

# Sitzungsvorlage Nr. 2020/09

Aktenzeichen: 621.41

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



**Gemeinde Weißbach**

Öffentlichkeitsstatus  
öffentlich

Datum  
04.02.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	24.02.2020	4

## Betreff:

Dritte Änderung des Bebauungsplans "Halberger Ebene II" in Weißbach:  
Aufstellungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Halberger Ebene II“ in Weißbach sowie dessen Änderungen sollen im gesamten Geltungsbereich geändert werden. Deshalb wird der Bebauungsplan „Halberger Ebene II – 3. Änderung“ aufgestellt.

Zweck des Bebauungsplans ist es, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden können.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	24.02.2020	TOP:	4 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

### Finanzielle Auswirkungen?

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
-------------------------------------	----	--------------------------	------

1		2		3		4	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR Ca. 3.000 € *		Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR Ca. 3.000 € *		jährliche Folgekosten / -lasten EUR		Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR	
						Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR	

\* Lediglich eigene Personalkosten, da kein externes Fachbüro zugezogen werden soll.

### Veranschlagung

	im Ergebnishaushalt		im Finanzhaushalt			Produktkonto		
<input checked="" type="checkbox"/>	2020	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	521000000.70110000

### Problembeschreibung / Begründung:

Im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene II“ in Weißbach sind im Laufe der Jahre etliche nicht störende Gewerbebetriebe angemeldet worden, die von den Hauseigentümern zumeist im Nebenerwerb betrieben werden.

Mit Schreiben vom 10.01.2020 hat die Untere Baurechtsbehörde des Landratsamts Hohenlohekreis der Gemeindeverwaltung mitgeteilt, dass alle Betriebe, die nicht als freiberufliche Tätigkeit einzustufen sind, bauplanungsrechtlich unzulässig sind, weil laut § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Zwar können laut § 4 Abs. 3 in Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, doch hat die Gemeinde im Bebauungsplan „Halberger Ebene II“ explizit festgesetzt, dass dort solche Ausnahmen nicht zulässig sind. Sofern die Gemeinde diese Bebauungsplanfestsetzung nicht aufhebt, müsste das Landratsamt dort deshalb sämtliche Gewerbebetriebe untersagen, auch wenn sie überhaupt nicht störend sind. Hiervon ausgenommen wären lediglich freiberufliche Tätigkeiten, die nicht als Gewerbe gelten.

Zwar haben die Bauplatzkäufer der Gemeinde im Kaufvertrag schriftlich zugesichert, sich an die Vorschriften des Bebauungsplans „Halberger Ebene II“ zu halten, weshalb eine Gewerbeuntersagung also nicht nur rechtmäßig, sondern auch moralisch absolut in Ordnung wäre.

Gleichwohl würde das für die Gewerbetreibenden aber eine Härte darstellen.

Deshalb schlägt die Gemeindeverwaltung vor, den Bebauungsplan „Halberger Ebene II“ sowie dessen Änderungen dahingehend zu ändern, dass nicht störende Gewerbebetriebe dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

Weiterhin unzulässig bleiben würden freilich störende Gewerbebetriebe - also insbesondere solche, die mit Emissionen (Lärm, Schmutz, Gerüche, etc.) oder einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind.