

## Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

# Bebauungsplanänderung „Banatstraße / Gaisentalstraße“ (Index 1, 17.04.2018)

### Verfahrensschritt:

- Planauslage im Stadtplanungsamt vom 30.04. bis 01.06.2018  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.04.2018 und Frist bis 01.06.2018  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

### Folgende Verfasser haben keine Bedenken vorgetragen:

- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21

### Nachfolgende Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen:

Verfasser	Zusammenfassung Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p><b>Landratsamt Biberach</b> Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	<p>Die Lärmschutzwand sollte im Bebauungsplan dargestellt sein. Ansonsten keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p><b>Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand wird verzichtet.</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für Sport- und Spielanlagen. Am Standort soll unabhängig von der aktuellen Nutzung auch zukünftig ein wohnortnahes, niederschwelliges Spiel- und Sportangebot unterbreitet werden können.</p> <p>Dabei sollen in Hinblick auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe am Standort grundsätzlich auch andere alternative Anlagen wie z. B. Spielplätze, (grüne) Bolzplätze etc. zulässig sein. Umfang, Lage und Ausgestaltung der hierfür gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch abhängig von der jeweiligen konkreten Sport- und Spielnutzung und im Zuge der jeweiligen Anlagenplanung zu ermitteln. Die je nach konkreter Nutzung der Fläche entstehenden Nutzungsinteressenkonflikte können auf der Ebene des Vollzugs – durch nachfolgendes Verwaltungshandeln – einer sachgerechten Konfliktlösung zugeführt werden.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes wird aus Gründen der gebotenen Flexibilität und als Ausdruck planerischer Zurückhaltung auf die detaillierte Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet. Eine Fixierung auf die heutige Bestandssituation erscheint nicht sachgerecht.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand, welche im direkten Zusammenhang mit dem derzeit am Standort betriebenen „DFB-Minispielplatz“ steht, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Sie erfolgt hiervon getrennt durch Verwaltungshandeln auf Basis des abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs.</p>
<p><b>Landratsamt Biberach</b> Wasserwirtschaftsamt</p>	<p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz im Altlastenkataster unter der Nummer 105 geführte Altanlage „Gaisentalstr.“. Diesbezüglich wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros Henke + Partner vom 18.07.2003 verwiesen. Bei Eingriffen in den Boden ist in manchen Bereichen mit belastetem Auffüllmaterial zu rechnen. Dieses ist gegebenenfalls von einem Sachverständigen zu klassifizieren, um die ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können.</p>	<p><b>Die Abgrenzung der Altlastfläche im Planteil wird verkleinert.</b></p> <p>Die Altlast ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nachrichtlich verzeichnet. Durch die Entwicklung der angrenzenden Bauflächen stimmt der räumliche Umgriff jedoch nicht mehr mit der heutigen Altlastensituation überein. Im Planteil wird daher die Abgrenzung entsprechend dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters auf den Bereich des Aldi-Parkplatzes und der zentralen Grün- und Sportfläche reduziert.</p>
<p><b>Anlieger 1 &amp; 2</b> (westlich angrenzend)</p>	<p>Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>1.) Die in der Niederschrift des Vergleiches vom Verwaltungsgericht Sigmaringen vereinbarte Lärmschutzwand ist in der</p>	<p><b>An der Änderung des Bebauungsplanes wird festgehalten. Den Anregungen wird jedoch in Teilen gefolgt.</b></p> <p>Die bestehenden Konflikte zwischen dem aktuell am Standort betriebenen „DFB-Minispielplatz“ und der angrenzenden Wohnnutzung sind der Stadt bekannt. Seitens der Stadt wurden deshalb verschiedene Maßnahmen</p>

Verfasser	Zusammenfassung Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Bebauungsplanänderung weder eingezeichnet, noch gekennzeichnet.</p> <p>2.) Die Erweiterung der Sportanlage bis an meine Grundstücksgrenze ist überflüssig, da sich die Sport- und Spielfläche hinter der Lärmschutzwand befinden muss. Oder werden weitere Sport- und Spielflächen bis an mein Grundstück gebaut?</p> <p>3.) Die nunmehr im Plan ausgewiesene Fläche für Sport- und Spielanlagen soll erheblich vergrößert werden. Abgesehen davon, dass hierfür planerische Notwendigkeit besteht, wird der dann durch einen vergrößerten Spielbereich hervorgerufene Lärm durch die im Vergleich vereinbarte Lärmschutzwand nicht ausreichend abgehalten. Es wird daher ausdrücklich unzulässige Lärmeinwirkung auf unser Grundstück gerügt.</p> <p>4.) Sollte sich nach Erstellung der Lärmschutzwand eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation einstellen, ist eine Bebauungsplanänderung doch gar nicht erforderlich.</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p>ergriffen, um die Situation für alle Seiten zu verbessern. So wurden unter anderem ein Ballfangzaun errichtet, der Präsenzdienst verstärkt und die Spielzeiten eingeschränkt. Diese Maßnahmen führten jedoch nicht zu einer für alle Betroffenen zufriedenstellenden Lösung.</p> <p>Um den Konflikt zu befrieden und einen Interessensausgleich zu schaffen, hat die Stadt auf eine abschließende rechtliche Klärung verzichtet, welche Lärmeinwirkungen die Angrenzer nach dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot im konkreten Einzelfall hinnehmen müssen.</p> <p>Stattdessen ist die Stadt dem gerichtlichen Vergleich, im Westen des Minispielfeldes eine Lärmschutzwand zu errichten, durch Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2018 beigetreten. Die Lärmschutzwand befindet sich bereits in Planung, die Realisierung ist wie vereinbart bis Mitte September 2018 geplant.</p> <p>Der Stadt ist es jedoch ein Anliegen – losgelöst von der Debatte um die aktuelle Nutzung - auch zukünftig ein wohnortnahes, niederschwelliges Spiel- und Sportangebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unterbreiten zu können. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des zentral im Quartier gelegenen Standortes für Sport- und Spielanlagen. Dabei sollen in Hinblick auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe am Standort grundsätzlich auch andere alternative Anlagen wie z. B. Spielplätze, (grüne) Bolzplätze etc. zulässig sein.</p> <p>Zu den vorgetragenen Punkten:</p> <p>1.) Die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand, welche im direkten Zusammenhang mit dem derzeit am Standort betriebenen Minispielfeld steht, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Sie erfolgt getrennt hiervon durch Verwaltungshandeln auf Basis des abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird aus Gründen der für die Planungsziele erforderlichen Flexibilität und als Ausdruck planerischer Zurückhaltung auf die detaillierte Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet. Eine Fixierung auf die heutige Bestandssituation erscheint nicht sachgerecht. Die Planung zur Lärmschutzwand liegt mittlerweile vor und kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.</p> <p>2.) Eine Erweiterung des bestehenden Minispielfeldes nach Westen bis an die privaten Grundstücksgrenzen ist weder in Bebauungsplanänderung enthalten noch konkret geplant. Der Einwand ist daher nicht nachvollziehbar. Die westliche Abgrenzung der Spiel- und Sportfläche wurde so gewählt, dass innerhalb der Fläche auch die geplante Lärmschutzwand als bauliche Nebenanlage zur Sportanlage Platz finden kann. <b>Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Planung zur Lärm-</b></p>

