

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 010

Sitzung am: Mittwoch, 17. Juli 2013

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18.20 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 26. Juni 2013
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/24, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden (59b)
3. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "nördlich des Würmkanals, östlich der B 304" für den Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 5
 - Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
4. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2013
Nr. 084/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
26. Juni 2013**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 26. Juni 2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2013
Nr. 085/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/24, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden (59b)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 05.06.2013 wurde für den Teilbereich der Mischgebiete die formelle Planreife festgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Der Baukörper (E + D) hat eine Hauptgrundfläche von 9,66 m auf 9,11 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,75 m / 6,77 m sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 24°. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden ein. Das Dach der Garage ist aber anstelle eines Flachdaches mit einer Neigung von 15 bis 30 Grad zu errichten.

Auf Grund der langen Zufahrt und zur Vermeidung unnötiger Versiegelung wird angeregt, die Garage in die Nord-Ost-Ecke zu verlegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt.

Das Dach der Garage ist mit einer Neigung von 15 bis 30 Grad zu errichten.

Auf Grund der langen Zufahrt und zur Vermeidung unnötiger Versiegelung wird angeregt, die Garage in die Nord-Ost-Ecke zu verlegen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Juli 2013
Nr. 086/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "nördlich des Würmkanals, östlich der B 304" für den Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 5;

- **Behandlung der während des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 24.06.2010 beschlossen für den Bereich der Mischgebiete MI 3, 4 und 5 den Bebauungsplan Nr. 71 „nördlich des Würmkanals, östlich der B 304“ zu ändern und Vergnügungsstätten auszuschließen. Gleichzeitig wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen, die bis 02.07.2013 verlängert wurde.

Das weitere Bebauungsplanverfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.04.2013 bis 13.05.2013 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

Keine Einwendungen haben vorgebracht / Einverständnis besteht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 11.04.2013
- Staatl. Bauamt Freising, Straßenbauamt, Schr. v. 15.05.2013
- IHK, Schr. v. 13.05.2013
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schr. v. 02.05.2013
- E.ON Netz, Schr. v. 02.05.2013
- Regionaler Planungsverband, Schr. v. 15.04.2013

Einwendungen bestehen:

1. Landratsamt Dachau, Öff. Sicherheit und Ordnung, Schr. v. 08.04.2013
2. RA Tittel, Hauth & Partner für einen Mieter, Schr. v. 11.04.2013
3. RA Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm für einen Eigentümer, Schr. v. 13.05.2013

1. Landratsamt Dachau, Öff. Sicherheit und Ordnung, Schr. v. 04.04.2011

Gem. § 25 Abs. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Art. 9 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages ist zwischen zwei Spielhallen ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie einzuhalten. Dieser Mindestabstand gilt auch für andere Gebiete in Karlsfeld, z.B. das Gewerbegebiet. Es wird empfohlen, diesen Passus mit in die Begründung aufzunehmen.

Beschluss:

Die Ausführungen im Hinblick auch den Glücksspielstaatsvertrag werden in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2. RA Tittel, Hauth & Partner für einen Mieter, Schr. v. 11.04.2013

Die Rechtsanwaltskanzlei verweist auf die Stellungnahme vom 16.03.2011.

Namens des Mandanten widersetzen wir uns der geplanten Änderung des Bebauungsplanes und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Dieser Ausschluss würde unseren Mandanten erheblich in seinen Rechten, insbesondere auch dem von ihm eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zur Betreibung von Spielhallen beeinträchtigen.

Eine Häufung von Spielhallen ist schon im Hinblick auf § 15 BauNVO nicht zu befürchten, zumal dem die inzwischen einheitliche Rechtsprechung entgegensteht. Angesichts dieser Rechtsprechung Spielhallen in Mischgebieten grundsätzlich auszuschließen, wäre rechtlich nicht haltbar, im Hinblick auf § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB ebenso wie im Hinblick auf § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO.

Beschluss:

Die im MI 3 vorhandenen und genehmigten Spielhallen werden über eine Bestandschutzregelung festgesetzt und somit für weiterhin zulässig erklärt. Insofern wird nicht in den Bestandschutz der bereits genehmigten Gewerbebetriebe eingegriffen und somit die Rechte des Betreibers nicht beeinträchtigt.

Das von der Gemeinde festgelegte Ziel der Sicherung einer Nutzungsvielfalt und der Verhinderung einer durch Spielhallen entstehenden Prägung des Gebiets ist geeignet, die beabsichtigte Festsetzung der Unzulässigkeit von Spielhallen zu rechtfertigen. Der beabsichtigte Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Teilgebiete MI 3, 4 und 5 ist städtebaulich erforderlich und stellt eine zulässige Festsetzung in einem künftigen Bebauungsplan dar. Entgegen der Auffassung der Einwendungsführerin ist die Befürchtung der Gemeinde, dass der Gebietscharakter von der Nutzungsart "Spielhallen" dominiert werde, gerechtfertigt, der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig.

Dabei ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten über § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO in zulässiger Weise erfolgen kann, soweit städtebauliche Gründe hierfür vorliegen. Dass diese städtebaulichen Gründe vorliegen, hat die Gemeinde in ihrer Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 umfassend und ausreichend dargestellt.

An dieser Stelle ist ergänzend auf die seit dem 01.01.2012 in Bayern geänderte Version des AGGlüStV (Glücksspielwesenausführungsgesetz) hinzuweisen. Dieses beruht auf dem Glücksspielstaatsvertrag, § 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag und Art. 9 Abs. 2 Glücksspielwesenausführungsgesetz sehen vor, dass die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere die

Unterbringung in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex ausgeschlossen ist. Gemäß Art. 9 Abs. 3 ist ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zwischen zwei Spielhallen einzuhalten. Berücksichtigt man diese Wertung des Glücksspielwesenausführungsgesetzes i.V.m. mit dem Glücksspielstaatsvertrag, so ist angesichts der beabsichtigten Planung von zwei weiteren Spielhallen mit einer Geschossfläche von 240 m² in unmittelbarer Umgebung (30 m Entfernung) zu den bereits bestehenden Spielhallen die Befürchtung der Gemeinde einer Dominanz der Spielhallen in den MI 3, 4 und 5 durchaus nachvollziehbar und insbesondere auch städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

3. RA Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm für einen Eigentümer, Schr. v. 13.05.2013

Die Mandantschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 679/69, 679/71 und 679/13, die sich im Umgriff der Bereiche MI 3 und 4 befinden. Auf dem Grundstück Münchner Str. 221 befinden sich zwei Spielhallen, auf dem Grundstück Münchner Str. 219 sind Spielhallen geplant, deren Realisierung mit der geplanten Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden soll.

Die geplante Festsetzung „ In den MI 3, 4 und 5 sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die im MI 3 mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 08.07.2008, Az. 41/BV080241, genehmigte Spielhalle ist in ihrem genehmigten Umfang weiterhin zulässig.“ ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da der Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht gerechtfertigt, die Änderung des Bebauungsplanes weder erforderlich noch zur Erreichung der in der Begründung zur Bebauungsplanänderung genannte Ziele geeignet ist und der geplante Ausschluss eigentumsrechtliche Belange nicht berücksichtigt.

1. Die in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes geäußerte Befürchtung, dass der Gebietscharakter von der Nutzungsart „Spielhallen“ dominiert wird, ist unbegründet und bei objektiver Betrachtung der örtlichen Verhältnisse und der derzeit geltenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht nachvollziehbar.

a) Zunächst ist festzustellen, dass in den Bereichen MI 3, 4 und 5 die Realisierung einer Gesamtgeschossfläche von insgesamt 9.614 m² möglich ist. Hier befinden sich bislang zwei Spielhallen mit insgesamt 240 m² Fläche. Zudem ist die Errichtung von zwei weiteren Spielhallen geplant. Die vorgesehenen Flächen im Gebäude Münchner Str. 219 sind bereits angepachtet. Mit Erlass der Veränderungssperre wurde das Vorhaben vorläufig verhindert. Mit der Realisierung würde sich die durch Spielhallen genutzte Fläche auf 480 m² erhöhen. Damit würde der Anteil der als Spielhallen genutzten Geschossfläche knapp 5 % der zulässigen GF betragen. Die Befürchtung einer Dominanz von Spielhallen ist nicht nachvollziehbar, zumal darüber hinaus keine weiteren Spielhallen beabsichtigt sind.

b) Eine Dominanz von Spielhallen ist auch aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Im Gebiet MI 3 ist zwingend die Errichtung eines Parkdecks bzw. Parkhauses mit einer Grundfläche von 1150 m² und drei Geschossen vorgesehen und damit im Vergleich zur restlichen max. zulässigen GR im MI 3 von 965 m² selbst derart dominant und prägend für diesen Teilbereich, dass eine dominierende Nutzung durch Spielhallen von vornherein bauplanungsrechtlich unmöglich ist. Soweit der Bauausschuss dies anders sieht, verkennt er

dass das Parkdeck integraler und dominierender Bestandteil des MI 3 ist und nicht isoliert neben der eigentlichen „ Nutzung durch Büro-, Schank- und Speisewirtschaften steht.

Im MI 5 sind nur Schank- und Speisewirtschaften und Behrbergungsbetriebe zulässig, Vergnügungsstätten sind damit ausgeschlossen. Damit können diese auch keine dominante Wirkung ausüben, da im MI 5 die Realisierung von max. 5714 m² Geschossfläche zulässig ist, was einem Anteil von fast 60 % an der im MI 3, 4 und 5 insgesamt zulässigen Geschossfläche entspricht.

Eine angeblich drohende Dominanz von Vergnügungsstätten ist deshalb bereits durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Beschluss:

Die Einwendungen, die nun im Rahmen der öffentlichen Auslegung wiederholt werden sind nicht geeignet, die Unzulässigkeit der in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen in den MI 3, 4 und 5 zu begründen.

Entgegen der Auffassung der Einwendungsführerin ist die Befürchtung der Gemeinde, dass der Gebietscharakter von der Nutzungsart "Spielhallen" dominiert werde, gerechtfertigt, der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig.

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Einwendungsführer von falschen Voraussetzungen ausgeht. Nach Auffassung der Einwendungsführer könne die seitens der Gemeinde befürchtete Dominanz der Vergnügungsstätten bereits deshalb nicht entstehen, als im Bebauungsplan Nr. 71 im MI 5 nur Schank- und Speisewirtschaften und Behrbergungsbetriebe zulässig und Vergnügungsstätten damit ausgeschlossen seien. Der Einwendungsführer übersieht in diesem Zusammenhang die 2. Änderung des Bebauungsplanes, die das MI 5 betrifft, für welches sämtliche Nutzungen des § 6 BauNVO für zulässig erklärt wurden.

Auch soweit geltend gemacht wird, dass die geplanten Spielhallen zusammen mit den bestehenden zwei Spielhallen aufgrund ihrer Gesamtfläche von 480 m² lediglich 5 % der in den Teilgebieten MI 3 bis 5 zulässigen Geschossflächen betragen, wird zum einen verkannt, dass anhand der Größe der sowohl geplanten als auch der bestehenden Spielhallen mit je 120 m² bereits Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es sich bei diesen Spielhallen um kerngebietstypische Spielhallen handelt, die im Mischgebiet grundsätzlich unzulässig wären. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Spielhallen eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte mit dem entsprechend übergeordneten Einzugsbereich im Allgemeinen bereits dann anzunehmen ist, wenn hinsichtlich der Größe ein Schwellenwert von 100 m² überschritten wird (BVerwG v. 29.10.1992 in NVwZ RR 1993, S. 287; BayVGH v. 13.4.2000, Az. 2 ZB 00.723; BayVGH vom 17.12.2004, Az. 25 B 01.2850). Die geplanten Spielhallen, die ausweislich der Planungsunterlagen über einen unmittelbar nebeneinander gelegenen Eingang verfügen, jedoch auf einem Geschoss und direkt nebeneinander liegend mit wohl auch gemeinsam genutzten sanitären Anlagen, stellen somit bereits kerngebietstypische Vergnügungsstätten dar. Aufgrund der beabsichtigten Planung sollen mithin neben der bestehenden Spielhalle zwei weitere Spielhallen in dieser Größe hinzu kommen. Somit besteht die berechtigte Befürchtung der Gemeinde, dass diese vier Spielhallen mit kerngebietstypischen Eigenschaften eine Dominanz hervorrufen, die zu einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich und damit zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen. Die Auswirkungen, die Spielhallen in dieser Größe, insbesondere in dieser Häufung mit sich bringen, werden vom Einwendungsführer verkannt.

Das von der Gemeinde festgelegte Ziel der Sicherung einer Nutzungsvervielfalt und der Verhinderung einer durch Spielhallen entstehenden Prägung des Gebiets ist geeignet, die beabsichtigte Festsetzung der Unzulässigkeit von Spielhallen zu rechtfertigen. Der beabsichtigte Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Teilgebiete MI 3, 4 und 5 ist

städtebaulich erforderlich und stellt eine zulässige Festsetzung in einem künftigen Bebauungsplan dar.

Dabei ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten über § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO in zulässiger Weise erfolgen kann, soweit städtebauliche Gründe hierfür vorliegen. Dass diese städtebaulichen Gründe vorliegen, hat die Gemeinde in ihrer Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 umfassend und ausreichend dargestellt.

Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang die Ausführung des Einwendungsführers, dass infolge der festgesetzten Errichtung eines Parkdecks für 140 Pkw dieses selbst derart dominant und prägend sei, dass eine dominierende Nutzung des MI 3 durch Spielhallen bauplanungsrechtlich unmöglich ist. Die Errichtung eines Parkdecks kann nicht zum Vergleich der seitens der Gemeinde befürchteten Dominanz der Spielhallen und den damit in Zusammenhang stehenden, oben ausgeführten Auswirkungen herangezogen werden.

An dieser Stelle ist ergänzend auf die seit dem 01.01.2012 in Bayern geänderte Version des AGGlüStV (Glücksspielwesenausführungsgesetz) hinzuweisen. Dieses beruht auf dem Glücksspielstaatsvertrag, § 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag und Art. 9 Abs. 2 Glücksspielwesenausführungsgesetz sehen vor, dass die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere die Unterbringung in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex ausgeschlossen ist. Gemäß Art. 9 Abs. 3 ist ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie zwischen zwei Spielhallen einzuhalten. Berücksichtigt man diese Wertung des Glücksspielwesenausführungsgesetzes i.V.m. mit dem Glücksspielstaatsvertrag, so ist angesichts der beabsichtigten Planung von zwei weiteren Spielhallen mit einer Geschossfläche von 240 m² in unmittelbarer Umgebung (30 m Entfernung) zu den bereits bestehenden Spielhallen, die Befürchtung der Gemeinde einer Dominanz der Spielhallen in den Mischgebieten 3, 4 und 5 durchaus nachvollziehbar und insbesondere auch städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Soweit der Bauausschuss in seinem Beschluss vom 24.10.2012 davon ausgeht, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sämtliche Nutzungen des § 6 BauNVO für zulässig erklärt werden, ist dies unzutreffend. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ändert nichts an der Tatsache, dass Vergnügungsstätten im MI 5 gem. Ziff. 3.1.2 des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung ausgeschlossen sind.

Der Bauausschuss erkennt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die größere Dimensionierung des zu diesem Zeitpunkt geplanten Hotelprojektes geschaffen hat; damit sollten allerdings nicht gleichzeitig die im MI 5 zulässigen Nutzungsarten verändert werden, wie Ziff. 2 und 8. der Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung zeigen. Soweit der Bauausschuss seine Auffassung offensichtlich allein auf den Wortlaut der Festsetzung unter Ziff. 3.1 der 2. Bebauungsplanänderung stützt, die als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO – ohne Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen – vorsieht, und daraus schließt, dass damit die Nutzungsbeschränkungen in Ziff. 3.1.2 der 2. Bebauungsplanänderung die bislang zulässige Art der baulichen Nutzung nicht ändern; vielmehr ist davon auszugehen, dass die Satzungsgeberin mit der Festsetzung „Mischgebiet gem. § 6 BauNVO“ nur das im Planteil dargestellt „MI 5“ terminologisch korrekt bezeichnen wollte. Dafür spricht auch der

allgemeine Hinweis in Ziff.3.1 „z.B. MI 5“ der zeigt, dass Änderungen der Nutzungsart nicht beabsichtigt waren.

Es wäre im Übrigen auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Satzungsgeberin Anlass gehabt hätte, die Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten in Ziff. 3.1.2. der Bebauungsplanfestsetzung in ihrer ursprünglichen Fassung aufzuheben, da Anlass und Zweck der 2. Bebauungsplanänderung allein die Realisierung eines bereits genehmigten Hotelprojektes war. Die Zulassung sämtlicher Nutzungen des § 6 BauNVO war dazu aber nicht erforderlich, da das Hotelprojekt als „Beherbergungsbetrieb“ auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung zulässig war.

Beschluss:

Die Ausführung bzgl. der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 71 können nicht abschließend nachvollzogen werden. Anlass der 2. Änderung war insbesondere die Veränderung von Bauräumen, damit diese für ein Hotel besser zu nutzen wären.

Mit der 3. Änderung soll nun eindeutig für den gesamten Bereich der MI 3, 4 und 5 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, unabhängig davon wie die Regelungen der 2. Änderung rechtlich ausgelegt werden können.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

c) Soweit der Bauausschuss befürchtet, dass die geplanten Spielhallen – zusammen mit den bereits bestehenden – aufgrund ihrer kerngebietstypischen Größe eine Dominanz hervorrufen, die zu einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten führen könnte, rechtfertigt dies nicht den Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten. Insbesondere auch der Ausschluss der nicht-kerngebietstypischen Spielhallen ist abwägungsfehlerhaft und zudem städtebaulich nicht erforderlich. Ein derartiger Ausschluss, der allein auf die Tatsache gestützt wird, dass es sich bei der geplanten Errichtung zweier weiterer Spielhallen von jeweils 120 m² Nutzfläche möglicherweise um kerngebietstypische Spielhallen handelt, ist unter keinem Gesichtspunkt bauplanungsrechtlich zu rechtfertigen. Dem Entwurf der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist nicht zu entnehmen, dass sich die Gemeinde Karlsfeld damit auseinandergesetzt hat, aus welchem Grund nicht nur kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sondern auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen. Nur der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass damit künftig auch mischgebietsverträgliche Billardcafés oder Kinos, soweit sie als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, bauplanungsrechtlich unzulässig wären. Die geplanten Festsetzungen schießen damit weit über das städtebauliche Ziel hinaus.

Beschluss:

Es wird klargestellt, dass die Gemeinde beabsichtigt, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auszuschließen, da nur solche im MI zulässig sind. Insoweit wird davon ausgegangen, dass hier ein Missverständnis vorliegt, da die Tatsache, dass bereits eine Spielhalle vorhanden ist als Dominanz gewertet wird. Die Tatsache, dass die Größe von 120 m² in Richtung der Kerngebietstypik tendiert, ist seitens der Gemeinde lediglich ein weiteres Indiz der Dominanz.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

d) Soweit der Bauausschuss zur Rechtfertigung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten auf die Wertung in den Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages verweist, verkennt er, dass in einem Bebauungsplan allein und ausschließlich die Grundsätze und Regelungen des Bauplanungsrechtes zu beachten sind. Abwägungsfehlerhaft ist hingegen die Berücksichtigung glücksspielrechtlicher Vorschriften, da sich das Städtebaurecht zu Fragen des Glücksspielrechts grundsätzlich neutral verhält.

Der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten, der seinen rechtliche Grundlage in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO findet, ist nicht nur unverhältnismäßig und abwägungsfehlerhaft, sondern auch nicht erforderlich und damit auch städtebaulich nicht gerechtfertigt. Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung liegt zudem ein Verstoß gegen das Verbot nicht erforderlicher Planungen vor.

Beschluss:

Soweit der Einwendungsführer auf die glücksspielrechtlichen Vorschriften verweist und die Berücksichtigung derselben als rechtsfehlerhaft erachtet, ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Abwägung lediglich ergänzend auf die glücksspielrechtlichen Vorschriften verwiesen wurde und diese zur Begründung dessen herangezogen werden, dass die Befürchtung der Gemeinde, bei der Zulassung weiterer Spielhallen eine Dominanz der Spielhallen in den Mischgebieten 3, 4 und 5 entstehen könne, städtebaulich vertretbar ist. Es ist auch für die Gemeinde klar, dass in der Abwägung die Regelungen des Baugesetzbuches der Maßstab des Abwägungsvorgangs sind. Darüber hinaus bleibt es der Gemeinde jedoch unbenommen auch die Regelungen anderer Gesetzesgrundlagen in ihre Überlegungen miteinzubeziehen, wenn sie das Abwägungsthema berühren.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2a) Der Begründung ist zu entnehmen, dass durch die Dominanz von Spielhallen die unmittelbare Wohnnutzung beeinträchtigt würde. Diese Befürchtung ist völlig abwegig, zumal wie ausgeführt eine Dominanz der Spielhallen weder besteht noch zu erwarten ist.

Eine wie auch immer geartete Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist auch deshalb nicht zu befürchten, da die Wohnbebauung räumlich und funktional deutlich von der als „Lärmschutz-Riegel“ geplanten, bandartigen gewerblichen Bebauung an der Münchner Straße abgesetzt ist und die Teilgebiete MI 1 und MI 2 eine zusätzliche Pufferzone bilden. Damit bestehen kaum Berührungspunkte der Wohnbebauung mit der ausschließlich zur Münchner Straße hin orientierten gewerblichen Bebauung, so dass mit störenden Wechselwirkungen nicht zu rechnen ist.

Beschluss:

Der Einwendungsführer macht geltend, die von der Gemeinde geäußerte Befürchtung der Beeinträchtigung der unmittelbaren Wohnnutzung sei "völlig abwegig".

Das Änderungsgebiet liegt an der Münchner Straße am Eingang der Gemeinde Karlsfeld. Diese Bundesstraße ist faktisch die Haupteinfahrt für Karlsfeld, wobei das Plangebiet den Eingang nach Karlsfeld markiert. Die Einfahrt in das Plangebiet führt in die angrenzenden Wohngebiete. Insoweit liegt eine erhebliche Kfz-Frequenz vor, die auch dem dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden muss.

Die Befürchtung der Gemeinde, dass die unmittelbare Wohnnutzung im angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigt werde, ist gerechtfertigt und geeignet, den Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten im geänderten Plangebiet zu rechtfertigen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

b) Die Behauptung des Bauausschusses, dass aufgrund der Lage des Plangebietes an der Münchner Straße eine „erhebliche Kfz-Frequenz“ vorliegt, die auch dem dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden muss, ist weder plausibel noch durch ein entsprechendes Fachgutachten belegt. Vielmehr dürfte es ausgeschlossen sein, dass gerade der an drei Seiten geschlossene Baukomplex im MI 3, der sich ausschließlich zur Münchner Straße öffnet, Kfz-Verkehr in das von der Münchner Straße deutlich abgesetzte Wohngebiet lenkt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass sich das allgemeine Wohngebiet nördlich der Karl-Theodor-Straße und damit in einer Entfernung von über 20 m zur Münchner Straße befindet.

Tatsächlich wird der Verkehr durch den gewerblich genutzten Gebäuderiegel an der Münchner Straße „abgefangen“ und – wie im Verkehrskonzept des Bebauungsplanes (S. 14 ff der Begründung zum Bplan Nr. 71) – vom Parkhaus im MI 3 aufgenommen. Der nördliche Teil des Wohngebietes wird dagegen von der Akazienstraße erschlossen. Damit wird der der gewerblichen Nutzung zuzurechnende Verkehr effektiv von dem allgemeinen Wohngebiet ferngehalten.

Weshalb dieses Verkehrskonzept nun angeblich nicht mehr funktionieren soll, erschließt sich nicht, da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, warum dies bei der Genehmigung weiterer gewerblicher Vorhaben nicht möglich sein soll.

Beschluss:

Seitens der Gemeinde besteht die Erfahrung, dass trotz des an sich schlüssigen Verkehrskonzeptes und der ausreichend Stellplätze im Parkhaus, doch immer wieder Besucher des Mischgebietsbereichs entlang der Münchner Straße ihren Weg in das hinterlegende Wohngebiet suchen. Dies führt zu Konflikten mit den Anwohnern des Wohngebietes. Das hinterliegende Wohngebiet ist auch über das MI erschlossen, auch wenn die ursprünglich vorgesehene Haupteinfahrt über die Akazienstraße gedacht war. Dass es hier eine gewisse Frequenz gibt, braucht nicht gutachterlich nachgewiesen werden, da die Erschließungsfunktion vorhanden ist und die Frequenz evident auf der Hand liegt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

3. Auch von einem angeblichen Verlust der Nutzungsvielfalt durch die befürchtete Ausbreitung von Vergnügungsstätten kann keine Rede sein. Tatsächlich ist insbesondere im MI 3 eine abwechslungsreiche Nutzungsmischung mit Büros, Billardcafes, Gaststätten etc. entstanden. Vor diesem Hintergrund wirkt das in der Begründung gezeichnete Horrorszenario einer drohenden Nutzungsmischung, an der Sex-Shops, Wettbüros und Spielhallen den Hauptanteil ausmachen könnten, an den Haaren herbei gezogen.

4. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass Anhaltspunkte für einen „Trading-Down-Effekt“ bestehen würden. Um welche Anhaltspunkte es sich dabei handelt, wird nicht ausgeführt. Es wird hiermit ausdrücklich bestritten, dass derartige Anhaltspunkte bestehen. Tatsächlich ist ein Trading-Down-Effekt weder zu beobachten noch zu befürchten. Bei den bestehenden und geplanten Spielhallen handelt es sich um gebietsverträgliche Nutzungen ohne negative Effekte. Insbesondere handelt es sich nicht um kerngebietstypische Spielhallen, die auf einen weiteren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Vielmehr werden sich die Spielhallen in den Obergeschossen der Gebäude befinden und nur durch einen für eine gewerbliche Nutzung ortsüblichen Schrift auf ihre Existenz hinweisen, so dass keine Gefahr besteht, Personen, die nicht bereits ohnehin den Besuch einer Spielhalle geplant haben, mit einem marktschreierischen Auftritt anzuziehen.

Eine Nutzung durch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete findet hingegen regelmäßig nicht statt und ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Einwendungsführer macht weiter geltend, dass der von der Gemeinde befürchtete Verlust der Nutzungsvielfalt nicht nachvollziehbar sei und Anhaltspunkte für einen „Trading-Down-Effekt“ nicht bestünden.

Es entspricht der allgemeinen städtebaulichen Erfahrung, dass sich Vergnügungsstätten - wie Spielhallen auch der hier in Rede stehenden Größe - negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass erhebliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es sich bei den vorliegenden Spielhallen aufgrund ihrer beabsichtigten Größe von je 120 m² um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits aufgrund der Lage am Eingang nach Karlsfeld die beabsichtigten Spielhallen einen deutlichen Anziehungspunkt darstellen werden. Dies vor dem Hintergrund, als sich die bestehenden als auch die geplanten Spielhallen in unmittelbarem Eingangsbereich zum Plangebiet entlang der Einfahrtsschleife befinden. Die bestehende Spielhalle im östlichen Dreiecksgebäude ist bei der Einfahrt nach Karlsfeld nicht besonders erkennbar. Die geplanten Spielhallen im westlichen Dreiecksgebäude sind hingegen gut erkennbar, da auf dieses unmittelbar bei der Einfahrt nach Karlsfeld über die Münchner Straße (B 304) zugefahren wird und damit eine gute Einsicht gegeben ist. Die neu geplanten Spielhallen werden einen deutlichen Anziehungspunkt setzen. Die Befürchtung des so genannten „Trading-Down-Effekts“ bei der weiteren Zulassung von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist geeignet, den Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich zu rechtfertigen. Dies umso mehr, als sich die Frage, ob ein „Trading-Down-Effekt“ zu bejahen ist nicht allein nach quantitativen Faktoren beurteilt, vielmehr ist insoweit eine Gesamt-betrachtung vorzunehmen.

Es ist allgemein städtebaulich erfahrbar, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Die Verhinderung dieses „Trading-Down-Effekts“ stellt einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss derartiger Vergnügungsstätten rechtfertigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

5. Sind demnach negative Effekte durch die bestehenden und geplante Spielhallen ausgeschlossen und auch nicht zu erwarten, kann der Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich nicht mit dem in der Begründung angegebenen Ziel einer Stärkung der Handelsentwicklung entlang der Münchner Straße gerechtfertigt werden. Dieses Ziel kann nicht durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht werden, da der Bedarf an Flächen für den Handel nicht derart groß ist, dass eine Freihaltung von Flächen städtebaulich geboten wäre. Zumal sich die im Gebäude Münchner Straße 219 geplanten Spielhallen in den für eine Handelsnutzung eher weniger geeigneten Obergeschossen befinden sollen. Die Festsetzung eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist daher zur Erreichung des Planungszieles nicht nur nicht erforderlich, sondern auch ungeeignet und verstößt daher gegen das Verbot der ungeeigneten Planung des § 1 Abs. 3 BauGB.

Soweit der Bauausschuss davon ausgeht, durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ein vielfältiges Angebot an Geschäften zu sichern, ignoriert er die Tatsache, dass die Räume, die als Spielhalle genutzt werden sollen, seit Jahren leer stehen und anderweitig nicht vermietbar sind.

Beschluss:

Nach Auffassung der Einwendungsführer könne der Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich auch nicht mit dem in der Begründung angegebenen Ziel einer Stärkung der Handelsentwicklung entlang der Münchner Straße gerechtfertigt werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass gerade die Stärkung der Handelsentwicklung dadurch erreicht werden kann, das ein vielfältiges Angebot an Geschäften gesichert wird, um einen Attraktivitätsverlust von Gebieten vorzubeugen, die durch Handelsbetriebe geprägt sind. Spielhallenbetriebe können durch Planfestsetzungen gerade deshalb ausgeschlossen werden, um ein vielfältiges Angebot an Geschäften (z. B. des Einzelhandels) zu sichern und um einen Attraktivitätsverlust von Gebieten vorzubeugen, die durch Einzelhandelsbetriebe geprägt sind (BVerwG, Beschluss v. 4.9.2008). Dieses Ziel kann gerade durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten erreicht werden. Ein Verstoß gegen das Verbot der ungeeigneten Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor.

Soweit der Einwendungsführer vorbringt, dass die Räume anderweitig nicht vermietbar sind, kann darauf hingewiesen werden, dass auch Nachfrage nach Räumen in Obergeschossen besteht, z.B. Büros, Dienstleistungen u.a.. Dem Eigentümer verbleiben noch eine Reihe von anderen Nutzungsmöglichkeiten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

6. Soweit ein Ausschluss von Vergnügungsstätten mit der Lage des Plangebietes am Ortseingang von Karlsfeld begründet wird, ist dafür keine städtebauliche Rechtfertigung zu erkennen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Vergnügungsstätten ist weder gegeben noch zu befürchten. Unabhängig davon könnten optische Beeinträchtigungen auch durch ortsgestalterische Regelungen verhindert werden. Derartige Regelungen wären gegenüber einem pauschalen Ausschluss von Vergnügungsstätten ein weniger tiefer Eingriff in das Eigentumsgrundrecht der Mandantschaft.

7. Soweit die Festsetzung nicht ohnehin bereits nicht erforderlich, zur Erreichung der Planungsziele nicht geeignet und städtebaulich daher nicht gerechtfertigt ist, was die Unwirksamkeit der geplanten Festsetzung nach sich zieht, ist sie auch abwägungsfehlerhaft, da sie gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigende Eigentümerbelange nicht ausreichend würdigt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten stellt eine belastende Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Eine ausreichende Rechtfertigung findet dieser Eingriff in das Eigentumsgrundrecht indes nicht.

Soweit der Bauausschuss den Ausschluss von Vergnügungsstätten für gerechtfertigt hält, weil „dem Eigentümer noch eine Reihe von anderen Nutzungsmöglichkeiten“ verbleiben, stellt dies ebenfalls einen Abwägungsmangel dar. Der Ausschuss ignoriert dabei, dass andere Nutzungen lediglich theoretisch in Frage kommen, praktisch aber – wie der jahrelange Leerstand beweist – ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Einwendungsführer macht geltend, dass aufgrund der Lage am Ortseingang eine Beeinträchtigung des Ortsbildes weder gegeben noch zu befürchten sei und optische Beeinträchtigungen durch ortsgestalterische Regelungen verhindert werden können.

Durch die Lage der beabsichtigten Spielhallen am Ortseingang mit der damit verbundenen guten Einsichtbarkeit und der mehr oder minder kerngebietstypischen Ausgestaltung der Spielhallen und dem Einfahrtsbereich in das dahinter liegende Wohngebiet wird die Befürchtung der Gemeinde durch die weitere Zulassung von Spielhallen den so genannten „Trading-Down-Effekt“ hervorzurufen, gestärkt, so dass diesen Befürchtungen mit den beabsichtigten Festsetzungen entgegengewirkt werden muss. Ein Verstoß gegen das Verbot der ungeeigneten Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor.

Auch die Argumentation des Einwendungsführers, die Festsetzung sei abwägungsfehlerhaft, kann nicht nachvollzogen werden. Seitens der Gemeinde werden die Eigentümerbelange, also hier insbesondere die Baufreiheit gesehen. Diese Baufreiheit wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans eingeschränkt. Dennoch verbleiben dem Eigentümer noch eine Reihe von anderen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Einschränkung hält die Gemeinde jedoch gegenüber dem hier verfolgten städtebaulichen Ziel für hinnehmbar. Die Gemeinde stellt damit die städtebaulichen Belange vor die privaten Belange.

Da jedoch auch im Gemeindebereich Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Räumen in Obergeschossen besteht, sieht die Gemeinde im Ausschluss von Vergnügungsstätten keine eigentumsbeeinträchtigende Regelung.

Der Bereich Wirtschaftsförderung der Gemeinde ist gerne bereit hier beratend zur Verfügung zu stehen.

Die Gemeinde hält damit an der Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten entsprechend der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 fest. Die Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind nicht geeignet, die Unwirksamkeit der Festsetzungen zu begründen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet „nördlich des Würmkanals, östlich der B 304 für den Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 5“ i.d.F.v. 17.07.2013 einschließlich der redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01