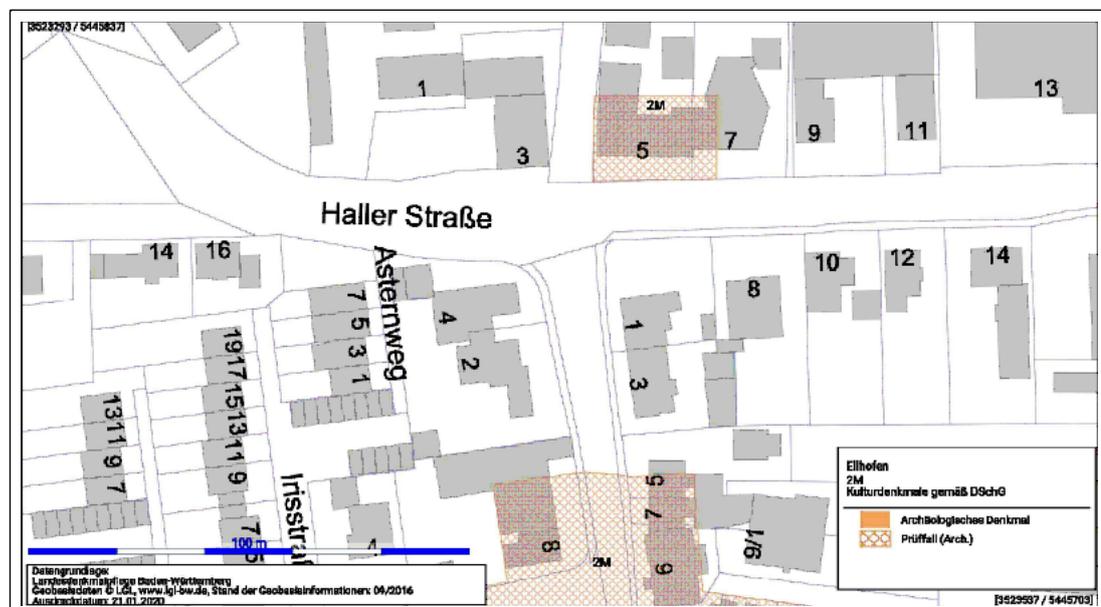
3.11 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.12 Boden- und Baudenkmale

Denkmalfachliche Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht erkennbar berührt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Randbereich einen Teil des als archäologischer Prüffall ausgewiesenen „Mittelalterlichen und (früh)neuzeitlichen Ortsbereiches Ellhofen“ (2M). Archäologische Funde und Befunde sind in diesem Areal prinzipiell nicht auszuschließen, grundsätzliche Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege können jedoch aufgrund der wohl in jüngerer Zeit erfolgten Überprägung zurückgestellt werden.



Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 21.03.2019
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** in der Ellhofener Heimatschau Nr. 15/2019 am 12.04.2019
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Planoffenlage vom 23.04.2019 bis 23.05.2019
4. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 30.04.2020
5. **Öffentliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Ellhofener Heimatschau am 12.06.2020 Auslegung vom 22.06.2020 bis 27.07.2020 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 15.06.2020, per Mail vom 22.06.2020 Frist zur Stellungnahme bis 27.07.2020 Fristverlängerung für das RPS bis 17.08.2020
6. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 24. September 2020

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 24. September 2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Ellhofen, 24. September 2020

Der Bürgermeister

7. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Ellhofener Heimatschau Nr. GRS-2020-031 am 24. September 2020
8. **In Kraft getreten** am 25. September 2020

Zur Beurkundung:
Ellhofen, 25. September 2020

Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt entlang der Haller Straße (B 39) der Gemeinde Ellhofen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes/der Satzung ist es, Anzahl, Größe und Art der Werbeanlagen entlang der überörtlichen B 39 innerhalb der Ortsdurchfahrt Ellhofens zu regeln. Dabei soll das städtebauliche Bild der unmittelbar betroffenen Flächen, aber auch das städtebauliche Bild der gesamten Gemeinde beachtet und wenn möglich positiv beeinflusst werden.

3. Gesetzliche Grundlagen

Werbeanlagen sind im (abschließenden) Kanon des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht genannt und damit bauplanungsrechtlich nicht ohne Weiteres regelbar. Auch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Werbeanlagen nicht explizit erwähnt. Die herrschende Meinung ist, dass sie als Nebenanlagen je nach Gebietstyp zulässig (in Gewerbegebieten), bedingt zulässig (in Mischgebieten) und nur sehr eingeschränkt zulässig (in Wohngebieten) sind. In Gewerbegebieten kann es sich sogar um eine Hauptanlage handeln. Eine Notlösung bietet § 1 Abs. 8 BauNVO, der bei besonderen städtebaulichen Gründen es zulässt, bestimmte Arten von Nutzungen zu regeln. § 15 BauNVO ist nicht ohne Weiteres brauchbar, weil er keine Regelungskompetenz der Gemeinde enthält und Begriffe wie „Eigenart des Baugebietes“ und „Belästigungen und Störungen“ sehr von dem Zeitgeist und der Interpretation des jeweiligen Bearbeiters im externen Baurechtsamt abhängig sind. Zwar gibt es ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 17.06.1992 (2 B 17.90, BRS 54 Nr.130), das eine Werbeanlage in einem Mischgebiet vor einem mehrgeschossigen Wohnhaus als eindeutig verunstaltend bewertete, sich allein darauf zu verlassen, schien jedoch zu riskant.

Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) nennt Werbeanlagen explizit im allgemeinen Verunstaltungsparagrafen. In § 11 Abs. 4 LBO ist geregelt: In reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Das ist zwar auch noch keine Garantie, dass sie sich in das Ortsbild einfügen, aber es ist immerhin der Ortsbezug gegeben. Die Flächen entlang der Haller Straße sind aber nur zu einem kleinen Teil in Bebauungsplänen erfasst, die zudem teilweise vor oder kurz nach der BauNVO erstellt wurden und daher kaum Gebietstypenfestsetzungen enthalten. Weite Teilflächen sind daher dem unüberplanten Innenbereich oder sogar dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Aufgrund der Nutzung von Wohnen und Gewerbe im überwiegenden Teil ist eher eine gemischte Bebauung (Mischgebiet) anzunehmen, dies entspricht auch der Zuordnung im Flächennutzungsplan.

Im Bundesfernstraßengesetz sind in § 9 Regelungen enthalten, die vorwiegend dazu dienen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten, Ausbauabsichten nicht zu beschränken oder straßenbaugestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Sie lauten:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

(6) Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Städtebauliche Aspekte des Ortsbildes sind im Gesetz nicht genannt und dürfen daher bei Entscheidungen der Verkehrsbehörde auch eher keine Rolle spielen.

In der Landesbauordnung wird in § 74 Abs.1 Nr.2 die Möglichkeit für die Gemeinde eröffnet, Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten als örtliche Bauvorschriften zu regeln. Dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen.

4. Vorliegende Baugenehmigungen

Für folgende Werbeanlagen liegt eine Baugenehmigung vor:

Haller Straße 17 und 18 (Autohaus und Tankstelle),

Umbau Tankstelle vom 13.10.1998,

Errichtung von Außensignalisation/Schildern am Autohaus vom 13.01.2005,

Haller Straße 13 (Lebensmittelmarkt), Werbeanlagen vom 09.03.2016

Alle anderen Werbeanlagen sind baurechtlich nicht genehmigt.

