

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 24. Oktober 2012

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:52 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Bau- und Werkausschusssitzung vom 10.10.2012
2. Gemeinsamer Geh- und Radweg an der Münchner Straße (Rothschwaige) und Bayernwerkstraße;
 - Umwandlung von einem benutzungspflichtigen in einen nichtbenutzungspflichtigen Radweg
3. Geh- und Radweg an der Würm und am Moosgraben;
 - Umwandlung in Gehwege / Radfahrer frei
4. 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. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
24. Oktober 2012
Nr. 106/2012
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Bau- und Werkausschusssitzung vom 10.10.2012

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 10.10.2012 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
24. Oktober 2012
Nr. 107/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Gemeinsamer Geh- und Radweg an der Münchner Straße (Rothschwaige)
Und Bayernwerkstraße;**
**- Umwandlung von einem benutzungspflichtigen in einen nichtbenutzungspflichtigen
Radweg**

Sachverhalt:

Bei der Gemeindeverwaltung sind seitens von Radfahrern immer wieder Anfragen eingegangen, ob die Benutzungspflicht für die Geh- und Radwege an der Münchner Straße (Rothschwaige) und in der Bayernwerkstraße zwischen Ackerstraße und Bahnhof nicht aufgehoben werden kann.

Eine solche Aufhebung der Benutzungspflicht kann grundsätzlich durch die Entfernung der Zeichen 240 StVO (gemeinsamer Geh- und Radweg) erfolgen. Allerdings hat dann der in Gegenrichtung fahrende Radfahrer wegen des Rechtsfahrgebotes keine Möglichkeit zur Nutzung eines Radweges.

Eine Möglichkeit zur Lösung dieses Problems besteht in der Entfernung des Zeichen 240 StVO (gemeinsamer Geh- und Radweg) und der Anbringung eines Zeichen 239 StVO (Gehweg) mit Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ in beide Fahrrichtungen. Bei dieser Beschilderungsvariante dürfen dann schutzbedürftige Radfahrer den Gehweg in beiden Richtungen befahren. Der sichere Radfahrer kann auf der Straße fahren und sich somit schneller fortbewegen.

Einschätzung der beiden Wege:

A. Weg an der Bayernwerkstraße zwischen Ackerstraße und Bahnhof:

Der Weg an der Bayernwerkstraße zwischen Ackerstraße und Bahnhof ist einseitig und wird von einigen Einmündungen und Grundstückszufahrten gekreuzt. Außerdem ist der Weg wegen abrupten Höhenunterschiede an den Zufahrten und unterschiedliche Oberflächenmaterialien nicht sehr komfortabel zu befahren. Aus diesem Grund sind sehr viele Radfahrer zu beobachten, die entgegen der Benutzungspflicht in beiden Fahrrichtungen auf der Straße fahren.

Gegen diese Praxis wäre im Grunde nichts einzuwenden, weil es sich bei der Bayernwerkstraße um eine nachts gut ausgeleuchtete und auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h beschränkte Straße handelt. Einer Aufhebung der Benutzungspflicht mit der oben genannten Schilderkombination steht also nichts entgegen. Im Gegenteil wird der Radverkehr dadurch gefördert.

B. Weg an der Münchner Straße (Rothschwaige):

Der Weg an der Münchner Straße in der Rothschwaige ist ebenfalls einseitig, teilweise zu schmal und führt im nördlichen Bereich an vier Einmündungen vorbei.

Allerdings sprechen hier wesentliche sicherheitsrelevante Gründe gegen die Aufhebung der Benutzungspflicht.

Zum einen verleitet die Münchner Straße als ehemalige Staatsstraße die Kraftfahrzeugführer durch ihren Ausbauzustand und die teilweise anbaufreie Strecke trotz zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu relativ flüssigem Fahren. Durch die Alleebäume links und rechts der Straße können vor allem bei tief stehender Sonne und dem dadurch entstehenden Hell-Dunkel-Effekt Radfahrer auf der Straße leicht übersehen werden. Auch in der Nacht besteht wegen der schwachen Beleuchtung, bei der es sich großteils eigentlich nur um eine Beleuchtung des Weges handelt, ein hohes Gefährdungspotenzial für Radfahrer auf der Straße. Zudem kommen auf der Straße noch Großfahrzeuge wie Gelenkbusse der Ortslinie und landwirtschaftliche Fahrzeuge hinzu, die den Verkehrsraum für Radfahrer einengen.

Aus den angeführten schwer wiegenden Gründen kann aus Sicht der Verwaltung die Benutzungspflicht des Radweges nicht aufgehoben werden. Diese muss aus Sicherheitsgründen für die Radfahrer beibehalten bleiben, auch wenn einzelne Gründe für eine Aufhebung sprechen.

Beschluss A:*Zu A: Weg an der Bayernwerkstraße zwischen Ackerstraße und Bahnhof:*

Der Bauausschuss beschließt die Benutzungspflicht für den Geh- und Radweg an der Bayernwerkstraße zwischen Ackerstraße und Bahnhof aufzuheben.

Hierfür werden die Zeichen 240 StVO (gemeinsamer Geh- und Radweg) entfernt und Zeichen 239 StVO (Gehweg) mit Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ in beide Fahrrichtungen angebracht.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

Beschluss B:*Zu B: Weg an der Münchner Straße (Rothschwaige):*

Der Bauausschuss beschließt die Benutzungspflicht für den Geh- und Radweg an der Münchner Straße aus zwingenden Gründen in Bezug auf die Sicherheit der Radfahrer beizubehalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

EAPL.-Nr. 1402.0

Bau- und Werkausschuss
24. Oktober 2012
Nr. 108/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Geh- und Radweg an der Würm und am Moosgraben; - Umwandlung in Gehwege / Radfahrer frei

Sachverhalt:

Die Geh- und Radwege an der Würm zwischen Allacher Straße und Reschenbachstraße sowie am Moosgraben zwischen dem Augustenfelder Weg und dem Schwarzhölzl, sind mit Zeichen 240 StVO als Geh- und Radwege gekennzeichnet. Dies wurde so gehandhabt, damit sie nicht mit Kraftfahrzeugen wie Motorräder und Motorroller benutzt werden dürfen.

Bei der Gemeindeverwaltung sind bezüglich beider Wege, die als Spazierwege genutzt werden, Beschwerden eingegangen, dass Spaziergänger durch rücksichtslose Radfahrer belästigt und gefährdet werden.

Die vorhandenen Zeichen 240 StVO beinhalten schon ein Rücksichtnahmegebot. Mit der Umwandlung der Wege von Geh- und Radwegen in Gehwege (Zeichen 239 StVO) bei denen das Radfahren durch Zusatzzeichen freigegeben ist, wird der Radfahrer gegenüber dem Fußgänger noch mehr in die Pflicht zur Rücksichtnahme genommen. In der StVO heißt es hierzu „Fahrzeugführer (in diesem Fall Radfahrer) müssen auf Fußgänger Rücksicht nehmen und die Geschwindigkeit an den Fußgängerverkehr anpassen. Fußgänger dürfen weder gefährdet noch behindert werden. Wenn nötig müssen Fahrzeugführer warten“.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Geh- und Radwege an der Würm zwischen Allacher Straße und Reschenbachstraße, sowie am Moosgraben zwischen dem Augustenfelder Weg und dem Schwarzhölzl, von gemeinsamen Geh- und Radwegen (Zeichen 240 StVO) in Gehwege (Zeichen 239 StVO) umzuwandeln und das Radfahren mit Zusatzzeichen freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 1402.0

Bau- und Werkausschuss
24. Oktober 2012
Nr. 109/2012
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. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Billigungsbeschluss**

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 inzwischen 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.

Keine Einwendungen haben vorgebracht / Einverständnis besteht:

- Regierung von Oberbayern, Schr. v. 24.03.2011
- Staatl. Bauamt Freising, Straßenbauamt, Schr. v. 04.03.2011
- Vermessungsamt Dachau, Schr. v. 22.03.2011
- IHK, Schr. v. 14.04.2011
- Handelsverband Bayern, Schr. v. 14.04.2011
- E.ON Bayern AG, Netzcenter, Schr. v. 07.03.2011
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schr. v. 24.03.2011
- E.ON Netz, Schr. v. 07.04.2011

Einwendungen bestehen:

1. Landratsamt Dachau, Rechtl. Belange, Schr. v. 04.04.2011
2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 15.04.2011
3. Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V., Schr. v. 22.03.2011
4. RA Tittel, Hauth & Partner für einen Mieter, Schr. v. 16.03.2011
5. RA Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm für einen Eigentümer, Schr. v. 14.04.2011

1. Landratsamt Dachau, Rechtl. Belange, Schr. v. 04.04.2011

Für die MI 1 und 2 wären Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässig und ausnahmsweise zulässig. Ist dies gewünscht, ist keine Änderung veranlasst. Sollte eine andere Regelung angestrebt werden, wird um Änderung und Ergänzung gebeten. Bei einem regulären Verfahren nach den Vorschriften des BauGB, §§ 3 und 4, kann auf den Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung nicht verzichtet werden. Um Vorlage im zweiten Verfahrensschritt wird gebeten.

Beschluss:

Bzgl. der Bereiche MI 1 und 2 sind keine Änderungen bzw. weitere Regelungen vorgesehen. In diesem Bereich wurde das für das Mischgebiet notwendige Wohnen realisiert. Die im MI 3 vorhandenen und genehmigten Spielhallen werden über eine Bestandschutzregelung festgesetzt und somit für weiterhin zulässig erklärt. Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 15.04.2011

Die Handwerkskammer begrüßt die Absicht der Gemeinde, mit der Schaffung entsprechender Regelungen eine unkontrollierte Ansiedlung von Spielhallen am Standort steuern zu wollen. Mit den Planungsvorhaben, die zur Verfügung stehenden Flächen ausschließlich für Handelsentwicklung vorzuhalten, gehen wir jedoch nicht grundsätzlich konform. Es wäre wünschenswert auch produzierendem beziehungsweise verarbeitendem kleinstrukturiertem Gewerbe Ansiedlungsoptionen einzuräumen.

Beschluss:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Darüber hinaus ist weiterhin jede die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Insofern erfolgt keine weitere einschränkende Regelung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

3. Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V., Schr. v. 22.03.2011

Wir unterstützen die Argumentation und damit die Planungsabsichten der Gemeinde. Spielhallen sollen nur an ausgewählten Orten in einer Kommune machbar sein, an denen sie städtebauliche Entwicklung nicht behindern und den Branchenmix für eine attraktive Geschäfts- und Wohnentwicklung nicht gefährden.

Dies beinhaltet jedoch die Notwendigkeit, dass dieser Ausschluss von Vergnügungsstätten in bestimmten Gemeindegebieten eine Konzentration solcher Einrichtungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ermöglicht, sprich dass die Gemeinde im Abwägungsprozess die Möglichkeit der künftigen Errichtung an anderer Stelle berücksichtigt und ausdrücklich erwähnt.

Beschluss:

Der Gemeinde Karlsfeld ist bewusst, dass es nicht möglich ist, Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet auszuschließen. Dies erfolgt auch nur in den Bereichen, in denen es städtebaulich und für die weitere Ortsentwicklung sinnvoll und erforderlich ist. Es gibt Bereiche in Karlsfeld, u. a. das Gewerbegebiet, wo bereits Spielhallen bestehen und auch noch weitere möglich sein werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

4. RA Tittel, Hauth & Partner für einen Mieter, Schr. v. 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:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

5. RA Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm für einen Eigentümer, Schr. v. 14.04.2011

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“ 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 geplant 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.

Im MI 5 sind nur Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe 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.

c) Angesichts dieser Sach- und Rechtslage ist der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht nur unverhältnismäßig, sondern auch nicht erforderlich und damit auch städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Beschluss:

Die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Beherbergungsbetriebe 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 so

weit 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 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.

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 AGGlStV (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:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

2. 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.

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:	13
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 Horrarszenario 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.

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 einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, 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 bestehenden Spielhallen im östlichen Dreiecksgebäude sind 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 Gesamtbetrachtung vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
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.

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.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
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.

Beschluss:

Der Einwendungsführer macht geltend, dass aufgrund der Lage am Ortseingang eine Beeinträchtigung des Ortsbilds 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.

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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht geeignet, die Unwirksamkeit der Festsetzungen zu begründen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 24.10.2012 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6102.2