

Beschlussvorlage

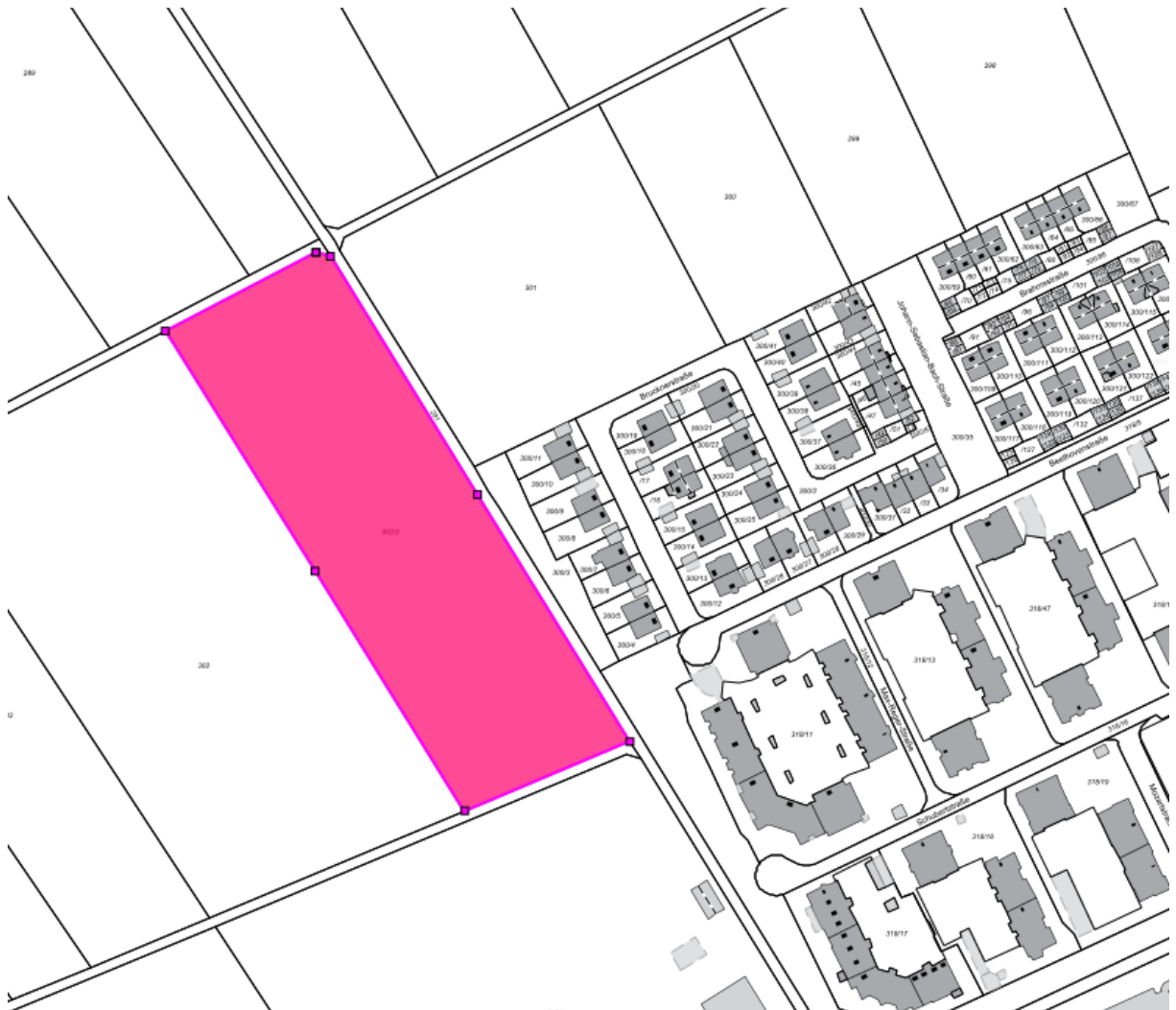
Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 24.06.2026

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Feldkirchen zur Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" auf dem Grundstück Fl.Nr. 302/2 Gemarkung Feldkirchen, im Dornacher Feld - Einstellung des Verfahrens

I. Vortrag

Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 110 „Grünfläche mit Zweckbestimmung, Fl.Nr. 302/2“ gefasst. Ziel war die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, optional ergänzt um einen „Bolzplatz“. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und grenzt unmittelbar an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110

Seit dem Beschluss wurde weder ein Planungsbüro beauftragt noch die, für das Vorhaben notwendige Fläche gepachtet. Die damaligen Verhandlungen blieben ergebnislos. Es wurde

weiterhin beschlossen zuerst die bestehenden Spielplätze aufzuwerten. Das Verfahren ruht seither.

Bewertung der aktuellen Situation

Eine Fortführung des Verfahrens erscheint ausfolgenden, fachlichen und rechtlichen, Gründen derzeit nicht zweckmäßig:

Flächenverfügbarkeit:

Die Realisierung scheitert primär an der fehlenden privatrechtlichen Sicherung der Grundstücke. Ohne gesicherte Pacht- oder Eigentumsverhältnisse ist die Fortführung eines kostenintensiven Bauleitplanverfahrens unwirtschaftlich. Hierzu müssten die Verhandlungen mit dem Eigentümer wieder aufgenommen werden.

Grundsatz des Ressourcenschutzes und Flächensparziel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (dem sogenannten Anbindungsgebot und dem Ziel des Flächensparens) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche Flächen dürfen nur unter strikten Voraussetzungen für andere Nutzungen umgewidmet werden. Die Fläche liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB), der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Eine Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) stellt einen dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen dar.

Wie die Erfahrungen aus anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde zeigen, verfolgt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) eine konsequente Linie zum Schutz der Agrarstruktur.

Es ist fest mit einer negativen Stellungnahme zu rechnen, da die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Grund für „Freizeitnutzungen“ nur dann akzeptiert wird, wenn eine absolute Standortgebundenheit und eine Alternativlosigkeit innerhalb des Siedlungsgefüges nachgewiesen werden können.

Da die Gemeinde bereits über zahlreiche Spielplatzkapazitäten verfügt, ließe sich ein „dringendes öffentliches Bedürfnis“ für die Versiegelung bzw. Umnutzung dieser spezifischen Außenbereichsfläche gegenüber dem AELF kaum belastbar begründen.

Eingriff in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Die Überplanung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich löst zwangsläufig auch naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aus.

Für die Versiegelung (z.B. durch Spielgeräte, Wege, Fallschutz oder gar Teerflächen beim Bolzplatz) sowie für die ökologische Aufwertung müssen zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Dies würde bedeuten, dass die Gemeinde nicht nur die Pachtfläche für den Spielplatz selbst verlieren würde, sondern zusätzlich an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für Kompensationsmaßnahmen dauerhaft aus der Nutzung nehmen müsste. Dies verschärft den Konflikt mit der örtlichen Landwirtschaft zusätzlich.

Konfliktpotenzial durch Emissionen auf die Landwirtschaft

Umgekehrt entstünde ein Konfliktpotenzial für den Landwirt auf den angrenzenden Feldern:

Durch die Heranführung einer sensiblen Nutzung (Kinder/Spielplatz) an bewirtschaftete Flächen könnten Bewirtschaftungsbeschränkungen für den Landwirt (z.B. Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder Gülle, Staubentwicklung bei der Ernte) resultieren.

Dies führt erfahrungsgemäß zu Widerständen im Rahmen der Behördenbeteiligung und kann die Abwägung im Verfahren erheblich erschweren oder gar zur Unwirksamkeit des Plans führen.

Immissionsschutz (Bolzplatz):

Die geplante Errichtung eines Bolzplatzes in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet birgt hohe rechtliche Risiken. Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen ausgehen, sind zwar nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Regelfall keine „schädliche Umwelteinwirkung“. Sie sind in der Nachbarschaft (auch im allgemeinen Wohngebiet)

grundsätzlich als Ausdruck der kindlichen Entfaltung hinzunehmen. Diese gesetzliche Privilegierung gilt jedoch nicht für Bolzplätze. Ein Bolzplatz wird rechtlich meist als Freizeitanlage eingestuft, auf die die Freizeitlärm-Richtlinie (LAI) Anwendung findet.

Da der Platz unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet (WA) angrenzt, gelten hier tagsüber (außerhalb der Ruhezeiten) 55 dB(A) und während der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen lediglich 50 dB(A).

Bolzplätze verursachen durch das Schlagen des Balls gegen Zäune (Prallgeräusche), das Rufen der Jugendlichen und das harte Aufkommen des Balls auf den Boden impulsartige Geräusche, die als besonders störend empfunden werden.

Aufgrund dieser Lärmentwicklung müssten aufwendige Lärmschutzgutachten erstellt werden. Es ist absehbar, dass die gesetzlichen Grenzwerte ohne massive (und teure) Schutzmaßnahmen kaum einzuhalten wären.

Die Randlage des Grundstücks wird unter dem Aspekt der Verkehrssicherung und der sozialen Kontrolle kritisch bewertet. Die abseitige Lage erschwert die Einsichtnahme und birgt potenzielle Sicherheitsrisiken für unbeaufsichtigte Kinder.

Eine interne Überprüfung hat ergeben, dass das Gemeindegebiet bereits über eine ausreichende Anzahl an Spielplatzflächen verfügt. Eine zusätzliche Ausweisung am Ortsrand entspricht derzeit nicht der prioritären städtebaulichen Entwicklungsplanung.

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Durch die Einstellung des Verfahrens werden weitere Planungskosten (Honorar für Planungsbüro, Gutachterkosten für Lärm und Umwelt) vermieden. Bisher sind lediglich verwaltungsinterne Kosten entstanden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, dass eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 zur Ausweisung einer „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 302/2 Gemarkung Feldkirchen einzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: