



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.08.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Befreiung vom Bebauungsplan "Mörsch, Sportplatz am Petersauer Weg",
Umbau der Rasenfläche; Petersauerweg, Flurstück-Nr.: 486; hier:
Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Ausführung des Rasens abweichend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mörsch, Sportplatz am Petersauer Weg“ auf dem Flurstück 486 Gemarkung Mörsch wird hiermit vorbehaltlich der Zustimmung der Ortsbeirates Mörsch zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Beschreibung des Vorhabens:

Aufgrund des Wachstums des Vereins fragte dieser an, ob die nördlich des Vereinsheims gelegene Rasenfläche ausgebaut werden könne, um diese effektiver für den Trainings- und Spielbetrieb nutzen zu können. In einem ersten Gespräch mit dem Vereinsvorsitzenden wurde erläutert, dass die Fläche aktuell sehr uneben ist und für den Trainingsbetrieb nicht genutzt werden kann. Die Unebenheiten sollen beseitigt und auf der Fläche ein für Fußball geeigneter Rollrasen ausgelegt werden.

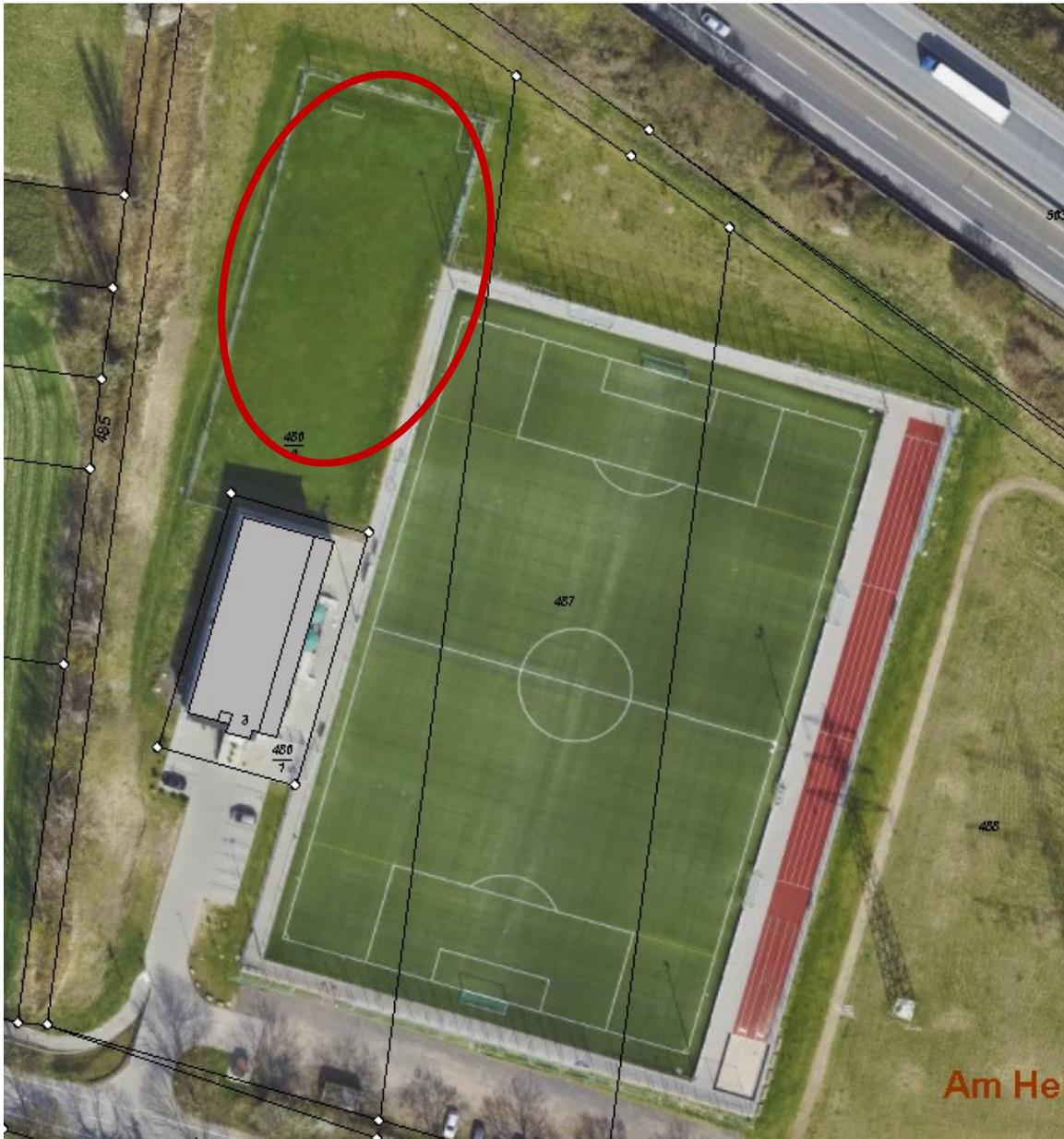


Abb. 1  Bereich des Vorhabens o. M.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Petersauer Weg Flurstück Nr. 486 befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 08.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplans „Mörsch, Sportplatz am Petersauer Weg“, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

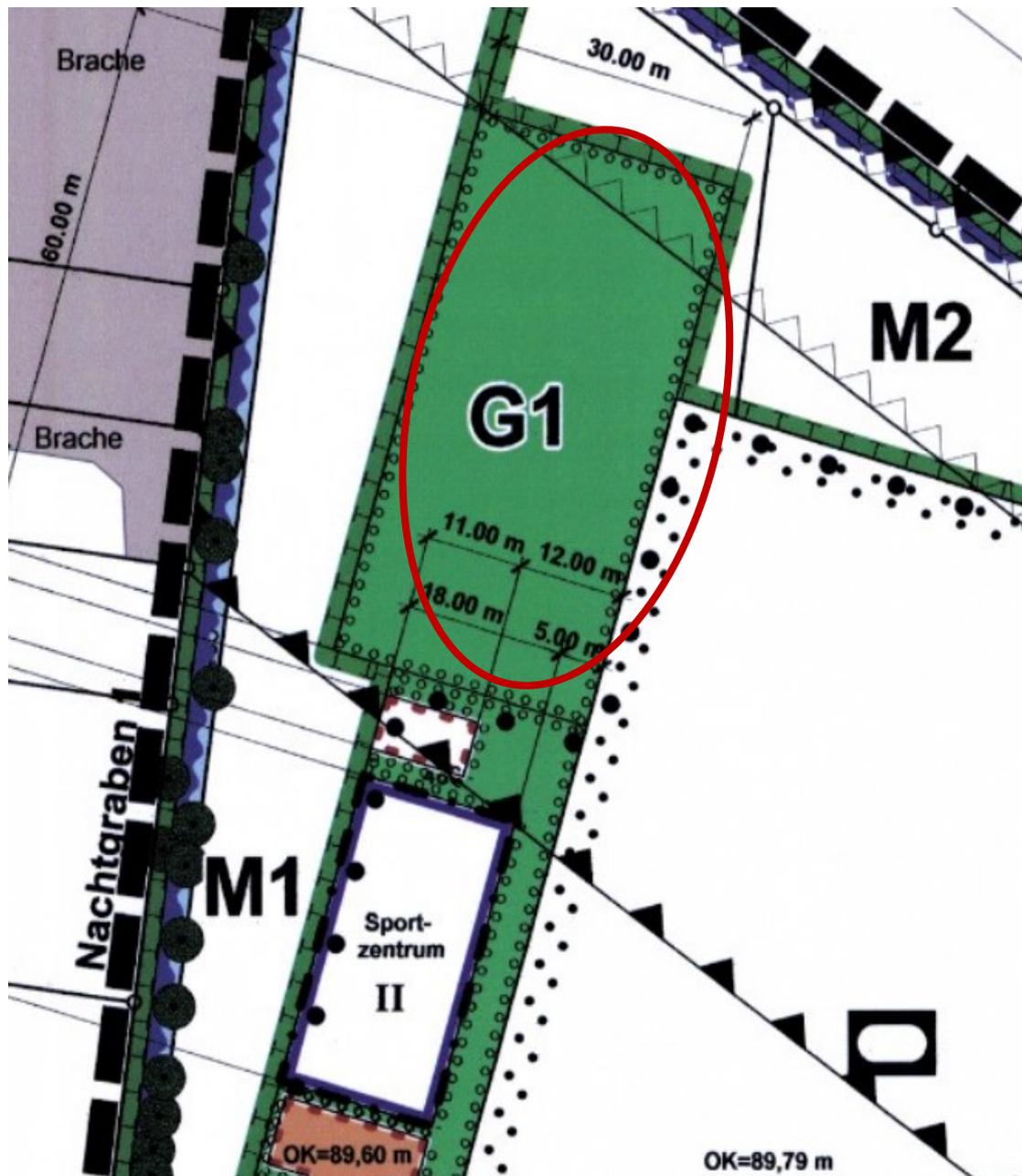


Abb. 2  Bereich des Vorhabens o. M.

Die angesprochene Rasenfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan explizit als Grünfläche mit der Ansaat von Landschaftsrasen festgesetzt. Das Aufbringen von Rollrasen würde somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern, diese kann im vorliegenden Fall nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt werden:

Die Rasenfläche ist als öffentliche Grünfläche „G1“ sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die textli-

chen Festsetzungen wird die Ansaat von Landschaftsrasen festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde bereits unterstellt, dass die Rasenflächen ebenfalls für sportliche Zwecke genutzt werden können. Daher wurden diese nicht auf einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (Bau der Sportanlagen) angerechnet.

Hierzu ist auszuführen, dass der jetzige Austausch des Landschaftsrasens hin zu einem Strapazierrasen (Rollrasen) eine Verschlechterung des Grundwertes (-1) nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Rheinland-Pfalz darstellen würde. Der geringere Biotopwert und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft kommt durch die andere Artenkombination sowie intensivere Nutzung und Pflege eines Strapazierrasens (Rollrasens) zustande.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes war insbesondere einen neuen Standort für einen Sportplatz auszuweisen; zur städtebaulichen Konzeption wird folgendes in der Begründung ausgeführt: *„Im Plangebiet sollen neben der Einrichtung eines Sportplatzes mit zugehöriger Infrastruktur entsprechend dem Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Schaffung von Grünstrukturen unter der Berücksichtigung der Lage in einem Überschwemmungsbereich getroffen werden“*.

Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als Negativbeispiel werden hierzu in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 31 Rn. 36 Belange des Naturschutzes, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, sowie sich aus § 1a BauGB ergebende Festsetzungen genannt. Eine Ausgleichsfunktion wurde der Fläche in diesem Fall durch den Bebauungsplan nicht zugeschrieben, vielmehr sollte auch eine Nutzung für Sportzwecke ermöglicht werden. Vor Realisierung der Planung handelte es sich um eine extensiv genutzte Ackerfläche. Durch die Auslegung des Rollrasens, würde die Nutzbarkeit der Fläche verbessert und der Grüncharakter bliebe erhalten.

Weiterhin ist das Vorliegen eines der drei in § 31 Abs. 2 BauGB vorliegenden Befreiungstatbestände erforderlich. Nach Nr. 1. könnten bei entsprechender Begründung Gründe des Allgemeinwohls vorliegen in der Form, dass sportliche Einrichtungen (hier: Mangel an Sportplätzen; mangelnde Nutzbarkeit der Fläche) dringend gebraucht werden und somit die Befreiung erforderlich ist. Ebenfalls kann nach Nr. 2. befreit werden soweit die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. In Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 31 Rn. 47 wird hierzu ausgeführt, dass die Abweichung mit den Grundsätzen des § 1 BauGB und insb. der Abwägung vereinbar sein müsste (Mindestanforderung) und somit auch Gegenstand eines Änderungsverfahrens sein könnte. Aufgrund der Grundkonzeption und der Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte dies Bejaht werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind keine öffentlichen Belange bekannt die einer Vereinbarkeit entgegenstehen sollten. Insbesondere da diese auch schon in Teilen in den Ausführungen oben abgehandelt wurden. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle die nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB abwägungsbeachtlich sind. Nicht jede Betroffenheit von Nachbarn stünde einer Befreiung entgegen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 31 Rn. 59,60). Im konkreten Fall sind keine entgegenstehenden nachbarlichen Belange ersichtlich.

Zuletzt steht die Entscheidung über die Befreiung im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Zum entstehenden Ausgleichserfordernis durch das Ausbringen von Rollrasen wurde bereits ein Vorschlag erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen:

Der geringere Biotopwert (Eingriff in Natur und Landschaft) durch das Ausbringen von Rollrasen könnte durch die Anpflanzung von zwei Feldahorn-Bäumen westlich der Parkplatzflächen durch die Vereinsmitglieder ausgeglichen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass durch die Antragsteller eine schriftliche Erklärung über die durchzuführenden Pflanzenarbeiten sowie der Entwicklungspflege vorzulegen ist. In der schriftlichen Erklärung sollte festgehalten werden, dass im November 2022 die Pflanzung von zwei Feldahorn (*Acer campestre*) der Pflanzqualität 3 x v., mit Ballen und einem Stammumfang von 16/18 cm in einen fachgerecht vorbereiteten Baumstandort gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate (2010) vorzunehmen ist.

Weiterhin ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine Entwicklungspflege über weitere 4 Jahre (Wässergänge) schriftlich festzuhalten. Im Falle des Absterbens ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

Somit werden die erforderlichen Befreiungen zur Realisierung dieses Vorhabens von der Verwaltung empfohlen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister