Beschlussvorlage 2026/0890

Bearbeiter: Bauverwaltung\Baumgärtner, Verena

Beratungsfolge	**Termin**		
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	08.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Formlose Bauvoranfrage: Neubau Betriebsgebäude mit Eventlocation, Flur-Nr. 490/51, Gemarkung Birkach, BV-Nr.: 2026/0030

Sachverhalt:

Vorhaben: Neubau Betriebsgebäude mit Eventlocation

Baugebiet / B-Plan: 1. Erweiterung und Änderung
B-Plan Nr. X für das Gebiet „Östlich der Von-Drais-Strasse“

Lage: Gottlieb-Daimler-Straße 10
Gemarkung: Birkach, Flur-Nr. 490/51

Zuordnung Flächennutzungsplan: Gewerbegebiet

Ausnahme/Befreiung/ Abweichung: -

Eingangsdatum: 14.08.2026
BV-Nr.: 2026/30

Verwaltung: Eventlocations werden baurechtlich als Vergnügungsstätten eingestuft. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Liegt der Fokus auf der kommerziellen Unterhaltung (z. B. Diskothek, Club oder eine Halle, die primär für laute Hochzeiten und Partys am Wochenende vermietet wird), gilt diese als Vergnügungsstätte.

Definition Vergnügungsstätten:
Vergnügungsstätten sind eine Nutzungsart, bei der die kommerzielle Unterhaltung der Besucher durch entsprechende Dienstleistungen des Betreibers im Vordergrund steht. Ihre Kennzeichen sind kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb.

Regelung B-Plan:
Es sind nur Betriebe zulässig, deren Betriebszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr liegen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den festgesetzten Betriebszeiten kann erteilt werden, wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel von nachts 55 db(A)/m² eingehalten wird.

Es gibt hier keinen direkten Rechtsanspruch auf die Genehmigung. Das Landratsamt und die Gemeinde hat hier einen Ermessenspielraum, ob die Vergnügungsstätte in das Gewerbegebiet passt oder dort Schaden anrichtet.

Zwei wesentliche Kernpunkte sollten bei der Erteilung der Ausnahme geprüft werden:

1. Keine Störung des eigentlichen Gebietscharakters
Ein Gewerbegebiet ist primär für **produzierendes Gewerbe, Handwerk und Logistik** gedacht. Eine Eventlocation darf diese Betriebe nicht behindern. Dies ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

2. Der „Gebietsbautyp“ des konkreten Gewerbegebiets

- **Gewerbegebiete mit „Zentrenstruktur“:** Gibt es dort bereits viel Publikumsverkehr (z. B. Fast-Food-Ketten, Kinos, Baumärkte, Fachmärkte)? Dann wird die Ausnahme für eine Eventlocation **eher erteilt**, weil der Charakter ohnehin schon stark öffentlich geprägt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschuss des Marktes Bechhofen stimmt der formlosen Bauvoranfrage, Neubau Betriebsgebäude mit Eventlocation, auf der Flur-Nr. 490/51, Gemarkung Birkach, Planverzeichnis 2026/30 zu.