

Zur Besprechung am 26.01.22 / 14.00 Uhr

Sportheim – Vorgaben durch den B – Plan.

Baurechtliche Vorgaben des Bebauungsplans für eine geplante Generalsanierung des Sportheimes im Altbau und Teilen des Neubaus bzw. Klärung der Möglichkeit einer Aufstockung des Altbaus um ein Vollgeschoss.

Bautechnik mit Bauverwaltung

Teilnehmer:

Bauverwaltung Herr Weiß, Herr Vital

Bautechnik Frau Prommersberger

Auf Grundlage der E-Mail von Frau Prommersberger an Herrn Kotzur am 08.12.2021 , die bereits erste baurechtliche Vorgaben/ Informationen für eine Generalsanierung des Sportheimes zusammenstellt, wurden in der Besprechung mit Herrn Weiß und Herrn Vital, die noch unklaren Punkte mit der Bauverwaltung eingehend besprochen.

Auch wurde das mögliche Konfliktpotential von versch. zusätzlichen Nutzungsvorstellungen im Bereich des Sportheimes, die aus verschiedenen Vorbesprechungen verwaltungsintern bereits existieren, hinreichend diskutiert.

Die Bauverwaltung Herr Weiß und Herr Vital sehen es sehr kritisch, dass sportfremde(n) Nutzung(en)/ zusätzliche Wohnnutzung auf dem Sportgelände bzw. im Sportheim errichtet würden, da dies eine B-Planänderung durch das LRA voraussetzen würde und es sicherlich in diesem Zusammenhang zu einem erheblichen Interessenskonflikt mit Nachbarn und Anwohnern kommen könnte.

Folgendes kann zusammenfassend festgehalten werden:

Der vorhandene Bebauungsplan lässt im Bereich des Sportplatzes NUR folgende Nutzung zu:

Auf dem Gelände sind **nur unmittelbar für Unterhalt und Betrieb notwendige bauliche Anlagen**, sowie **eine Personalwohnung** zulässig.

Die Aufstockung des Altbaus um ein Vollgeschoss jedoch ist baurechtlich problemlos möglich.

Wenn keine weitere Nutzung eingeführt wird, sollte auch die Stellplatzsituation zu regeln sein, da es sich dann in erster Linie weitgehend um Erweiterung von Nutzflächen und nicht maßgeblich um die Erweiterung von Sportflächen handelt.

Sollte eine andere Nutzung im Bereich des Sportheimes angestrebt werden, wie Senioren- und Familienzentrum, Kindertagesstätte, Büros für andere gemeinnützige Institutionen geplant werden, wäre hierzu IMMER eine B-Planänderung erforderlich.

Wie das zuständige Landratsamt in diesem Fall entscheiden würde, bei einer Sportfläche, die in dieser Form an dieser Stelle im Gemeindegebiet nie mehr genehmigt würde und dann zusätzliches Konfliktpotential von unterschiedlichen Nutzungen hinzukommt, ist FRAGLICH.

Zu beachten ist, dass die Nachbarn und Anwohner in diesem Bereich bereits strapaziert sind und es bei der Planung zum neuen Kunstrasenplatz schwierig war, die erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

Es sollte gut abgewägt werden, ob diese Nutzungsvorstellungen überhaupt weiter in Erwägung gezogen werden sollten, oder ob Zugunsten einer Optimierung des Sportbetriebes auf der vorhandenen Fläche, mit wenig Änderung für die Anwohner, es durch Optimierung von Umkleidebereiche, Versammlungsbereichen, Nutzungsabläufen etc. möglichst zu einer Verbesserung der Situation für die Nutzer der Sportstätte und somit auch für die Anwohner kommt und nicht zusätzliches Konfliktpotential geschürt wird.

Bereits der Umbau führt durch den Baubetrieb zu einer Belastung der Nachbarschaft.

Die Bautechnik wird daher eine verwaltungsinterne kurzfristige Vor-Entscheidung in welche Richtung die Konzeptvarianten der Generalsanierung des Sportheimes gehen soll mit Herrn Klein durchführen, wenn eine Genehmigung einer zusätzlichen Fremdnutzung / zusätzliche Personalwohnungen auf dem Sportgelände mit viel politischem Brennstoff geladen und auch für die Anwohner sehr beeinträchtigend erscheint, v.a. wenn dann hierzu ein öffentliches Beteiligungsverfahren, wie eine B-Planänderung notwendig ist.

Das Gesamtkonzept soll dann in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2022 vorgestellt werden.

Die baurechtlichen Vorgaben sind im B-Plan klar definiert (siehe vor).

Das „Schutzgut Wohnen“ ist immer dem Sport übergeordnet.

Außerdem ist bei zusätzlicher Nutzung jedweder Art mit zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der auch außerdem einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich zieht (es ist auch noch unklar, ob es gelingt diesen entsprechend durch einen entsprechenden Befreiungsantrag überhaupt nachzuweisen, da sich die Sportstätte inmitten einer Grünfläche befindet, und die Stellplatzsituation schon sehr ausgereizt ist) und eine zusätzliche Belastung der Anwohner darstellt.

Aus den dargelegten Gründen und den Erfahrungen mit dem „Skaterpark“ welche Schwierigkeiten sich in diesem Zusammenhang ergeben habe, sieht es die Bauverwaltung Herr Weiß und Herr Vital sehr kritisch, dass sportfremde(n) Nutzung(en)/ zusätzliche Wohnnutzung auf dem Sportgelände bzw. im Sportheim geplant würden.

Prüfung / Feststellung der Genehmigungsverfahren, ohne B-Planänderung:

1. Musste geprüft werden, ob es sich in unserem Fall des Sportheimes um einen Sonderbau handelt oder nicht.

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

Art. 2 5(4)

6. Gebäude mit Räumen, *die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind.*

Hier meiner Meinung nicht zu treffend, da die Räume einzeln meines Wissens nicht für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind

7. Versammlungsstätten

a) *mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben.*

b) *im Freien mit Szenenflächen, sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1000 Besucher fassen*

Die Versammlungsräume fassen meines Wissens nicht mehr als 200 Besucher und die Szenenflächen, sowie Freisportanlagen fassen nicht mehr als 1000 Besucher

8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder

Die Küche und das Vereinsheim ist für mehr als 40 Gastplätze ausgerichtet, daher ist dies bereits für die Einordnung als Sonderbau maßgebend, auch wenn es keine öffentliche Gaststätte ist.

Beim Sportheim handelt es sich somit um einen Sonderbau

2. Für den Fall einer Aufstockung des Altbaus gilt:

Es ist generell ein Bauantrag mit Baugenehmigungsverfahren zu stellen nach Art.60 (Sonderbau)

b) *öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13...zu einem Betriebsbereich nicht einhalten...*

3. Bei einer Generalsanierung im Bestand, ohne Neuerrichtung (Aufstockung):

Es ist generell ein Bauantrag zu stellen nach Art. 60 (Sonderbau)

Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben:

(1) 11.a) wenn tragende / aussteifende Bauteile in baulichen Anlagen betroffen sind, ist es schon nicht verfahrensfrei!

(6) Ansonsten wären Instandhaltungsarbeiten Verfahrensfrei

Für die Konzeptvarianten ist weiterhin wichtig:

Um zusätzliche Flächen im EG zu generieren könnte:

- a) Zukünftig auf die derzeit vorhandene Personalwohnung verzichtet werden, oder diese ggf. ins OG verlegt werden.
- b) Außerdem könnte die vorhandene Großgerätegarage aus dem Bestand Altbau ausgelagert werden.

Hierzu kann an einen Garagenanbau an den Altbau Richtung Eingang Gistelstraße gedacht werden. Hier handelt es sich um einen Anbau der zum unmittelbaren Betrieb der Sportstätte notwendig wäre. Die Abstandsfläche müsste dann bis zur Straßenhälfte nachgewiesen werden (3 m).

Hier müsste dann für die Errichtung auch eine Befreiung durch das LRA erwirkt werden, da sich dann der Bauantrag im Bereich der Grünfläche außerhalb der Baugrenze bewegen würde.

Diese Variante ist aber noch wahrscheinlich, dass sie genehmigt würde.

An anderer Stelle zusätzliche Garagen zu errichten erscheint nicht möglich.

Aufgestellt, 03.02.2022

Prommersberger Sabine

Bautechnik, Abt. 6

Zusammenstellung für meine Ausführung:

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

Art. 2 5(4)

6. Gebäude mit Räumen, *die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind.*

7. Versammlungsstätten

a) *mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben.*

b) *im Freien mit Szenenflächen, sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1000 Besucher fassen*

8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder

Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben:

(1) Verfahrensfrei sind

11.a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten

Art. 58 Genehmigungsfreistellung

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, **die kein Sonderbau** ist, ist **genehmigungsfrei gestellt** wenn:

1. Sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im ...liegt.
2. Sie den Festsetzungen des B-Plans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften des Art 81 Abs. 1 nicht widerspricht.
3. Die Erschließung im Sinn des BauGB gesichert ist.
4. **Sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft....**
b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 ... zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und
5. Die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung beantragt.

Art. 59 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde....

Art. 60 Baugenehmigungsverfahren

Bei Sonderbauten prüft die Baugenehmigungsbehörde....