



# Gemeinde Neufahrn bei Freising

## Bebauungsplan Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiete entlang der Eching- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und Teilstück der Dietersheimer Straße“

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtslageplan ohne Maßstab

## **C. Begründung**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1.</b>	<b>Rechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2.</b>	<b>Einzelhandelskonzept .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3.</b>	<b>Vergnügungsstättenkonzept .....</b>	<b>6</b>
<b>3.4.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse / baurechtliche Bewertung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Vorgehensweise / Umweltprüfung.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Anlage Fotodokumentation (Stand Dezember 2015) .....</b>	<b>12</b>

Begriffsbestimmung: „*Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettcafés*“ werden nachfolgend als „*Spielhallen etc.*“ bezeichnet. Keine Nutzungen in diesem Sinne sind die „normalen“ Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Mischgebietsbereiche entlang der Bahnhofstraße mit Marktplatz bis hin zur historischen Ortsmitte an der Dietersheimer Straße sowie der Echinger Straße und der Grünecker Straße dienen neben dem Einzelhandel, dem nicht störenden Gewerbe, den Dienstleistungen in allen Bereichen und dem Wohnen. Gerade diese Nutzungsmischung ist prägend und wichtig. Am Marktplatz und der gesamten Fußgängerzone ist naturgemäß der Einzelhandel stärker vertreten, entlang der weiteren Straßen kommen auch mehr Gewerbenutzungen und Dienstleistungen hinzu. In den ruhigeren Bereichen bzw. den ruhigeren oberen Geschossen konzentriert sich mehr das Wohnen.

Das westliche Gewerbegebiet von Neufahrn Richtung Eching dient produzierenden Betrieben, Vertrieb sowie Dienstleistung und auch Einzelhandelsunternehmen. Hierbei handelt es sich um ein für die Gemeinde sehr wichtiges Gewerbegebiet, da es sich um ein gut strukturiertes Gewerbegebiet handelt, das sich noch im fußläufigen Bereich des Hauptortes befindet. Die anderen im Gemeindegebiet ausgewiesenen größeren Gewerbegebiete haben sich mit großflächiger Logistik sowie mittleren Handwerksbetrieben gefüllt. Auch eine große Fläche für eine Vergnügungsstätte (Kino, Spielhalle, Bowling etc.) ist entstanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist immer wieder Leerstand auszumachen, insbesondere in der Erdgeschosszone und an für den Einzelhandel wichtigen und guten Standorten. Gleichzeitig auffallend ist ein intensives Drängen von *Spielhallen etc.* in leerstehende Einzelhandel- und Gewerbebestandorte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit vier *Spielhallen etc.* (hierbei handelt es sich um Spielhallen/Spielotheken) baurechtlich genehmigt. Für weitere zwei *Spielhallen etc.* (hierbei handelt es sich um Wettbüros) laufen die Genehmigungsverfahren. Zwei weitere Wettbüros werden betrieben, ohne dass bisher ein baurechtliches Genehmigungsverfahren eingereicht wurde. Insgesamt werden derzeit (Stand Dezember 2015) in Neufahrn vier Spielhallen/Spielotheken und vier Wettbüros betrieben. Darüber hinaus befindet sich eine genehmigte Spielothek im Gewerbegebiet Römerweg, Bajuwarenstraße 5 in Mintraching. Diese befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Zahl der Anfragen zur Eröffnung von *Spielhallen etc.* ist um ein Vielfaches höher.

Je mehr *Spielhallen etc.* in leerstehende Einzelhandel- oder Gewerbebestandorte einziehen (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben) desto weniger Platz bleibt gerade für diese Betriebe. Die Gemeinde braucht aber gerade im Zentrumsbereich einen starken, oder besser, wachsenden Einzelhandel um eine fußläufig erreichbare Versorgung der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten.

*Spielhallen etc.* haben anscheinend eine hohe Ertragskraft mit der Folge, dass bei einer Masierung eine ungünstige Entwicklung des Mietpreinsniveaus im Umfeld zu erwarten ist (sog. Trading-down-Effekt). Stellt sich diese Entwicklung in Neufahrn ein, muss mit einem weiteren Einzelhandelssterben gerechnet werden.

Neben dem zu erwartenden Verdrängungswettbewerb infolge uneingeschränkter Zulässigkeit von *Spielhallen etc.* muss bei vermehrter Häufung dieser Nutzungen von einem wachsenden

Imageverlust für die sensiblen Bereiche ausgegangen werden. Kennzeichnend für Spielhallen sind meist nicht gestaltete Schaufenster, welche nicht zum Flanieren und Einkaufen einladen. *Spielhallen etc.* sind meist nach außen abgeschottet. Vorhandene Schaufenster werden flächig „zugeklebt“, oder es wird in anderer Weise der Durchblick unterbunden.

*Spielhallen etc.*, insbesondere bei Massierungen in räumlicher Nähe, können auch schnell Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen. *Spielhallen etc.* sind in der Regel bis spät abends geöffnet und somit auch dann frequentiert, wenn in der Innenstadt üblicherweise mehr Ruhe einkehrt und das Wohnen mehr „Platz“ bekommt. Vermehrt werden hier Beschwerden über Ruhestörungen durch sich vor den Spielhallen aufhaltende Personen an die Verwaltung herangetragen.

Erwähnt sei noch, dass die Gemeinde Neufahrn insbesondere an den Schultagen stark von Schülern frequentiert wird. Zwei Grundschulen sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich im unmittelbaren Nahbereich des Marktplatzes. Weiter queren viele Schüler der Mittelschule und des Gymnasiums den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Ihrem Weg in die Schule.

Insbesondere die Konzentration in der Erdgeschossenebene bietet auch hier ein erhöhtes Konfliktpotential.

Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die städtebaulich nicht wünschenswerte Häufung von *Spielhallen etc.* zu steuern.

Dies soll aber, soweit möglich, nicht durch den generellen Ausschluss oder das Verbot einzelner, auch typischer Innenstadtnutzungen erreicht werden. Angestrebt wird eine Steuerung dahingehend, dass Spielhallen nur im Bereich des Marktplatzes sowie entlang der Bahnhofstraße bis zum historischen Ortszentrum (Teilstück Dietersheimer Straße) ausgeschlossen sind. In den gesamten anderen Bereich sollen diese zulässig bleiben. Hier soll lediglich die für den Einzelhandel / die innerstädtischen Dienstleistungen und das Gewerbe wichtige Erdgeschosszone ausgenommen werden. Ein mögliches Konfliktpotential z. B. mit Kindern dürfte hierdurch ebenfalls gemindert werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten und Spielhallen auf der eigens durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ ausgewiesenen Fläche unabhängig hiervon zulässig.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Bahnhofstraße bis zum historischen Ortskern, die Echinger Straße sowie das Gewerbegebiet im Neufahrner Westen Richtung Eching. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1. Rechtliche Voraussetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Voraussetzung für die Gültigkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist deshalb ebenfalls, dass sie städtebaulich gerechtfertigt ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach

der planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht

Den Gemeinden ist daher auch grundsätzlich gestattet, eine Vergnügungsstätten bzw. eine städtebauliche Sportwettbewerbpolitik zu betreiben. Denn zur Städtebaupolitik gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von bestimmten Betrieben zur Verfügung stellt oder nicht. Wünscht sie an einem bestimmten Standort keine solchen Betriebe, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ein Mischgebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt.

Des Weiteren ist es der Gemeinde entsprechend § 9 Abs. 2b BauGB möglich, für die im Geltungsbereich vorliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), einen Bebauungsplan zu erlassen in dem festgesetzt wird, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die Gemeinde schließt daher in durch die Satzung definierten Gebieten *Spielhallen etc.* aus und in anderen Teilen schränkt sie die Bereiche ein, in denen diese Nutzungen zulässig sind. Dieses erfolgt um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten im Geltungsbereich der Bauleitplanung zu verhindern. Des Weiteren soll eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden. Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob die genannten Beeinträchtigungen schon eingetreten oder konkret zu befürchten sind. Es entspricht den Aufgaben der Bauleitplanung, auch schon vorsorgend die städtebauliche Entwicklung so zu regeln, dass das Entstehen von Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird (vgl. BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg).

Bei der getroffenen Regelung der Zulässigkeit von *Spielhallen etc.* wurden die Belange für die Ansiedlung von derlei Nutzungsarten, allgemein als Belange der Wirtschaft und unter Berücksichtigung des Aspekts der Bereitstellung planungsrechtlicher Grundlagen für *Spielhallen etc.*, für die ein Bedarf vorhanden ist, mit der gebotenen Sorgfalt sachgerecht abgewägt. In die Abwägung wurden auch die privaten Belange der Betreiber der *Spielhallen etc.* sowie die Interessen der Grundstückseigentümer mit einbezogen. Dieses führte auch dazu, dass die baurechtlich genehmigten *Spielhallen etc.* im Geltungsbereich durch die getroffenen Festsetzungen auch weiterhin zulässig sein sollen, solange diese Nutzungen nicht aufgegeben werden.

Die Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB können sich auf Vergnügungsstätten allgemein oder auf Unterarten von Vergnügungsstätten wie z.B. *Spielhallen etc.* beziehen (vgl. BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg).

### **3.2. Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde Neufahrn hat ein Einzelhandelsgutachten sowie ein Gutachten zur Steuerung der Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn (Büro Dr. Acocella, Lörrach, jeweils Oktober 2012) erstellen lassen.

Ein zentrales Ziel des Konzeptes ist die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Der Ausschluss von *Spielhallen etc.* aus der Erdgeschosssebene ist zwar kein konkreter Maßnahmenvorschlag aus dem vorgenannten Konzept, die Zielrichtung ist aber identisch, nämlich die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt. Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes werden im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 120 „Zentraler Versorgungsbereich“ umgesetzt.

### **3.3. Vergnügungstättenkonzept**

Die Gemeinde Neufahrn hat ein Vergnügungstättenkonzept (Büro Dr. Acocella, Lörrach, Oktober 2012, Aktualisiert März 2015) erstellen lassen.

Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorherrschende Prägung mit Wohnnutzung in den Mischgebieten und dem Ortszentrum keine Nutzungsverträglichkeit der *Spielhallen etc.* gegeben ist.

Auszüge aus dem Vergnügungstättenkonzept (Oktober 2012, Aktualisiert März 2015)  
*Die Gewerbe- und Geschäftsstruktur in den vorhandenen Mischgebieten ist stark auf die Bedürfnisse der Wohnnutzungen im näheren Umfeld ausgerichtet. Da Vergnügungstätten als zentrale Dienstleistungseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich erwarten lassen, sind negative Auswirkungen auf die wohngeprägten Mischgebiete sehr wahrscheinlich. Zudem sind auf Grund branchenüblich langer Öffnungszeiten insbesondere Spielhallen und Wettbüros unverträglich in Bezug auf Wohnnutzungen.*

*In allen Gebieten der Gemeinde Neufahrn bei Freising in den Vergnügungstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungstätten zulässig sein sollen.*

Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass Vergnügungstätten in den gemeindlichen Mischgebieten vollständig ausgeschlossen werden sollten. Im Gewerbegebiet Richtung Eching sollten diese nur in abgegrenzten Zulässigkeitsbereichen möglich sein.

Da es ein Anliegen der Gemeinde Neufahrn ist, *Spielhallen etc.* nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Neufahrn zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde entgegensteht, wurde die Zulässigkeit von *Spielhallen etc.* auch im Bereich der Echinger Straße ermöglicht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist es das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

### **3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse / baurechtliche Bewertung**

Die baurechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich beurteilt sich nach § 34 BauGB. Vorhaben sind demnach zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Geltungsbereich

stellt sich teilweise als Mischgebiet dar, in Teilen auch als Gewerbegebiet. In Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig in Bereichen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Andere Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden. In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig.

Der Einzelfall ist immer im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Damit gibt es ohne diesen Bebauungsplan keine Möglichkeit der Gemeinde die Nutzungsart *Spielhalle etc.* zu steuern.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind zum Teil schon Bebauungspläne vorhanden. Dieser Bebauungsplan ersetzt bzw. ergänzt die Zulässigkeit von *Spielhallen etc.* neu.

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der gewachsene Gemeindegürtel entlang der Bahnhofstraße sowie der Kreuzungsbereich mit der Echinger Straße und dem historischen Ortskern (angrenzendes Teilstück der Dietersheimer Straße) ist ein zentraler Bereich der Gemeindeentwicklung, der erhalten und weiterentwickelt werden muss. Für Sicherstellung bzw. zum Ausbau der städtebaulichen Qualität wurde für den „zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte“ bereits ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm gestellt. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Nichtzulässigkeit von „Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettcafés“ (*Spielhallen etc.*), teilweise bezogen auf die einzelnen Geschosse der Gebäude. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen ist ansonsten nach den geltenden örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit § 34 BauGB im Einzelfall zu beurteilen. Nur die unbedingt notwendige Festlegung wird getroffen. Dies schafft zusammen mit dem § 34 BauGB die nötige Planungssicherheit und ermöglicht gleichzeitig Freiraum für künftige Entwicklungen. Grundlage für den Bebauungsplan und die Festsetzung ist der § 9 Abs. 2a BauGB. Danach kann u. a. für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nach dem „BauGB - Kommentar“ Ernst, Zinkhan, Bielenberg können Nutzungen ausgeschlossen werden, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können. Ein Beispiel sei hierfür der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die *Spielhallen etc.* werden mit dieser Bauleitplanung aber nicht gänzlich vom Gemeindegebiet ausgeschlossen. Lediglich entlang des Marktplatzes und der Bahnhofstraße mit dem Teilstück der Dietersheimer Straße sowie der Echinger- und Grünecker Straße wird die Nutzung von Flächen für *Spielhallen etc.* untersagt. In den anderen Bereichen des Bebauungsplanes ist lediglich in der für den Einzelhandel und das Gewerbe wichtigen Erdgeschosszone diese Nutzung zukünftig unzulässig. Die negativen Auswirkungen bei Ansiedlung dieser Nutzungen in den Nichterdgeschossen werden als weitaus geringer eingestuft.

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der Festsetzungen wurde in der Plandarstellung zum Bebauungsplan der Geltungsbereich in drei Zonen unterteilt:

- I. Gebiet in dem *Spielhallen etc.* vollständig unzulässig sind
- II. Gebiet in dem *Spielhallen etc.* nur im Obergeschoss oder Untergeschoss zulässig sind

Damit ist sichergestellt, dass der ansonsten zulässigen Nutzung im Gemeindegebiet substantieller Raum zur Verfügung steht. Die Ermöglichung der Nutzungsart *Spielhalle etc.* bleibt in

weiten Teilen, in denen der Gesetzgeber auch die Möglichkeit gibt, derartige Nutzungen zu betreiben, zulässig. Die Bauleitplanung führt dazu, dass im Gemeindegebiet *Spielhallen etc.* weiterhin zulässig sind. Damit liegt kein Abwägungsfehler vor, da keine unverhältnismäßige Einschränkung der Berufs- und Eigentumsfreiheit von *Spielhallen etc.* vorliegt. Es erfolgt nur eine zulässige Steuerung.

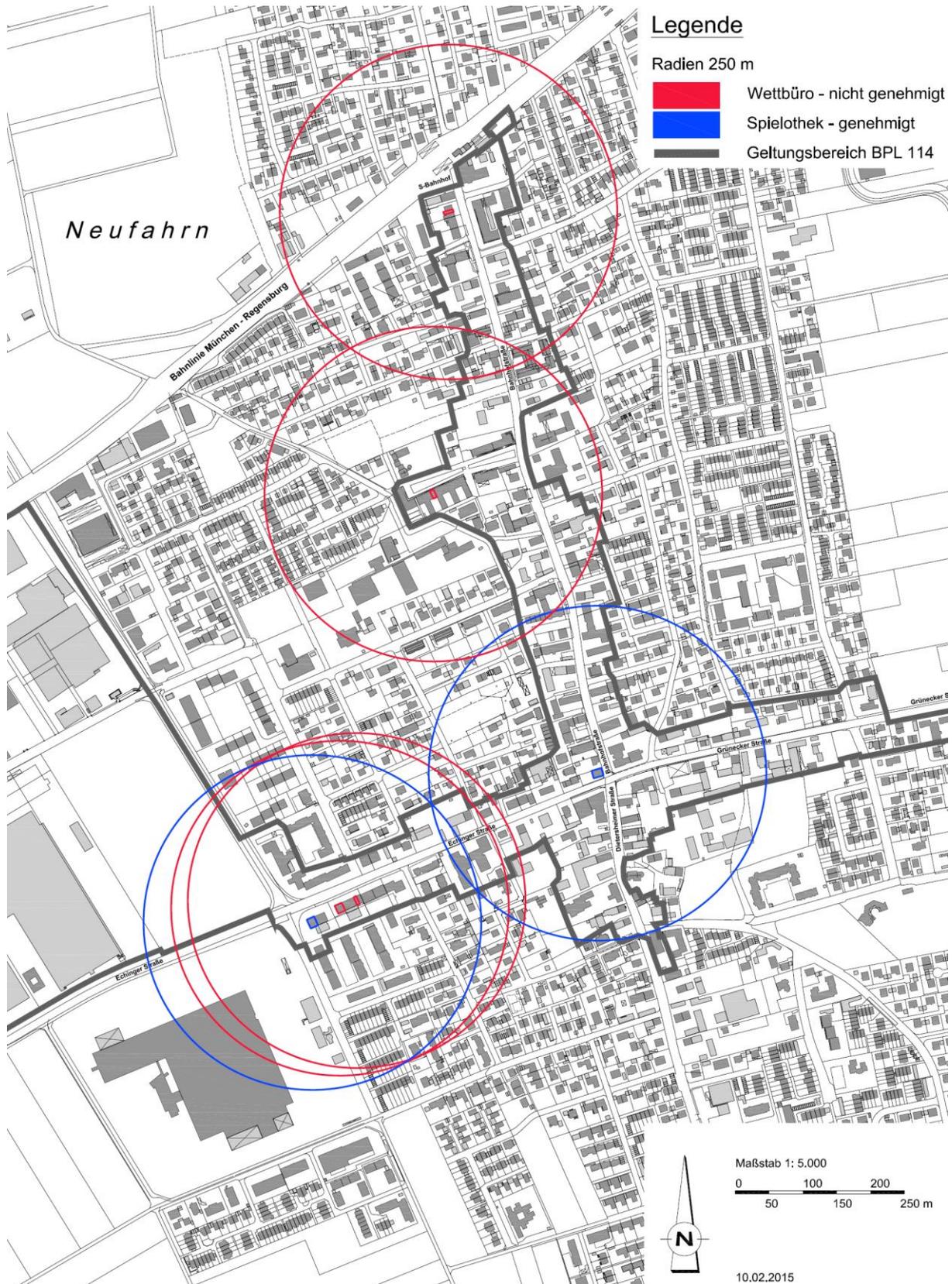
Auch wurde das Vergnügungsstättenkonzept nach Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) nicht obsolet.

Auszug aus Wikipedia:

*In seiner aktuellen Fassung trat der sogenannte Erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag (kurz: Erster GlüÄndStV) am 1. Juli 2012 in Kraft. Für eine siebenjährige Experimentierklausel wird der Sportwettenmarkt für private Anbieter geöffnet. Private Sportwetten Anbieter können sich für eine der 20 vom Land Hessen federführend zu vergebenen Konzessionen bewerben. Auf Beschluss des Verwaltungsgerichts Wiesbaden liegt das Vergabeverfahren jedoch derzeit auf Eis (Stand: 26. Mai 2015). Das Gericht hatte das Verfahren zur Vergabe von Sportwetten als intransparent und als wider die EU-Dienstleistungsfreiheit bewertet. Das Land Hessen erwartet derzeit die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Hessen in der Sache.*

Nach Auskunft der zuständigen Gewerbeaufsicht vom Landratsamt Freising betreibt kein einziges der in Neufahrn ansässigen privaten Wettbüros seine Unternehmung mit dieser im GlüStV genannten Konzession. Eine Handhabe der Gemeinde besteht hier nach Auskunft nicht. Lediglich die Staatsanwaltschaft könnte wg. Betriebs ohne Erlaubnis tätig werden. Daher kann auch nicht argumentiert werden, dass die im Glücksspielstaatsvertrag genannten Abstände einzuhalten sind. Oftmals wird bei *Spielhallen etc.* auch versucht durch häufigen Betreiberwechsel die Maßnahmen des Gewerbebeamten ins Leere laufen zu lassen. Weiter muss auch erwähnt sein, dass der Glücksspielstaatsvertrag zeitlich befristet ist und daher ein Wechsel des Inhalts nicht ausgeschlossen ist.