Unter den folgenden Bedingungen sind bzw. waren sie gemäß Ziffer 9 der Anlage zu § 50 LBO verfahrensfrei:

a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche

b) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche,

c) vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,

d) Automaten.

5. Definition Werbeanlagen nach § 2 Abs. 9 LBO, die (bis auf Nr. 4) der Satzung zugrunde gelegt wird:

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Keine Werbeanlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden, während der Dauer des Wahlkampfes,
2. Werbeanlagen in Form von Anschlägen,
3. Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen,
4. ~~Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln oder Flächen, die allgemein dafür baurechtlich genehmigt sind,~~
5. Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen,
6. Werbemittel an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften.

Die genannten Werbeanlagen, die keine sein sollen, sind kleinteilig und damit ortsbildverträglich. Nr. 4 wurde ausgenommen, denn eine baurechtliche Genehmigung allein ist kein Garant dafür, dass diese Anlage auch ortsbildverträglich sind. Solche Anlagen unterliegen daher den Bestimmungen der Satzung.

6. Städtebauliche Aufmerksamkeitsbereiche :

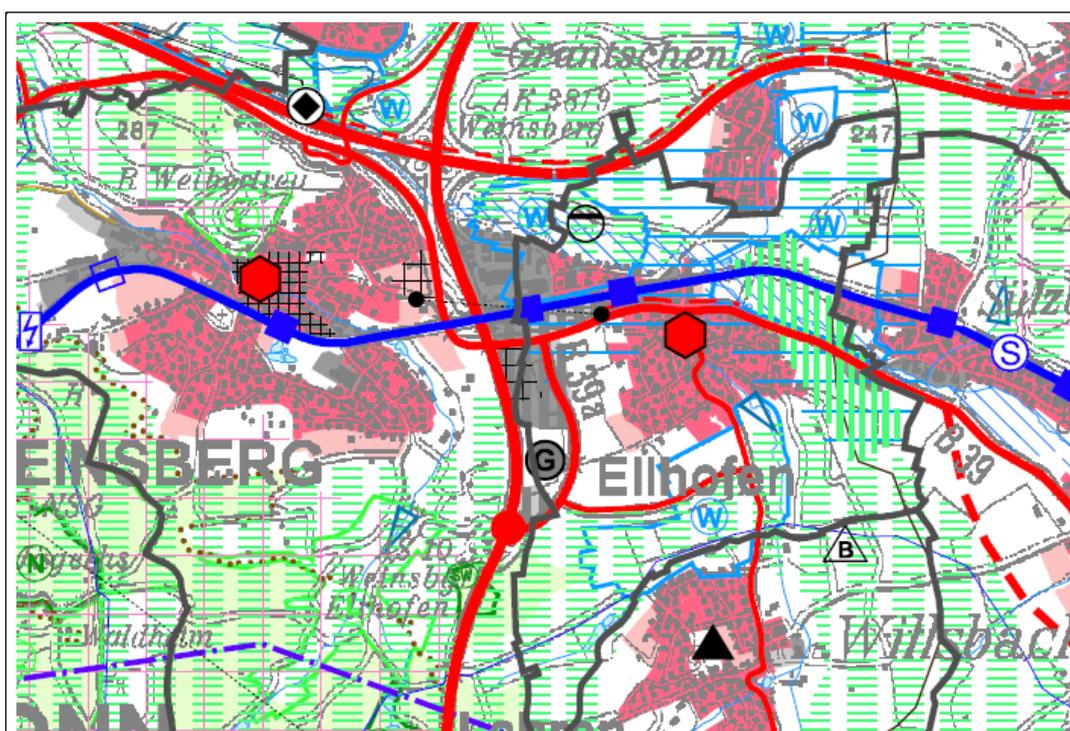
Großflächige Werbeanlagen sind in der Regel immer ein Hinweis auf städtebauliche Bereiche, in denen die Blickbeziehungen verbesserungsfähig sind (um das Wort städtebauliche Missstände zu vermeiden). Hier zwei Beispiele



In beiden Fällen handelt es sich um Hausfassaden ohne Fenster, die keinen städtebaulichen Bezug zum Verkehrsraum aufnehmen. Es war nicht Ziel der Satzung, solche Bereiche zu ermitteln und Lösungen dafür anzubieten, das muss einer vertiefenden Betrachtung vorbehalten bleiben. Die Satzung soll aber gewährleisten, dass für solche Bereiche andere, städtebaulich befriedigendere Lösungen zukünftig noch möglich sind.

7. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Auszug aus der Raumnutzungskarte 2020 des Regionalverbandes.

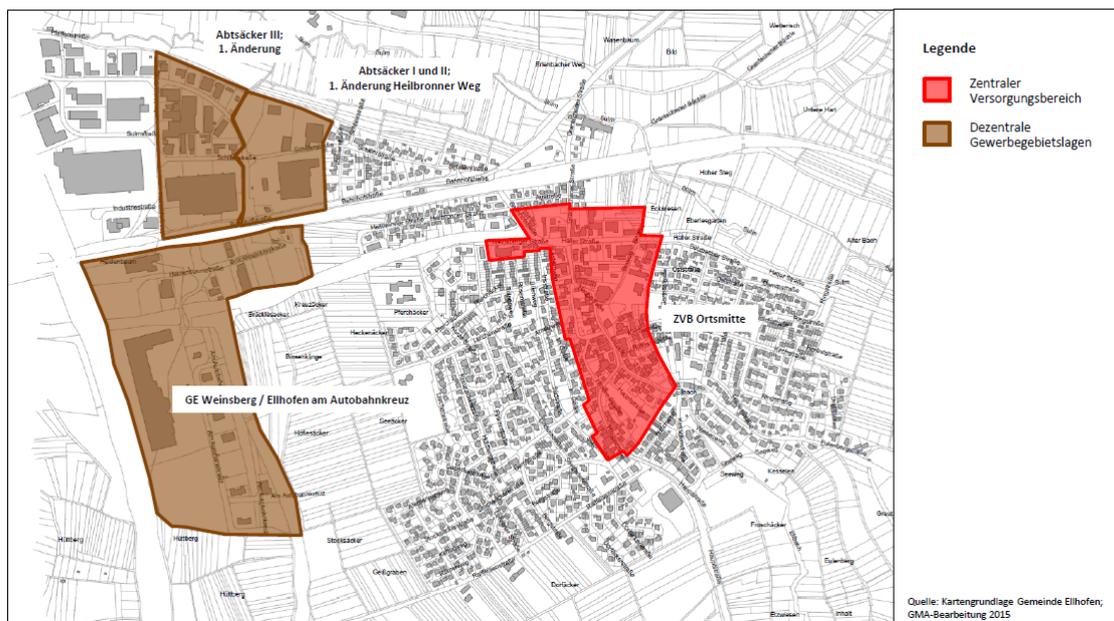




Der Flächennutzungsplan, der in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden soll, setzt für die Flächen zumeist gemischte Bebauung, an den Rändern auch Wohngebiete fest. Er enthält die üblichen Hinweise wie Bergbauberechtigung, Wasserschutzzone, überörtliche Verkehrsflächen (B 39), Gewässer (Sulm), Überschwemmungslinien (HQ 100), Altlastenverdachtsflächen und übergeordnete Leitungstrassen, die auf die Satzung zu Werbeanlagen eher weniger Auswirkungen haben.

Er enthält auch mehrere Varianten, den überörtlichen Verkehr verträglicher durch oder um Ellhofen herum zu leiten. Der Planungsbeginn ist in der Umsetzungskonzeption des Regierungspräsidiums Stuttgart von 2016 für bis 2025 genannt. Es ist durchaus möglich, dass sich der Bedarf an Werbeanlagen deutlich verändert, wenn der überörtliche Verkehr größtenteils nicht mehr durch die vorhandene Ortsdurchfahrt fließt. Die Satzung ist zum jetzigen Zeitpunkt dennoch sinnvoll, denn es ist weder gewiss, dass der Planungsbeginn eingehalten wird, noch ist es wahrscheinlich, dass Planungsende und Bau der Alternative in einem überschaubaren Zeitraum abgeschlossen sind und die Satzung dann tatsächlich überflüssig werden würde.

Karte 6: Zentren- und Standortstruktur

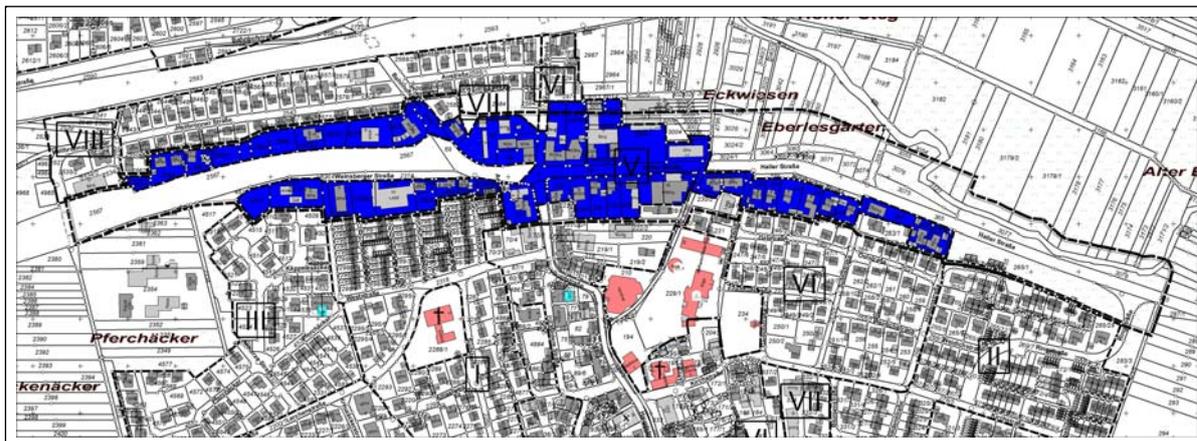


Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ellhofen aus dem Jahr 2015 ist der Bereich Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde.

8. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich wurde in einem ersten Schritt mit etwa fünfzig Meter Breite beiderseits der Haller Straße bestimmt. Aufgrund der relativ engen Bebauung erschien dies ausreichend, sodass Werbeanlagen außerhalb dieses Korridors keine ausschlaggebende städtebauliche Wirkung mehr entfalten (so wäre z.B. eine Plakatwand auf dem Nettogelände/Parkplatz zulässig).

In einem zweiten Schritt wurde die Fläche der Bodenrichtwertzone V (gemischte Baufläche) der Bodenrichtwertkarte vom 21.06.2017 herangezogen, die weitgehend mit dem so gefundenen Korridor übereinstimmte.



Abweichungen gab es an den Eckgrundstücken, die vom Bodenrichtwert her zumeist schon wieder in einer höheren Zone eingeordnet sind, weil sie bereits wieder attraktiver für eine Wohnnutzung sein können. Da sie aber auch für Werbeanlagen brauchbar sind, die auf die Haller Straße einwirken können, wurden sie im Geltungsbereich der Satzung belassen. Im mittleren nördlichen Bereich wurden einige sehr tiefe Grundstücke (bis 70 m) bei etwa 50 m abgetrennt, weil in diesen hinteren Bereichen keine städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen mehr vermutet wurde.

Am nordöstlichen Rand wurden Teilflächen des unüberplanten Außenbereichs einbezogen, ohne dass diese dadurch dem Innenbereich zugeordnet werden sollen. Die Flächen sind aber von der Haller Straße aus unmittelbar einsehbar, sodass jede Werbeanlage dort (unabhängig, ob sie möglicherweise schon aufgrund der Zugehörigkeit zum Außenbereich zulässig wäre oder nicht) einen Einfluss auf das Ortsbild haben kann und damit geregelt werden musste.

Am westlichen und östlichen Ortseingang wurde der Geltungsbereich auf die unmittelbaren Böschungsflächen beschränkt, weil diese gut eingegrünt und mit übermannshohen Gehölzen bewachsen sind, und so eine städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen dahinter nicht mehr zu erwarten ist.

Der Bereich der Hauptstraße wurde nicht miteinbezogen, weil dafür bisher keine Notwendigkeit erkennbar war. Sollte sich dies zukünftig ändern, kann der Geltungsbereich der Satzung auch entsprechend erweitert werden.

Die Abgrenzung der (wenigen) in das Plangebiet hineinragenden Bebauungspläne spielte keine Rolle, denn diese wiesen mehrheitlich aufgrund ihres Alters keine Festsetzungen zu Werbeanlagen auf. Außerdem folgte deren Abgrenzung anderen städtebaulichen Zielsetzungen, denn sie umfassen viele von der Ortsdurchfahrt aus nicht oder nicht direkt einsehbare Bereiche und spielen daher für das städtebauliche Bild dieser keine wesentliche Rolle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Käppelesäcker - 2. Änderung“ wurde nicht vollständig übernommen, weil die Bereiche entlang der Weststraße für das städtebauliche Bild entlang der Ortsdurchfahrt keine Rolle mehr spielten.

9. Folgende Festsetzungen wurden aufgehoben :

Käppelesäcker - 2.Änderung:

Ziffer 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

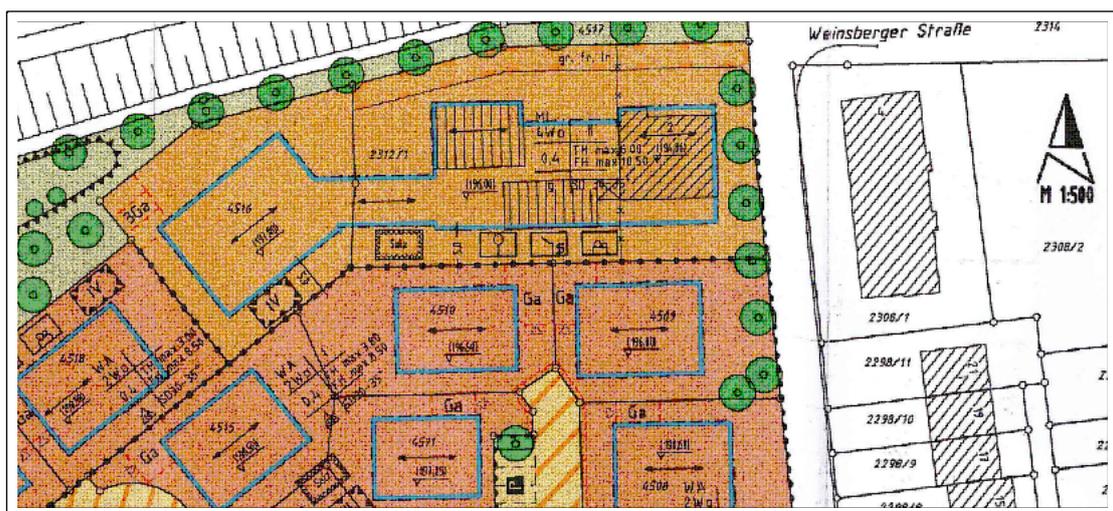
§ 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen über 0,6 m² Ansichtsfläche dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

Der Bebauungsplan „Käppelesäcker - 2. Änderung“ wurde vollständig aufgehoben, um entlang der Ortsdurchfahrt eine einheitliche Regelung gewährleisten zu können. Dass damit jetzt auch im Dorfgebiet an der Weststraße wieder größere Werbeanlagen zulässig sind, wurde in Kauf genommen, denn für den gesamten Bereich entlang der Hauptstraße gelten die gleichen Regeln und der Bedarf für eine Festsetzung erschien bisher nicht gegeben.



Aufgehoben wurde auch die Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes „Weinsberger Weg“, diese allerdings nur im Geltungsbereich der Satzung. Die Bestimmung bleibt für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes „Weinsberger Weg“ also weiterhin gültig. Sie lautet: Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO: Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft oder der B 39 aus eingesehen werden können, sind unzulässig.



Die Änderungen betreffen den als Mischgebiet ausgewiesene Bereich und sind eher von untergeordneter Bedeutung. Wichtig war auch hier, dass entlang der Ortsdurchfahrt einheitliche Regelungen gelten sollten.

10. GEPLANTE FESTSETZUNGEN

Flächen mit PFLANZBINDUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrten sind die vorhandenen über fünf Meter hohen Gehölze zu erhalten.

Insgesamt ist der hohe Grünanteil auffällig, sowohl in der engeren Ortsdurchfahrt (hier durch Bäume) als auch an den beiden Ortseingängen (die über lange Strecken von Hecken bzw. Gehölzen geprägt und nahezu werbefrei sind). Dies stellt insofern eine Besonderheit dar, als ansonsten im Allgemeinen die Ortseingänge anderswo durch gewerbliche Betriebe oder in jüngster Zeit durch Lärmschutzwände mit dahinter liegender Bebauung geprägt sind. Ellhofen hat hier also Etwas, das für das städtebauliche Bild der Gemeinde prägend und damit erhaltenswert ist.

Um diese Besonderheit zu erhalten, reicht es nicht aus, die Werbeanlagen zu beschränken. Die Gehölze sind zwar in den vergangenen Jahrzehnten nicht verschwunden, wie dies bei vielen anderen straßenbegleitenden Hecken zu beobachten war. Ursache waren andernorts u.a. geänderte Sicherheitsbestimmungen (RPS 2009) und das Bundesnaturschutzgesetz (Feldgehölze nach § 24a), aber auch fehlendes oder uninformiertes Personal für die richtige Gehölzpflege. Zwar kann man hoffen, dass die vorbildliche Gehölzpflege in Ellhofen auch weiterhin erfolgt, sicher ist dies aber nicht. Es wurde daher zusätzlich eine Pflanzbindung aufgenommen.



Durch die Pflanzbindung (auf öffentlicher und privater Fläche) konnte auch erreicht werden, dass die Flächen dahinter nicht mit erfasst werden mussten, weil sie der Sicht von der Ortsdurchfahrt aus entzogen und daher Werbeanlagen dort unschädlich für das städtebauliche Bild sind. Dass dies die Wirksamkeit einschränkt und damit für Werbetreibende unattraktiver macht, wurde in Kauf genommen.

Ortseingänge (Abschnitte A und B)

Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrten sind keine Werbeanlagen zulässig.

Da es zum städtebaulichen Bild gehört, dass die Ortseingänge werbefrei sind, wurde das ebenfalls für die Zukunft gesichert. Dies konnte auch geschehen, weil auch in der Vergangenheit kein Bedarf dafür erkennbar geworden war.

Ortsmitte (Abschnitt C)

Auf der Fläche innerhalb der eigentlichen Ortsdurchfahrt gelten folgende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen über 1,5 m Höhe oder über 0,6 m² Ansichtsfläche sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Von den 2016 vorhandenen etwa vierzig Werbeanlagen waren 14 Aufsteller für Werbung nicht an der Stätte der Leistung. 2020 hat sich die Zahl der Werbeanlagen geringfügig (auf etwa dreissig) erhöht, die Zahl der Aufsteller ist jedoch (möglicherweise auch Witterungsbedingt) auf 3 zurück gegangen. Das heißt, der weit überwiegende Teil war Werbung an der Stätte der Leistung, was noch auf einen sehr großen Ortsbezug hindeutet. Da dies der Erkennbarkeit des Ortsbildes dient, wurde dies auch für die Zukunft so festgesetzt.



Auffällig ist auch, dass Großwerbeanlagen (Litfaßsäulen und Plakatwände) fehlen, und die vorhandene Werbung sehr kleinteilig ist. Vorhandene große Werbeanlagen, wie Fahnen, Pylone (Tankstelle) und Schriften an Gebäuden (Gaststätte), sind eher filigran und daher von einer anderen städtebaulichen Wirkung.

Trotzdem wurden die großen Werbeanlagen nicht weiter beschränkt, denn die gleiche städtebauliche Wirkung geht auch von Gebäuden aus, für die es bisher keine Beschränkungen (außer den Festsetzungen in Bebauungsplänen oder nach § 34 und 35 BauGB) gibt. Solange der Ortsbezug erhalten bleibt, wurde der Freiheit in der Gestaltung hierbei ein größeres Gewicht eingeräumt.



Ebenso gibt es bisher nur eine Werbeanlage auf dem Dach. Diese Art der Werbung ist also eher untypisch für Ellhofen und wurde daher komplett ausgeschlossen. Damit soll auch erreicht werden, dass sich die städtebaulich wirksame Traufhöhe nicht weiter erhöht und somit der Charakter der Ortsdurchfahrt nicht in einen eher großstädtischen Maßstab (mit höheren Gebäuden) ändert, sondern dem entspricht, was im übrigen Ort vorhanden und erwartbar ist.

Die eine vorhandene Werbeanlage wurde daher auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt und in Kauf genommen, dass sie nicht ausgetauscht oder umfassend verändert werden darf.



Ähnlich wurde bei der bisher einzigen Werbeanlage mit wechselndem Licht verfahren. Zwar handelt es sich hierbei noch um eine eher untergeordnete Anlage. Trotzdem wird wechselndes Licht (von Werbeanlagen) eher im (groß-)städtischen Bereich vermutet und passt zu dem beschaulichen Wohnort Ellhofen eher weniger.



Dass die Werbeanlage in ihrer Lage und der Farbgestaltung schon sehr nahe an der Lichtsignalanlage ist, spielte bei der städtebaulichen Beurteilung keine Rolle, denn eine Verkehrsgefährdung ist Sache des Verkehrsrechtes. Bislang sind keine Unfälle mit Ursache Apothekenwerbung bekannt.

Ausnahmen

Anlagen die im Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen, z.B. Hinweistafeln mit Straßenplänen der Gemeinde, sind zulässig.

Die Gemeinde kann weitere Anlagen z.B. Wahlwerbepлакate, Hinweistafeln für örtliche Veranstaltungen oder örtliche Vereine, jeweils auch für einen begrenzten Zeitraum, zulassen.

Es können auch Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe zugelassen werden, wenn diese von der B 39 aus nicht sichtbar sind.

Die am westlichen Ortseingang vorhandene Hinweistafel (mit Straßenplan) liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, sie soll aber auch in den Abschnitten A und B zulässig sein und wurde daher in die entsprechende Ausnahme aufgenommen.

Eine weitere Ausnahme ist für Hinweise auf örtliche Veranstaltungen vorgesehen. Wahlplakate sind zwar schon per Definition keine Werbeanlage, da sie in ihrer städtebaulichen Wirkung anderen Werbungen gleich stehen können, wurden sie hier gesondert mit aufgenommen. Beide haben einen Ortsbezug und sind zeitlich beschränkt, sie werden damit als noch verträglich angesehen. Sie dienen außerdem der Gemeinschaftsbildung und nicht nur dem individuellen Konsum und werden daher als wichtiger erachtet.

Die Ausnahme für örtliche Betriebe betrifft insbesondere den Betrieb an der Weinsberger Straße, dem eine Information seiner Kunden ermöglicht werden sollte, auch wenn derzeit dafür kein Bedarf erkennbar ist. Durch die Einschränkung, dass dies nicht von der B 39 aus sichtbar sein darf, wird gewährleistet, dass sich das städtebauliche Bild an dieser Stelle nicht ändert. Außerdem ermöglicht diese Ausnahme ein größeres Werbepлакate auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes. Auch hier ist die Wirkung auf das wahrgenommene Ortsbild von der Durchfahrtsstraße aus gering und damit unschädlich.



Die Ergänzungen der neuen Ziffern 1.6 (Bergbauberechtigung) und 3.2 bis 3.12 (Hinweise) entsprechen dem heutigen Standard von Bebauungsplänen und sollen den Eigentümer auf andere mögliche Beschränkungen hinweisen. Ihnen liegt keine geänderte städtebauliche Überlegung zu Grunde.

11. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken: Schreiben vom 22.08.2016 zum Bebauungsplan „Käppelesäcker - 2. Änderung“ mit vergleichbarer Festsetzung:

Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht der Industrie- und Handelskammer die auch in vielen anderen Städten und Gemeinden in der Region zu beobachtende Entwicklung, die Möglichkeiten von Fremdwerbung zu beschränken, den Unternehmen immer weniger Möglichkeiten lässt, auf ihr Angebot werbend hinzuweisen. Natürlich verstehen wir das Bestreben der Gemeinde nach einem ansprechenden Erscheinungsbild. Andererseits geben wir doch zu bedenken, dass Werbung ein elementarer Bestandteil der freien Marktwirtschaft ist und die Plakatwerbung auch in Zeiten des Internets nach wie vor ihre Berechtigung hat. Deshalb bitten wir die Gemeinde, nochmals zu überprüfen, ob Ziff. 2. der textlichen Festsetzungen nicht etwas weiter gefasst werden kann, z. B. in der Hinsicht, dass Werbeanlagen auf den Dächern nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig sind. Im Übrigen bestehen von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen.

Abwägung: Die Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland ist spätestens seit dem Vertrag über die Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 die soziale Marktwirtschaft. Das Gemeinwohl darf daher bei Entscheidungen über Festsetzungen mit berücksichtigt werden.

Richtig ist, dass die Werbung ein elementarer Bestandteil der Marktwirtschaft ist. Es wurde daher davon abgesehen, Werbung innerhalb der Ortslage von Ellhofen komplett zu verbieten. Statt dessen soll ein ordnender Rahmen geschaffen werden, der beide Belange (Werbung und Ortsbild) gleichermaßen berücksichtigt.

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Auf den Umweltbericht in Anlage 2.1 wird verwiesen. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich durch die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

13. ERSCHLIEßUNG UND BODENORDNUNG

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Regelung der Werbeanlagen nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

14. PLANUNGSSTATISTIK

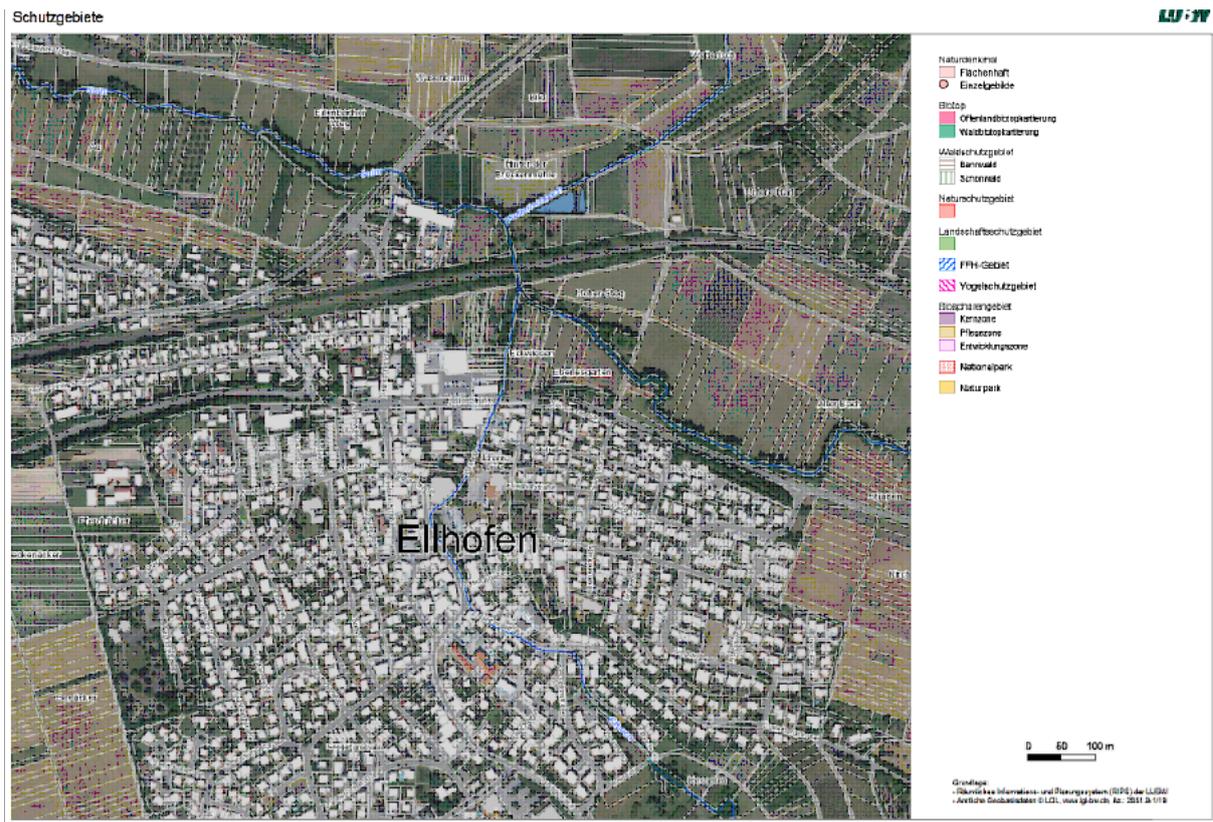
Fläche des Geltungsbereiches	ca. 10,1 ha	100,0 %
------------------------------	-------------	---------

UMWELTBERICHT

Für die wesentlichen Teile wird auf die Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan regelt Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Ellhofen. Ein Bedarf an Grund und Boden ergibt sich daraus nicht.

Für den Bebauungsplan sind hinsichtlich des Umweltschutzes keine Fachgesetze oder Fachplanungen bekannt, die einen Einfluss auf die Festsetzungen von Werbeanlagen haben könnten. Die allgemein bekannten gesetzlichen Grundlagen sind in den Ziffern 3.1 bis 3.12 des Textteils aufgeführt.



Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Istzustand sind Werbeanlagen erlaubt. Das Szenario ohne Bebauungsplan ist, dass sich diese entsprechend der technischen Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Gegebenheiten weiterentwickeln werden. Dadurch, dass die städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen als Grundlage für die zukünftige Entwicklung zusätzlich mit in die Auswahlentscheidungen einbezogen werden soll, ergeben sich keine erkennbaren ökologischen Folgen (weder in positiver, noch in negativer Hinsicht).

Werbeanlagen haben insgesamt eine eher geringe Auswirkung auf die natürlichen Lebensgrundlagen. Der wichtigste Effekt ist die Beleuchtung (selbstleuchtend oder von außen angestrahlt). Diese hat in der Vergangenheit einen erkennbaren Effekt auf Insekten gehabt. Inwieweit sich das durch die neuen energiesparenden Leuchtmittel geändert hat, konnte nicht sicher ermittelt werden. Da die Beleuchtung noch nicht als wesentlicher städtebaulicher Aspekt wahrgenommen wurde, sind hierzu auch keine speziellen Festsetzungen erfolgt.

Da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen der planerischen Festsetzungen ermittelt werden konnten, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder notwendig.

Planungsalternativen (außer der, gar nichts zu tun) waren nicht bekannt. Zwar gibt es eine Reihe von Regelungsmöglichkeiten in anderen Gesetzen, in der Begründung wurden diese jedoch aufgeführt und festgestellt, dass städtebauliche Belange dort nur sehr untergeordnet berücksichtigt werden können.

Standardisierte Verfahren, die Umweltauswirkungen zu ermitteln, wurden nicht angewandt, da es sich nicht um übliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes handelt, sondern nur ein einzelner städtebaulich derzeit relevanter Aspekt geregelt werden sollte. Insofern wurden alle bekannten Aspekte in Wortform aufgeführt. Schwierigkeiten gab es insofern, als keine Literatur zu der Wirkung von Werbeanlagen auf die naturräumlichen Belange bekannt war und insofern deren Wirkung nur abgeschätzt werden konnte.

Allgemein verständliche Zusammenfassung: Durch die Regelung der Werbeanlagen wurden keine Umweltauswirkungen bekannt, und es wurden daher auch keine zusätzlichen Maßnahmen getroffen.

ABWÄGUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN

Von den **Behörden** hatten keine Anregungen:

Gemeinde Lehensteinsfeld mail vom 22.06.2020 (.. weitere Beteiligung nicht erforderlich ..)

Stadt Weinsberg vom 18.06.2020 Az.: 621.40 (.. keine Bedenken oder Anregungen ..)

Gemeinde Obersulm vom 21.07.2020, 621.125/Kr/Bag-60 (keine Anregungen und Bedenken)

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 23.06.2020 A2-PL/Sp/may (.. nicht betroffen ..)

Handwerkskammer vom 23.06.2020, II-mo-rm (.. keine Bedenken ..)

Industrie- und Handelskammer vom 07.07.2020 (.. keine Anregungen oder Bedenken ..)

Zweckverband Nordostwasserversorgung vom 01.07.2020, 674.3-Hä. (PTA) Böh. (TDA) (.. keine Belange der NOW berührt .. Hinweis auf Hauptwasserleitung der Gemeinde DN100 GG ..)

Regierungspräsidium Stuttgart Mail vom 24.06.2020 (.. keine Gesamtstellungnahme ..) und Mail vom 13.08.2020, 42-2511-2-HN/492 (.. keine Einwendungen ..)

Vodafone BW GmbH vom 30.06.2020, Vorgangsnr. 383815 (.. keine Einwände ..)

Regionalverband vom 01.07.2020, Az.: 7-2-3-2 (.. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ... keine Konflikte mit den Grundsätzen der Raumordnung .. nochmalige Beteiligung .. Ist nicht erforderlich ..)

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.07.2020 Az.: 2511//20-06207 (.. nicht betroffen)

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.07.2020, PTI21 (.. Hinweis auf Telekommunikationskabel ..)

Deutsche Bahn vom 24.07.2020 Az.: BA-KAR-20-80459 (.. Keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen auf ... Emissionen ... hin. Öffentliche Belange ... nicht berührt.)

Von Seiten der Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Landratsamt Heilbronn vom 27.07.2020, 2020-2486-BLPL: **Straßen und Verkehr**

Stellungnahme: Das Gebiet befindet sich straßenbaurechtlich teilweise inner- und außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für den Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der B 39 gelten die Anbauabstände gem. § 9 Abs. 1 FStrG. Demnach sind hier Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20m zum Fahrbahnrand der B 39 verboten. In dem Bereich des Plangebiets, der straßenbaurechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, dürfen Werbeanlagen und Hinweisschilder nur an der Stätte der Leistung errichtet werden, ansonsten sind hier Werbeanlagen etc. nicht zulässig. Die Anbauabstände sind dabei stets zu beachten. Zudem ist hier auf eine dezente Farbwahl zu achten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Straßenverkehrsrechtliche Wegweiser auf private oder touristisch bedeutsame Ziele sind ebenfalls nur im unmittelbaren Kreuzungs- und Einmündungsbereich zum entsprechenden Ziel erlaubt.

Für den Bereich innerhalb der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gelten keine Beschränkungen. Wichtig ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und die Sichtfelder stets frei sind. Für Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche ist stets ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Heilbronn zu stellen. Kleinere oder lediglich temporäre Werbeanlagen können direkt über das Amt 54 - Straßen und Verkehr - beantragt werden.

Abwägung: Die Hinweise auf die verkehrsrechtliche Situation werden zur Kenntnis genommen und in Ziffer 3.1 (Hinweise zum Textteil) entsprechend ergänzt.

Eisenbahn-Bundesamt vom 16.06.2020, 59142-591pt/018-2020#126 EVH Nr.: 256039

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind ,
 - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
 - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.
- Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin sind durch die Werbeanlagen jegliche Beeinträchtigung z.B. durch Spiegelung, Blendeinwirkungen o.ä. auf den Eisenbahnbetrieb zu vermeiden. Sollte dies auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen außerhalb der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägung: Die allgemeinen Hinweise des ersten Teils werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu möglichen Folgen für Werbeanlagen wird in Ziffer 3.1 (Hinweise zum Textteil) entsprechend ergänzt. Die Deutsche Bahn wurde beteiligt.

Von Seiten der **Öffentlichkeit** ging folgende Stellungnahme ein:
Frau M.I. und Herr R.S. vom 26.07.2020

hiermit erhebe ich gegen den Bebauungsplan „Haller Straße, Werbeanlagen“ fristgerecht nachfolgende Einwendungen. Zur Fristwahrung geht Ihnen dieses E-Mail auch unterzeichnet in der Anlage und per Telefax zu. Als Eigentümer des Grundstücks Haller Straße 14 bin ich von dem Bebauungsplan direkt betroffen. Den Ausschluss von (euroformatiger) Fremdwerbung ist bezogen auf mein Grundstück rechtswidrig, dies gilt im Blick auf Art. 14 Grundgesetz und auch im Blick Art. 3 Grundgesetz da ja dem Vernehmen nach auch in der näheren Umgebung bereits anderweitige großformatige Fremdwerbeanlagen vorhanden sind.

Abwägung: Die Einschränkung des Eigentums erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, die grundsätzliche Verfügbarkeit des Eigentums bleibt aber gewährleistet, sodass Art. 14 GG nicht betroffen ist. Auch ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz kann nicht erkannt werden, denn die Einschränkung gilt für alle Eigentümer im Gebiet gleichermaßen.

Bei der Haller Straße handelt es sich um eine sehr stark befahrene Bundesstraße (B39), die für Wohnnutzung durch die mit dem starken Verkehrsaufkommen verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen völlig unattraktiv geworden ist. Siehe Foto 1. Dass daraus folgend in dem Mischgebiet eher gewerbliche Nutzungen den Charakter des Gebiets bestimmen liegt in der Natur der Sache. Werbeanlagen auch für Fremdwerbung sind in solchen Gebieten üblich. In diesem Zusammenhang wird in dem Bebauungsplan nicht schlüssig dargestellt ob es der gegenständlichen Regelung überhaupt bedarf und ob und inwieweit sie eine städtebauliche Verbesserung bringen wird. Beispielhaft möchte ich detaillierter auf folgende Punkte eingehen.

Begründung Punkt 6, Städtebauliche Aufmerksamkeitsbereiche. Richtig kann sein dass großflächige Werbeanlagen auf städtebauliche Missstände hinweisen. Dass hier in der Regel kein Bezug der Hausfassaden zum Verkehrsraum aufgenommen wird liegt aber vor allem daran dass der Verkehrsraum selbst keinerlei Gestaltqualität bietet sondern im Gegenteil durch Lärm- und Schadstoffemission solche Beziehungen aus sich heraus verhindert. Insofern sind für diese Bereiche auch in Zukunft keine befriedigenden städtebaulichen Lösungen zu erwarten. In keinem Falle kann angenommen werden, dass durch Werbeanlagen städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen verhindert werden. Siehe Foto 2: Vorhandene Fenster zum Straßenraum werden zugemauert.

Abwägung: Die individuelle Betroffenheit wird anerkannt. Das Grundstück liegt dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes gegenüber und bietet sich für eine von dort aus gut sichtbare großformatige Werbung geradezu an. Auch die Argumentation, dass ein vorhandenes Wohngebäude aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrs nur mit einem erhöhten Sanierungsaufwand weiter genutzt werden kann, ist nachvollziehbar. Die sehr abwechslungsreiche und gut gepflegte Bepflanzung in Foto 1 zeigt jedoch, dass sich die anderen Eigentümer und die Gemeinde allergrößte Mühe geben, die Gestaltqualität des Verkehrsraums zu erhalten und zu steigern. Auch die meisten Hausfassaden weisen noch Fensterfronten zur B 39 auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass es beim Verkehrssystem insgesamt zu Änderungen kommen wird, sei es durch die derzeit eher unwahrscheinliche Ortsumfahrung, sei es durch verstärkte (und hoffentlich leisere) Elektromobilität, sei es durch stärkere Nutzung von Gemeinschaftsanlagen wie der S-Bahn oder Carsharing, sei es durch weniger Pendler und größerem Homeofficeanteil oder durch größere wirtschaftspolitische Änderungen oder auch nur durch bessere Fahrzeugtechnik oder die in der Lärmaktionsplanung empfohlene Reduzierung der Geschwindigkeit auf der B 39. Es wird daher für zulässig erachtet, vorhandene Mängel nicht als das Maß der Dinge zu betrachten, sondern die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und Entwicklungen vorzubereiten, die eine zukünftige Verbesserung ermöglichen.

Begründung Punkt 7, übergeordnete Zielsetzungen. Hier wird darauf verwiesen dass in Zukunft der überörtlicher Verkehr verträglicher durch oder um Ellhofen herum geleitet werden könnte. Alle diese Umleitungen sind jedoch völlig unkonkret und es steht völlig offen wann und ob überhaupt es dazu kommt. Die Planungen haben noch nicht einmal begonnen d. h. in den kommenden 20 Jahren ist mit einer Umleitung nicht zu rechnen. Prophylaktisch auf diese vage Umleitung des Verkehrs jetzt Werbeanlagen zu verbieten ist nicht angemessen. Denn sollte tatsächlich der Verkehr B39 umgeleitet werden so sinkt einerseits die Attraktivität solcher Werbeanlagen, da die Hinwendung der Gebäude zum Straßenraum über die Gebäudeorientierung attraktiver wird. Im übrigen würde eine Umleitung der B39 eine so weitgehende städtebauliche Neuordnung bedeuten dass dann auch die Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angemessen d. h. den dann vorliegenden städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend geregelt werden könnten.

Abwägung: In diesem Punkt wird untersucht, ob eine Werbeanlagensatzung möglicherweise unnötig wäre, wenn die Verkehrsführung grundlegend geändert wird. Da die Änderung aber nicht absehbar ist, sprach das nicht dafür, auf eine Satzung zu verzichten, sondern vielmehr dafür, diese Satzung dann den geänderten Umständen anzupassen oder sie aufzuheben, wenn die Änderungen tatsächlich eingetreten sind.

Begründung Punkt 8. Geltungsbereich. Auch hier wird unterstellt dass Werbeanlagen per se städtebaulich schädlich sind zumindest wenn sie sichtbar sind!?. Die städtebauliche Schädlichkeit von Werbeanlagen wird aber nicht begründet. So wird argumentiert dass eine Fläche außerhalb der Satzung bleiben kann " weil diese gut eingegrünt und mit übermannshohen Gehölzen bewachsen sind und somit eine städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen dahinter nicht mehr zu erwarten ist." D. h. Werbeanlagen werden als zulässig angesehen sofern sie nicht sichtbar sind?!

Abwägung: Das Kopfschütteln ist berechtigt. Ziel der Satzung ist es, Regelungen für Flächen entlang der B 39 zu treffen. Werbeanlagen, die von dieser aus nicht sichtbar sind, sind für das Ziel ohne Belang und bedürfen daher auch der Regelung nicht. Sie sind für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich und daher gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch der Regelungskompetenz entzogen.

Der Geltungsbereich ist willkürlich: Der gegenständliche Bereich ist peripher zum eigentlichen Ortszentrum von Ellhofen und wird von Bewohnern wie Besuchern auch so wahrgenommen. Während die B39 den Siedlungskörper tangential berührt führt die Hauptstraße mitten durch das Ortszentrum. Die Hauptstraße wird aber von einer entsprechenden Regelung ausgenommen.

Abwägung: Der Ortskern von Ellhofen liegt in der Tat entlang der L 1102 (Hauptstraße) und damit außerhalb der Satzung. Die Verkehrsnutzung der L 1102 liegt mit etwa 7.000 Kfz pro Tag aber deutlich unter der der B 39 mit etwa 18.000 Kfz pro Tag. Das und die bisher bekannt gewordenen Anträge lassen erkennen, dass das Problem vor allem entlang der B 39 auftritt und dort vorrangig gelöst werden muss. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in einem zweiten Schritt auch Regelungen für die Hauptstraße gefunden werden müssen, sollte die Notwendigkeit hierfür erkennbar werden.

Dass der Ortskern und damit die Hauptstraße aus städtebaulicher Sicht für die Einwohner von Ellhofen sehr viel wichtiger sind, ist richtig. Die B 39 ist eine typische Durchgangsstraße, die einen größeren überörtlichen Verkehr aufnimmt. Es handelt sich der Erfahrung nach um einen typischen Pendlerverkehr aus dem Weinsberger Tal und den Löwensteiner Bergen in die Zentren nach Weinsberg und Heilbronn oder zu und von der BAB 81. Diese Pendler fahren in den seltensten Fällen die Hauptstraße entlang und haben daher nur die Ortsdurchfahrt auf der B 39, um einen städtebaulichen Eindruck von Ellhofen zu bekommen. Man kann sich auf den Standpunkt stellen, dass es den Einwohnern von Ellhofen egal sein kann, was die Pendler von ihrer Gemeinde sehen und denken, man kann aber auch verstehen, wenn sich die Gemeinde gerade deshalb dort von ihrer besten Seite zeigen möchte. Es ist ein Unterschied ob man von den Nachbarn als die Gemeinde hinter den Plakatwänden angesprochen oder als die freundliche Gemeinde am Straßenrand wahrgenommen wird.

Begründung Punkt 10. Geplante Festsetzungen, Ortsmitte (Abschnitt C). Die Bezeichnung Ortsmitte ist irreführend, der Verlauf der B39 bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt nicht in der Ortsmitte, sondern randständig zum Siedlungskörper. Siehe Foto 1. Die Ortsmitte liegt entlang der Hauptstraße und einige hundert Meter entfernt.

Abwägung: Von Ellhofen aus betrachtet mag das so erscheinen. Jedoch wurden schon im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde aus dem Jahr 2015 Teile der B 39 zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte gezählt.



Die Bezeichnung dient daher auch in dieser Satzung der Unterscheidung des Siedlungsbereiches entlang der B 39 in Ortseingang - Ortsmitte - Ortsausgang, um je nach städtebaulicher Situation unterschiedliche Regelungen treffen zu können.

Hier wird unterschieden zwischen Werbung mit Ortsbezug (Stätte der Leistung) und ohne Ortsbezug. Zunächst wird argumentiert dass 26 der Werbeanlagen zur Kategorie Ortsbezug (Stätte der Leistung) und 14 Werbeanlagen für Werbung nicht am Ort der Leistung sind. Daraus wird geschlossen dass die ersten der Erkennbarkeit des Ortsbilds dienen während die zweiten schon allein aufgrund der geringeren Zahl dies nicht tun. Bei den gegebenen durchaus nicht über die Maßen ungleichgewichtigen Verhältnisse ist dies nicht nachvollziehbar. Vielmehr zeigt sich dass das Verhältnis auch ohne Regelung zu einer nicht übermäßigen Zahl von Werbeanlagen geführt hat die nicht auf der Stätte der Leistung stehen. Die Abbildungen auf Seite 16 zeigen ausschließlich Werbeanlagen mit Ortsbezug (Stätte der Leistung). Es ist nicht erkennbar welche weitergehende Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation durch Werbeanlagen entstehen könnte die diesen Ortsbezug nicht haben. Insofern wird wiederum die Willkürlichkeit des angestrebten Ausschlusses dieser Werbeanlagen deutlich. Richtig wird ausgeführt dass „große Werbeanlagen wurden nicht weiter beschränkt, denn die gleiche städtebauliche Wirkung geht auch von Gebäuden aus, für die es bisher keine Beschränkungen gibt. D. h. hier wird richtiger ausgeführt, dass die städtebauliche Wirkung von Gebäuden, von Werbeanlagen mit Ortsbezug (Stätte der Leistung) und Werbeanlagen für Werbung nicht am Ort der Leistung jeweils gleich ist. Siehe Foto 3.

Abwägung: Es wurden zwei Zählungen durchgeführt, einmal 2016, ein zweites Mal 2020. Ortsfremde Werbung erfolgte beides Mal weit überwiegend durch Plakataufsteller (unter 0,6 m² Größe) und die Zahl war einmal 14 , das zweite Mal 3. Daraus wurde geschlossen, dass es in der Vergangenheit nahezu keinen Bedarf an großformatiger ortsfremder Werbung gab und daher ein Ausschluss nicht in unzulässiger Weise in bestehende Verhältnisse eingreift.

Folgt man dem Ziel, den Ort für die Pendler erlebbar zu machen (und sei es nur für den kurzen Augenblick der Durchfahrt), dann ist Werbung an der Stätte der Leistung förderlicher als ortsfremde Werbung, die ja überall stehen könnte.

Ein Foto der Haller Straße 5 (Gasthaus zur goldenen Krone) soll zeigen dass die Werbung auf Gebäuden „eher filigran und deshalb von einer anderen städtebaulichen Wirkung“ wäre. Die Einseitigkeit der Ausführung wird deutlich wenn man dasselbe Gebäude von der Hauptansicht darstellt. Ist diese vollflächige Werbung filigran? Siehe Foto 4. Auch in diesem Zusammenhang wird die Willkürlichkeit der Regelungsabsicht deutlich.

Abwägung: Diese Werbeanlage ist ein gutes Beispiel dafür, wie auch eine großflächige Werbeanlage so in das Ortsbild integriert werden kann, dass sie als pfiffiges Element wahrgenommen wird und nicht als austauschbares Großplakat eher störend und dem Ort wesensfremd wirkt.

Vorhandene ausdrücklich ausgeschlossene Werbeanlagen „auf dem Dach“ und „mit wechselndem Licht“ werden im Zuge von Ausnahmen des Bestandschutzes erlaubt. Damit werden Grundstückseigener/Gewerbetreibende, die bisher keine solche Werbeanlagen gebaut haben unangemessen benachteiligt.

Abwägung: Der einfache Bestandsschutz ist die übliche Art, in der Vergangenheit zulässigerweise errichtete Anlagen zu behandeln. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können in der Regel nicht rückwirkend angewandt werden.





Foto 3



Foto 4