

Stuttgart, 22.11.2016

Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	06.12.2016
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	06.12.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	13.12.2016

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) vom 30. September 2016 mit Begründung und Umweltbericht vom 30. September 2016 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ändert als Textbebauungsplan teilweise die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

1935_500	Baustaffelplan mit Ortsbausatzung
1963_071	Poppenweiler und Kornwestheimer Str. Stammheim
1964_036	Münchinger Str./Tuchbleiche Stammheim
1964_038	Güglingweg Stammheim
1964_095	Tuchbleiche/Fliegenweg Stammheim
1964_100	Korntaler/Kameralamts-/Erdmannhäuser Str. Stammheim
1965_019	Segelfalterstr./Schwärmerweg Stammheim
1965_082	Muldenäcker Stammheim
1965_107	Kornwestheimer Str. Stammheim
1965_110	Heutingsheimer Straße Stammheim
1966_040	Tuchbleiche Stammheim
1966_041	Burtenbachstr./Güglingweg Stammheim
1967_018	Freihofstr./Herbststr./Heutingsheimer Str. Stammheim
1967_019	Krabbenbäumle Stammheim

1967_109	Freihof-/Wiegand-/Korntaler Str. Stammheim
1968_052	Freudentaler Str./Höpfigheimer Str. Stammheim
1969_003	Korntaler Str./Kameralamtsstr. (Ev. Kirche) Stammheim
1969_053	Kornwestheimer Str. (Flst. 2417-2421) Stammheim
1970_020	Frobeniusstraße Stammheim
1970_022	Hornissenweg Stammheim
1971_069	Poppenweilerstraße Stammheim
1972_011	Asperger Str./Solitudeallee Stammheim
1972_043	Güglingweg Stammheim
1973_013	Hornissenweg Stammheim
1973_029	Melchiorstraße Stammheim
1975_013	Puppenweg Stammheim
1977_009	Sportgebiet Emerholz Stammheim
1978_018	Schwieberdinger Str. Neuwirtshaus Stammheim
1979_013	Schwieberdinger Straße Stammheim
1983_003	Emerholzweg (Kleingewerbe) Stammheim
1986_004	Stammheim Süd II Stammheim
1990_025	Sportgebiet Emerholz-West Stammheim
1993_009	Sieben Morgen Stammheim
1997_017	Sieben Morgen beim Beihinger Weg Stammheim
1999_006	Zikadenweg Stammheim
2000_001	Fliegenweg (Flst. 1274/1) Stammheim
2001_002	Geisinger Weg Stammheim
2006_006	Kornwestheimer Straße 30 Gemeinbedarf Pflegeheim „Luise-Schleppe-Haus“ (Sta 116)
2008_019	Wohnbebauung Wissmannstraße Stammheim (Sta 115)
2011_013	Poppenweilerstraße Stammheim (Sta 117.1)
2014_001	In den Hochwiesen/Feuerwehrstandort Stammheim (Sta 118)
2014_002	Wohngebiet Langenäcker-Wiesert Stammheim (Sta 114)

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest und ersetzt als Textbebauungsplan die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in seinem Geltungsbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Stammheim:

1989_003	Vergnügungseinrichtungen und andere Stammheim (Sta 97)
1989_004	Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen (Zu 197)

Kurzfassung der Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen der Vergnügungsstättenkonzeption Stuttgart umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) beschlossen (GRDRs 670/2011) und sieht vor, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen. Zur Bedarfsdeckung werden dafür lediglich in A-, B- und C-Zentren des

2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche definiert.

Im Plangebiet befindet sich das D-Zentrum „Stammheim-Ortsmitte“, hingegen keine A-, B- und C-Zentren. Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten werden daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Regelungen im publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Schwieberdinger Straße ausgeschlossen. Damit soll die heute vorhandene Nutzungsverteilung, die im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen entspricht, gesichert und die Gebiete in ihrer Eigenart stabilisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sta 119 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Friedhofserweiterung Stammheim (Sta 112)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße / Korntaler Straße (Sta 113)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Poppenweilerstraße/Stadtbahn-Endhaltestelle U 15 Asperger Straße (Stammheim Neue Mitte) (Sta 117.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Stammheim Mitte (Sta 120)
- Aufstellungsbeschluss Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121)

Der UTA hat am 12. November 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) gefasst (GRDrs 904/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22. November bis 23. Dezember 2013; es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zu einer Erörterung gab es am 4. Dezember 2013. Zum Erörterungstermin erschienen keine Bürger.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab 12. November 2013 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Regierungspräsidium Stuttgart und von der Industrie- und Handelskammer Anregungen vorgebracht. Die Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vor-

handenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gemäß § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplanentwurf vom 30. September 2016 (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 30. September 2016
4. Abgrenzung Zulässigkeitsbereich Schwieberdinger Straße (Verkleinerung)
5. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30. September 2016
6. Anregungen – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ausführliche Begründung

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates (UTA) hat am 12. November 2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) gefasst (GRDRs 904/2013), um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – insbesondere von Spielhallen und Wettbüros – entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt differenzierter als bisher für den gesamten Stadtbezirk regeln zu können.

Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet die gesamte Gemarkung des Stadtbezirkes Stammheim. Nach Klärung der städtebaulich und rechtlich erforderlichen Abgrenzung wurde der Geltungsbereich im Wesentlichen auf die besiedelten Gebiete reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sta 119 umfasst auch Bereiche, für die bereits Planverfahren eingeleitet wurden:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Friedhofserweiterung Stammheim (Sta 112)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße / Korntaler Straße (Sta 113)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Poppenweilerstraße/Stadtbahn-Endhaltestelle U 15 Asperger Straße (Stammheim Neue Mitte) (Sta 117.2)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Stammheim Mitte (Sta 120)
- Aufstellungsbeschluss Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121)

Bezüglich der Themen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Sta 119 in die Bebauungsplanverfahren Sta 113, Sta 117.2 und Sta 120 übernommen werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In Bereichen, für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt, entfaltet der vorliegende Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stammheim (Sta 119) keine Rechtswirkung, zumal in diesen Gebieten die Nutzungen i. S. d. Bebauungsplans ohnehin nicht zulässig sind. Eine Änderung der Zulässigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt für folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht:

2007_006 Schwieberdinger Straße 238 Stammheim (Sta 110)

Bauanträge für Spielhallen und Wettbüros, Veränderungssperren

Im Stadtbezirk Stammheim liegen derzeit keine Bauanträge und Veränderungssperren für Spielhallen und Wettbüros vor.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22. November bis 23. Dezember 2013; es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zu einer Erörterung gab es am 4. Dezember 2013. Zum Erörterungstermin erschienen keine Bürger.

Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren zustimmend und enthielten keine Einwendungen mit Ausnahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde angeregt zu prüfen, ob in den vorliegenden Bebauungsplan generelle Regelungen zum Einzelhandel aufgenommen werden können. Diese Anregung wurde geprüft, jedoch nicht berücksichtigt, da die Ziele der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandel in gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt wird (z.B. Bebauungsplan Sta 113: Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße / Korntaler Straße).

Die Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Stadtbezirk Stammheim neu zu regeln. Als Grundlage dient das Gutachten Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart (GRDrs 670/2011), welches am 27. März 2012 vom UTA als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Diese Konzeption sieht vor, Vergnügungsstätten in allen Baugebieten, die eine Zulässigkeit ermöglichen, auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in A-, B- und C-Zentren gemäß des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDrs 222/2008) Zulässigkeitsbereiche, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros, zu definieren. Im Stadtbezirk Stammheim befindet sich nur ein D-Zentrum (Stammheim-Ortsmitte); deshalb sollen künftig u. a. keine Spielhallen und Wettbüros mehr zugelassen werden.

Die im Plangebiet heute vorhandene Nutzungsverteilung mit Wohn-, Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen für den Stadtbezirk. Die Eigenart der Gebiete soll daher erhalten bleiben.

Es besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges und dadurch die Gefahr der Verdrängung der gebietsbestimmenden Nutzungen, wie z. B. Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben und anderen dem Wohnen dienenden Einrichtungen. Generell sind Beeinträchtigungen und Nutzungsunverträglichkeiten mit den hohen Wohnanteilen zu erwarten. Weitere Nutzungskonflikte ergeben sich im unmittelbaren Kontext mit öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen. Um eine Niveauabsenkung der Gebiete, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Wettbüros in allen Baugebieten des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes werden im Wesentlichen alle Regelungsinhalte der alten Vergnügungsstättensatzung (1989/3 und 1989/4) abgedeckt. Es sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten, die keinen „Trading-down-Effekt“ erzeugen (z.B. Diskotheken, Tanzlokale) und im Regelfall als unkritisch einzustufen sind, getroffen. Auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption können Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsunterarten in sogenannten „publikumsorientierten“ Gewerbegebieten und in Kerngebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche vorgenommen werden. Im Stadtbezirk Stammheim befinden sich keine Kerngebiete. Im publikumsorientierten Gewerbegebiet an der Schwieberdinger Straße sollen, in einem angemessenen Abstand zur anschließenden Wohnbebauung, Diskotheken, Feierhallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Anlage 4).

Regelungen der alten Vergnügungsstättensatzungen zu gastronomischen Einrichtungen, die zum öffentlichen Raum hin Getränke und Speisen zum Verzehr anbieten, werden nicht übernommen. Hier besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30. September 2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargelegt; auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 5).

Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sta 119 erstreckt sich über ein vorwiegend beplantes und bebautes Gebiet.

Der Bebauungsplan ergänzt bzw. ändert die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, nach § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/3 „Vergnügungseinrichtungen und andere Stammheim“ und 1989/4 „Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen“. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden nicht ermöglicht.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen zur Einschränkung der genannten Nutzungen nicht berührt.

Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht erörtert (siehe Anlage 5). Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 6).

Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Sonstige wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor. Zudem sind auch keine weiteren umweltbezogenen Informationen verfügbar.

Landesglücksspielgesetz

Am 29. November 2012 ist das vom Landtag Baden-Württemberg beschlossene Landesglücksspielgesetz in Kraft getreten. Mit dem Landesglücksspielgesetz werden auch der Betrieb und die Einrichtung von Spielhallen restriktiv geregelt. So muss unter anderem der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen 500 m betragen; neue Spielhallen müssen einen Mindestabstand von 500 m zu Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten. Sogenannte Mehrfachkonzessionen sind verboten.

Die Mindestabstände des Landesglücksspielgesetzes beziehen sich zum einen „lediglich“ auf Spielhallen und nicht auf die anderen Arten von Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Gewerbebetrieben, zum anderen sind Regelungen von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Landesglücksspielgesetz, welches auch Wettannahmestellen regelt, keine städtebaulichen Ziele verfolgt, sondern Ziele des Gesetzes insbesondere die Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht und Wettsucht und die Gewährleistung des Jugend- und Spielerschutzes sind.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Stuttgart keine finanziellen Auswirkungen. Er differenziert lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bzgl. bestimmter Nutzungsarten und setzt für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, über § 9 Abs. 2 b BauGB einen Ausschluss von Vergnügungsstätten fest. Zudem ersetzt er in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Textbebauungspläne 1989/3 „Vergnügungseinrichtungen und andere Stammheim“ und 1989/4 „Vergnügungseinrichtungen und andere Zuffenhausen“. Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen nur besiedelte Bereiche. Zusätzliche, über die vorhandenen Festsetzungen hinausgehende Baumöglichkeiten werden dadurch nicht ermöglicht, so dass hier kein Planungsvorteil zu erwarten ist und auch keine Aussagen bezüglich eventueller Kosten für Grunderwerb zu treffen sind.

Nachdem es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Textbebauungsplan handelt, der lediglich die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne bezüglich bestimmter Nutzungsarten differenziert und für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete über § 9 Abs. 2 b BauGB Vergnügungsstätten ausschließt, sind beitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wegen der Nutzungseinschränkungen zu Bodenpreisminderungen kommt. Entschädigungsansprüche (Planungsschäden) gem. § 42 BauGB sind nicht ausgeschlossen. Das diesbezügliche Risiko für die Landeshauptstadt Stuttgart wird aber als gering eingeschätzt, da Entschädigungsansprüche u. a. nur dann begründet sind, wenn eine zulässige Nutzung vor Ablauf von 7 Jahren aufgehoben oder geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB) und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.