GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN
LANDKREIS KONSTANZ

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan „Im Kai - 4. Änderung“ Gemarkung Mühlhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
   1.1 Lage des Plangebietes
   1.2 Geltendes Planungsrecht
   1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

3. Planungsinhalt
   3.1 Art der baulichen Nutzung
   3.2 Maß der baulichen Nutzung
   3.3 Baugrenzen, Bauweise
   3.4 Stellplätze
   3.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten
   3.6 Lärm-/Immissionsschutz

4. Umweltbelange

# 1. Plangebiet

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 4639/5, Gemarkung Mühlhausen mit einer Größe von 2.886 $m^2$. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung Im Rohmen, im Osten an den angrenzenden Betrieb entlang der Stichstraße Im Kai, im Süden an das Gewerbegebiet Im Kai und im Westen an die Straße Im Rohmen und die Autobahnpolizei mit Hubschrauberlandeplatz.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

## 1.2 Geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der FNP weist für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche aus. Das Grundstück Flst Nr. 4639/5 liegt im seit 16.08.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Kai“ und Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kai“. Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück ein Mischgebiet aus.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kai“, Mühlhausen-Ehingen soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es werden keine Umweltbelange oder Schutzgüter betroffen. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind somit erfüllt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich das Grundstück Flst Nr. 4639/5. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind hier ausnahmsweise zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich den Gebietstyp. Der neue Gebietstyp setzt das Sondergebiet Spielhalle und Freizeit fest. Nach dem neuen Gebietstyp ist die vorhandene Spielhalle nach wie vor zulässig. Die Anpassung des Gebietstyps wird jedoch aufgrund einer gesetzlichen Änderung erforderlich. Der Bebauungsplan-Gebietstyp Mischgebiet wie auch das Sondergebiet Spielhalle und Freizeit entspricht der Flächennutzungsplan-Darstellung Gewerbliche Baufläche.

## 1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kai“ erstreckt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Kai“ rechtsgültig seit 16.08.1990.

Er umfasst ausschließlich das Grundstück Flst Nr. 4639/5, Im Kai 1, Gemarkung Mühlhausen. Dieser Teilbereich wird in seiner Planfassung, Begründung und Textlichen Festsetzung durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

## 2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Mit Baugenehmigung vom 29.08.2018 wurde für das Grundstück Flst Nr. 4639/5, Im Kai 1, Gemarkung Mühlhausen der Umbau/Nutzungsänderung von Teilflächen der ehemaligen Geschäftsräume in eine Spielhalle, Herstellung von 5 PKW-Stellplätzen genehmigt.

Auf der Rechtsgrundlage wurde damals eine nicht kerngebietstypische Spielhalle <100 m² mit max. 8 Geldspielautomaten genehmigt und in Betrieb genommen. Momentan besteht im vorderen Teil des Gebäudes, zur Stichstraße Im Kai, auf einer Teilfläche eine Spielothek mit 8 Spielgeräten.
Nach einer gesetzlichen Änderung dürfen aktuell nur 7 Geldspielautomaten betrieben werden. Nach Aussage des Betreibers ist es allerdings nicht möglich, die Spielothek mit nur 7 Geldspielautomaten wirtschaftlich weiter zu betreiben.

Die gesetzliche Regelung schränkt Spielhallen ein und gibt Abstände zwischen den Spielhallen vor. Bei kerngebietstypischen Spielhallen wird eine Obergrenze mit max. 12 Geldspielautomaten vorgeschrieben. Es ist zu befürchten, dass mit Wegfall der Spielhalle Im Kai, unwillkürlich neue Anträge an anderen Stellen eingereicht werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Standort, aufgrund seiner Lage, allerdings gut für den Betrieb einer Spielhalle.

Für eine Teilfläche des Bestandsgebäudes wurde mit Baugenehmigung vom 04.08.2025 eine Nutzungsänderung in ein Fitnessstudio genehmigt. Das Fitnessstudio soll fremdbetrieben werden. Bisherige Investoren konnten ihre Pläne nicht umsetzen. Aktuell wird ein Betreiber gesucht, was sich in der heutigen Zeit als schwierig gestaltet.

Da aktuell ein großer Teil des Gebäudes leer steht ist, sollte die Spielothek aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weiterbetrieben werden können, mit einem kompletten Leerstand des Gebäudes zu rechnen. Dem möchte die Gemeinde mit der Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet entgegenwirken.

Somit soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kai“ Mühlhausen-Ehingen für das Grundstück Flst Nr. 4639/5, Im Kai 1, Gemarkung Mühlhausen ein Sondergebiet „Spielhalle und Freizeit“ festgelegt werden. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kerngebietstypischen Spielhallen und dem genehmigten Fitnessstudio. Die Vorgaben der Verordnung über Spielgeräte und anderen Spiele mit Gewinnmöglichkeiten (Spielverordnung – SpielV) sind einzuhalten. Die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) und die Vorgaben der Parkplatzlärmstudie der LfU Bayern sind einzuhalten.

## 3. Planungsinhalt

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt für das Grundstück Flst Nr. 4639/5, Gemarkung Mühlhausen ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Spielhalle und Freizeit“ fest.

Die Festsetzung des Sondergebietes soll sicherstellen, dass der aktuelle Betreiber am jetzigen Standort weiterbestehen kann. Die gesetzlich vorgegebene Obergrenze ist einzuhalten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die GRZ auf 0,4, die GFZ auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse II vorgeschrieben. Die Höhe der Gebäude war auf 6,00 m bis 8,00 m vorgegeben. Es waren sowohl Flachdach, Satteldach als auch Walmdach erlaubt.

Mit der Umsetzung des Sondergebiets „Spielhalle und Freizeit“ werden keinerlei baulichen Veränderung am Bestandsgebäude vorgenommen. Lediglich im Innenbereich kann es zu Anpassungen kommen. Falls erforderlich sollen diese über einen eingereichten Bauantrag abgearbeitet werden.

### 3.3 Baugrenzen und Bauweisen

Die überbaubaren Grundstückgrenzen werden durch Baugrenzen definiert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen beibehalten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die offene Bauweise vorgegeben. Dies wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

### 3.4 Stellplätze

Durch das Bestandsgebäude, als ehemaligen Lebensmittelmarkt, sind ausreichend Stellplätze direkt am Gebäude vorhanden. Da es sich um den Betrieb einer Spielhalle und genehmigtes Fitnessstudio handelt, sind die Personen zeitlich begrenzt im Gebäude. So kann ein recht zügiger Wechsel der Parkplätze zugesichert werden.

Mit der Baugenehmigung 29.08.2018 zum Umbau/Nutzungsänderung von Teilflächen zu einer Spielhalle mussten 5 PKW-Stellplätze erstellt werden. Mit der Baugenehmigung 04.08.2025 Nutzungsänderung einer Teilfläche in ein Fitnessstudio müssen je 25 m² Sportfläche 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Bei 251,8 m² Sportfläche sind dies 10 PKW-Stellplätze. Der Parkplatz weist aktuell 64 Stellplätze aus.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist über die schon vorhandene Landesstraße L 191 mit Anschluss an die Autobahn A 81 an das öffentliche Straßennetz gut angeschlossen. Die Anfahrt erfolgt über das angeschlossene Gewerbegebiet Im Kai mit Zufahrt von der Straße Im Rohmen. Eine Anfahrt über das angrenzende Wohngebiet Im Rohmen ist nicht erforderlich. Gegenüber dem Gebäude befindet sich das Anwesen der Autobahnpolizei mit Hubschrauberlandeplatz.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes müssen keine neuen Zufahrten geschaffen werden. Die bereits genehmigte Zufahrt von der Straße Im Rohmen zu dem damaligen Lebensmittelmarkt kann weiter genutzt werden.

3.6 Lärm- /Immissionsschutz

Mit der Baugenehmigung 04.08.2025 Nutzungsänderung einer Teilfläche in ein Fitnessstudio sind die Nebenbestimmungen und Hinweise der Stadt Engen – Baurechtsamt einzuhalten.

Im Rahmen des Betriebes des Fitnessstudios ist die Nutzung der Parkplätze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Nachtzeitraum, werktags von 22-6 Uhr und sonn- und feiertags von 22-7 Uhr, nicht zulässig. Dies ist durch technische oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort sicherzustellen.
Gemäß Parkplatzlärmstudie LfU Bayern und den Hinweisen zur Anwendung vom Februar 2025 ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Geräuschspitzen nachts (maximal 60 dB(A)) sichergestellt, wenn der Mindestabstand von 24 m (für PKW-Kofferraumschließen) zwischen dem nächstgelegenen Immissionsort (Wohnbebauung WA) und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit, eingehalten sind.

Mit Ausweisung der 19 Stellplätze entlang der Stichstraße Im Kai kann der Lärmschutz für das angrenzende Wohngebiet Im Rohmen sichergestellt werden.

## 4. Umweltbelange

Das Grundstück Flst. Nr. 4639/5 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Kai“ Mühlhausen-Ehingen und hat eine Größe von 2.886 m². Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich der Gebietstyp geändert werden. Für das Grundstück Flst Nr. 4639/5 wird das Sondergebiet Spielhalle und Freizeit vorgegeben. Eine bauliche Veränderung am Gebäude wird mit der 4. Änderung nicht durchgeführt.

Beim vereinfachten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Zudem kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten ausgeschlossen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung nach § 13 BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Kai“ Mühlhauen-Ehingen wurde das betroffene Flst. Nr. 4639/5 abgeprüft. Die Vorgaben zum Grünordnungsplan und Anpflanzungen wurden mit dem Bau des Gebäudes zur damaligen Zeit umgesetzt.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

Engen, 22.06.2026

| | |
|---|---|
| Bürgermeister: | Planer: |
| ..... | ..... |
| Patrick Stärk | Matthias Distler<br>Stadt Engen, Stadtbaumeister |