

Erhalten 8.3.23 Cje → S. Grottho  
Gem Vor 4.4. Beauf + Verein in GV, cluEFS ue

TENNISCLUB »BLAU WEISS«ERZHAUSEN E.V.

Heinrichstraße 50, 64390 Erzhausen

Website: [www.tennis-erzhausen.de](http://www.tennis-erzhausen.de), E-Mail: [mail@tennis-erzhausen.de](mailto:mail@tennis-erzhausen.de)



Erhalten am  
17.03.23 Gi

[TCE - Tennisclub »Blau Weiß«, Postfach 1116, 64386 Erzhausen](https://www.tennis-erzhausen.de)

Gemeinde Erzhausen  
Frau Bürgermeisterin  
Claudia Lange  
Rodenseestraße 3  
D-64390 Erzhausen

Erzhausen, 22. Februar 2023

## **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sportgelände“ (Rechtskraft seit 04.11.1996)**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im Folgenden aufgeführte Vorhaben mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

### **1. Vorhaben**

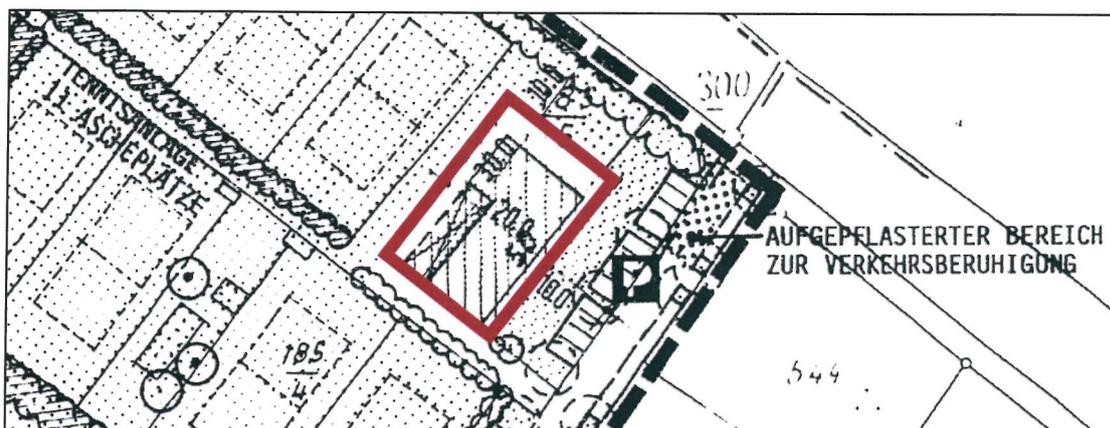
Wie bereits im Business- und Innovationsplan 2020-2025 ausführlich dargelegt, sollte die Clubgastronomie „Match-Point“ das Herzstück unseres Spielbetriebs werden. Im Rahmen der Mannschaftswettkämpfe des Hessischen Tennisverbands sind mehr als 30 Mannschaften (Erwachsene und Kinder/Jugendliche) des TCE aktiv und werden so auch zu Gastgebern für die gegnerischen Mannschaften. Höhepunkt und Abschluss eines jeden Punktspiels ist das gemeinsame Essen im Club, zu dem die Gäste eingeladen werden.

Die Neu-Eröffnung der Clubhausanlage in 2020 hat sich nicht nur bei den TCE-Mitgliedern und Tennis-Gästen, sondern auch bei Spaziergängern und Fahrradfahrern herumgesprochen, so dass die Clubhaus-Gaststätte „Match-Point“ inzwischen auch ganzjährige feste Buchungen / Frequentierung mit gesicherten Umsätzen zu verzeichnen hat. Ebenfalls positiv ausgewirkt haben sich neu initiierte Skat-Runden und Seniorentreffs, so dass die Club-Gastronomie nicht nur das „Wohnzimmer“ für alle Vereinsmitglieder ist, sondern für jedermann offenstehen soll. Um dem Betreiber der Vereinsgastronomie entgegenzukommen und Planungssicherheit zu bieten, soll die Vereinsgastronomie auch für Nicht-Mitglieder öffentlich gemacht werden.

Das Sportgelände ist Eigentum der Gemeinde Erzhausen. Die im bestehenden Bebauungsplan „Sportgelände“ ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche für die Vereinsgastronomie bleibt unberührt und das bestehende Gebäude soll quantitativ nicht geändert werden.



## 2. Geltungsbereich



## 3. Antragsgründe

Der TCE möchte die Vereinsgastronomie auch für Nicht-Mitglieder offiziell zugänglich machen und hat daher einen Bauantrag eingereicht, der das Ziel hatte, die Vereinsgaststätte als öffentliche Gastronomie zu nutzen. Der Antrag wurde durch die Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Hessischen Bauordnung (HBO) nicht erteilt, weil es den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entsprach. Der Antrag wurde vom TCE zurückgenommen.

Nach § 30 BauGB -Baugesetzbuch- ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben nur zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus der Festsetzung „Sportflächen einschließlich Tennisanlage“. Durch die Umnutzung eines Vereinsheimes in eine öffentliche Gaststätte würden die Grundzüge der Planung berührt werden. Damit steht dieser Nutzungsänderung der Weg der Befreiung nach § 31 BauGB entgegen.

Nach Aussage der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Erzhausen erforderlich.

## 4. Änderungen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Da eine öffentlich genutzte Gaststätte nicht als untergeordnete Neben- oder Zubehöranlage in einer öffentlichen Grünanlage zugelassen werden kann, bedarf es einer Änderung der bestehenden Festsetzungen.

Für die Fläche der zukünftig öffentlich genutzten Gaststätte soll lediglich eine eigenständige Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt werden. Die Bestimmung des besonderen Nutzungszwecks mit der Begrifflichkeit „Öffentliche Schank- und Speisewirtschaft“ verdeutlicht die überörtliche Versorgungsfunktion und bedarf keiner zusätzlichen Erläuterung.





## 5. Verfahrenswahl

Das BauGB sieht verschiedene Verfahrensarten zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor:

- Zweistufiges Regelverfahren
- Vereinfachtes verfahren nach § 13 BauGB
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren muss der Innenentwicklung dienen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Zusammenhang bebaute Bereiche i.S.d. § 34 BauGB, brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs und Gebiete mit Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereichs umfassen muss. Diese Fälle liegen bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

Im vereinfachten Verfahren können kleinere Änderungen eines Bauleitplans und bestandssichernde Planungen durchgeführt werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Anwendungsbereich von § 13 BauGB ist i.d.R. auf solche Änderungen eingeschränkt, die nur einzelne im Plangebiet gelegene Grundstücke oder einzelne öffentliche Belange betreffen, keine abwägungsrelevanten Belange berühren und auch keine städtebaulich relevanten Probleme aufwerfen.

Die Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg führt in der Ablehnung der Befreiung auf, dass durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung gem. § 31 BauGB berührt sind. Auch wenn das BauGB in drei Normen (§ 13, § 31 und § 125) die „Grundzüge der Planung“ wortgleich formuliert, ist nicht stets in allen drei Normen mit den Grundzügen der Planung das gleiche gemeint, daher ist auf den jeweiligen Regelungsbezug der Norm abzustellen. Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann davon ausgegangen werden dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wenn im Falle Rechtswidrigkeit der geänderten Festsetzungen diese zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans führen würden.

Ob die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist immer auch eine Einzelfallentscheidung. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Änderungen, die nur wenige Grundstücke im Bereich des Ursprungsbebauungsplans betreffen, dessen Grundzüge unberührt lassen (OVG Nordrhein-Westfalen, 27.09.2016 - 2 D 8/15.NE).

Bei der o.g. Definition der Grundzüge der Planung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann zunächst davon ausgegangen werden, dass die beantragte Änderung des Bebauungsplans „Sportgelände“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Hierbei kann auf die Erstellung des Umweltberichtes und der Ausgleichsbilanzierung sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass durch eingehende Stellungnahmen ggf. auf das zweistufige Regelverfahren gewechselt werden muss.



## 6. Verpflichtungen des Antragstellers

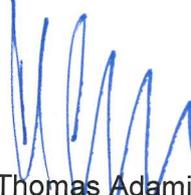
Der Antragsteller ist bereit,

- sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes und das dazugehörige Verfahren zu übernehmen,
- erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Stadt kostenlos zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,
- wenn notwendig, sich mit den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Dem Antragsteller ist bekannt,

- dass die Gemeinde die Planungshoheit besitzt,
- dass die Gemeindevertretung den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind und Schadensansprüche gegen die Gemeinde Erzhausen in diesem Fall nicht geltend gemacht werden können,
- dass die Gemeinde das Recht hat Bebauungspläne aufzuheben und Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Freundliche Grüße

  
Thomas Adami  
1. Vorsitzender

  
gez. Harald Schaupp  
Kassenwart