Aus dem eingefügten Lageplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betriebenen *Spielhallen etc.* ersichtlich. Aus den kreisförmigen Darstellungen lässt sich sehr gut erkennen, dass die Abstände des Glücksspielstaatsvertrages nicht eingehalten werden.





Die Steuerung der Ansiedlung von *Spielhallen etc.* ist daher auf Dauer für die Gemeinde nur mit dem Mittel der Bauleitplanung zu erreichen.

## **5. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan ergibt keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der zulässige Baumaßstab bzw. die überbaute Fläche wird nicht verändert. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **6. Vorgehensweise / Umweltprüfung**

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

## **7. Städtebauliche Daten**

Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 696.000m<sup>2</sup>

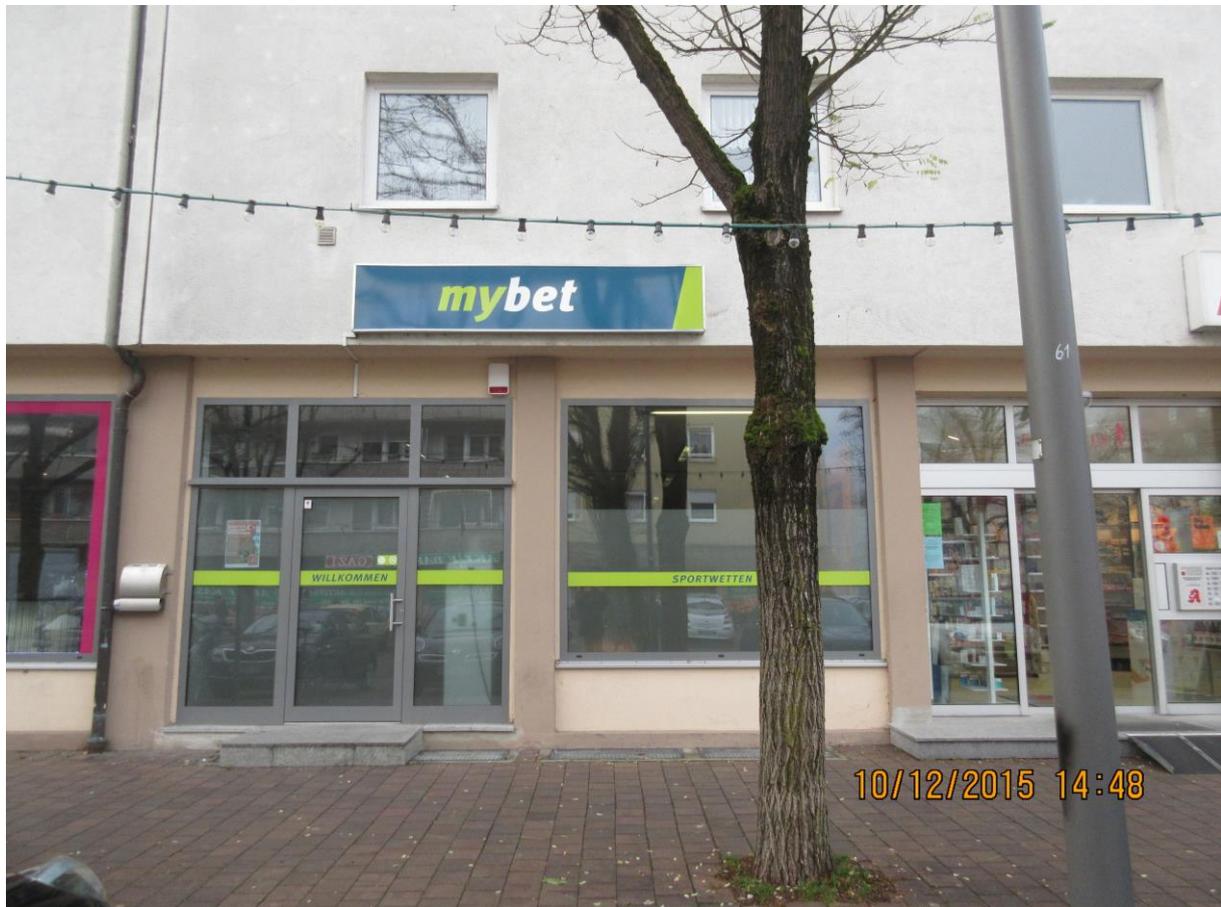
Anzahl bisher genehmigte *Spielhallen etc.*: 4

Anzahl ohne Genehmigung betriebener *Spielhallen etc.*: 4

**Aufgestellt: Neufahrn, den 10. Februar 2016**

**Anlage Fotodokumentation (Stand Dezember 2015)**

Wettbüro Bahnhofstraße 55b (nicht genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 392/14 – Gmkg. Neufahrn



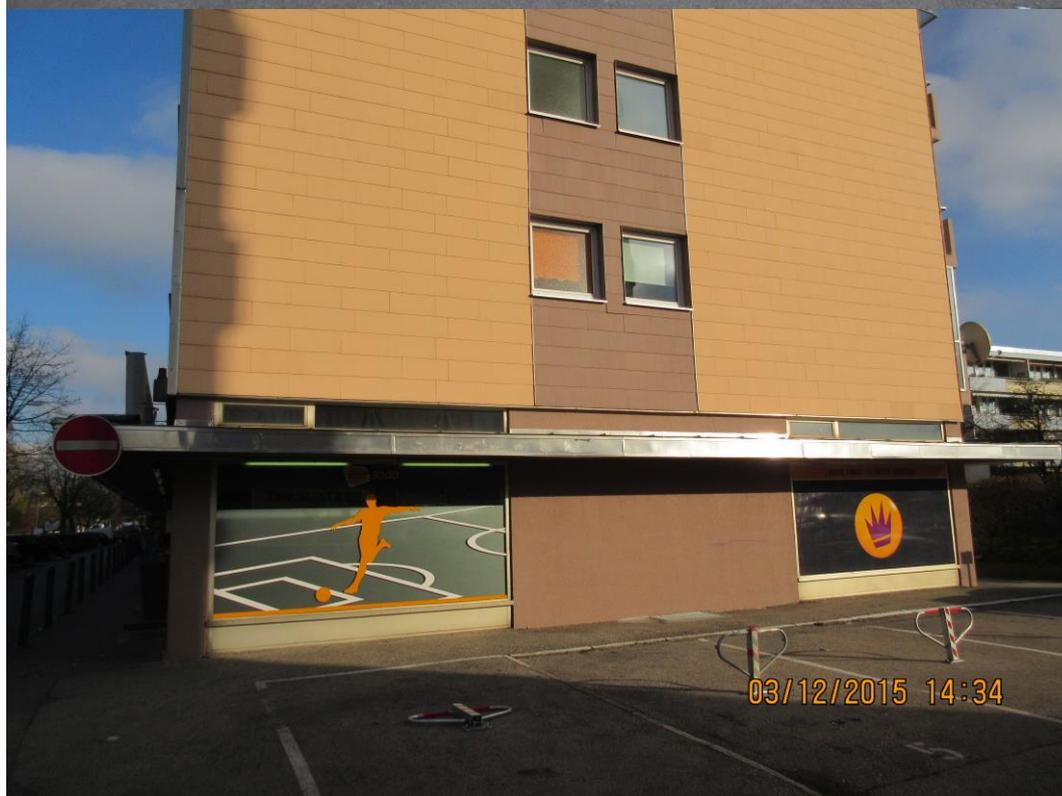
Spielhalle Echinger Straße 2 (genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 25 – Gmkg. Neufahrn



Wettbüro Echinger Straße 19 (nicht genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 1026/6 – Gmkg. Neufahrn



**Wettbüro Echinger Straße 21 (nicht genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 1026/6 – Gmkg. Neufahrn**



Spielhalle Echinger Straße 25 (genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 1026/3 – Gmkg. Neufahrn



Spielhalle Ludwig-Erhardt Straße 14 (genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 914/8 – Gmkg. Neufahrn



Spielhalle Lilientahlstraße 10 (genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 917/0 – Gmkg. Neufahrn



Wettbüro Am Marktplatz 9g (nicht genehmigte Nutzung); Fl.Nr. 716/5 – Gmkg. Neufahrn