Verfasser	Zusammenfassung Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p><b>schutzwand konnte die Abgrenzung gegenüber dem offengelegten Planentwurf noch um 3 m zurückgenommen werden.</b> Der Mindestabstand zu den westlichen gelegenen Wohngrundstücken beträgt somit über 10 m.</p> <p>3.) Die Flächengröße der festgesetzten Sport- und Spielfläche steht nicht im direkten Verhältnis zu den konkret durch die Nutzung verursachten Lärmemissionen. Abhängig von der jeweiligen konkreten Sport- oder Spielnutzung sind im Zuge der konkreten Anlagenplanung Umfang, Lage und Ausgestaltung von gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Die je nach Einzelfall entstehenden Nutzungsinteressenkonflikte können auf der Ebene des Vollzugs – durch nachfolgendes Verwaltungshandeln – einer sachgerechten Konfliktlösung zugeführt werden.</p> <p>4.) Die Planänderung dient allein der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für Sport- und Spielanlagen, um auch zukünftig ein wohnortnahes, niederschwelliges Spiel- und Sportangebot unterbreiten zu können. Zudem wird hierdurch bereits im Bebauungsplan im Hinblick auf neu hinzuziehende Anwohner bzw. Interessenten von Immobilien auf die dauerhaft für Sport- und Spiel reservierte Fläche und damit auf potentielle Nutzungskonflikte hingewiesen. Eine Erforderlichkeit ist somit hinreichend gegeben.</p>
<p><b>Anlieger 3</b> (westlich angrenzend)</p>	<p>Als direkter Anlieger des derzeit betriebenen Minispielfeldes kann ich dieser Änderung aus den folgenden Gründen nicht zustimmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Am 25. März 2015 hatte ich erstmalig Kontakt aufgenommen um meine Beobachtungen im Bezug auf das Minispielfeld mitzuteilen. Im Einzelnen wurden darin die folgenden Punkte aufgeführt:</li> <li>2.) Unverhältnismäßigkeit sowie Missachtung der festgelegten Spielzeiten</li> <li>3.) Hohe Lärmbelastung durch die Platzbenutzer selbst sowie insbesondere durch die Bandengeräusche</li> <li>4.) Hausfriedensbruch</li> <li>5.) Verdreckung auf dem Verbindungsweg zwischen Aldi und Wohnsiedlung</li> <li>6.) Vandalismus</li> <li>7.) Am 12. August 2015 habe ich erneut Kontakt aufgenommen um darauf aufmerksam zu machen, dass die Maßnahmen des Präsenzdienstes nicht ausreichend sind und regelmäßig auf die Dienste der Polizei zurückgegriffen wer-</li> </ol>	<p><b>An der Änderung des Bebauungsplanes wird festgehalten.</b></p> <p>Die bestehenden Konflikte zwischen dem aktuell am Standort betriebenen „DFB-Minispielfeld“ und der angrenzenden Wohnnutzung sind der Stadt bekannt. Seitens der Stadt wurden deshalb verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Situation für alle Seiten zu verbessern. So wurden unter anderem ein Ballfangzaun errichtet, der Präsenzdienst verstärkt und die Spielzeiten eingeschränkt. Diese Maßnahmen führten jedoch nicht zu einer für alle Betroffenen zufriedenstellenden Lösung.</p> <p>Um den Konflikt zu befrieden und einen Interessensausgleich zu schaffen, hat die Stadt auf eine abschließende rechtliche Klärung verzichtet, welche Lärmeinwirkungen die Angrenzer nach dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot im konkreten Einzelfall hinnehmen müssen.</p> <p>Stattdessen ist die Stadt dem gerichtlichen Vergleich, im Westen des Minispielfeldes eine Lärmschutzwand zu errichten, durch Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2018 beigetreten. Die Lärmschutzwand befindet sich bereits in Planung, die Realisierung ist wie vereinbart bis Mitte September 2018 geplant. Eine Bandendämmung ist entgegen der Auffassung des Einwenders nicht Bestandteil des Vergleichs, zumal diese gemäß Aussage des Lärmgutachters ohnehin kaum eine lärmvermindernde Wirkung entfalten würde. Dennoch wurde von der Verwaltung die Möglichkeit</p>

Verfasser	Zusammenfassung Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>den muss.</p> <p>8.) Am 01. April 2016 wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Problem erkannt wurde und der Platz bis spätestens Herbst abgebaut und an anderer Stelle wiedererrichtet wird.</p> <p>9.) Zwischenzeitlich wurde der Sachverhalt gerichtlich untersucht. Soweit bekannt wurde ein Vergleich geschlossen, der die Stadt zur Errichtung einer Lärmschutzwand verpflichtet sowie die Banden des Spielfeldes zu dämmen. Solange diese Maßnahmen nicht umgesetzt wurden, sind die Spielzeiten einzuhalten. Es wird festgestellt, dass dies noch immer nicht funktioniert. Regelmäßig wird der Platz bis spät nach 21 Uhr bespielt. Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen werden nicht eingehalten. Selbst wenn der Präsenzdienst eine Kontrolle durchführt kehren die Benutzer des Platzes kurze Zeit später wieder zurück. Ich musste daher erneut diverse Male die Polizei bitten für Ordnung zu sorgen. So zum Beispiel am 29. April. Der Präsenzdienst ist jedoch auch dann nicht zur Tat geschritten.</p> <p>Der zeitliche Verlauf zeigt damit die folgenden Dinge auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Die Stadt ist nicht in der Lage den ordentlichen Betrieb des Platzes sicherzustellen.</li> <li>2.) Dem eindringlichen Wunsch mehrerer Anwohner die Banden zu dämmen wurde bis heute nicht nachgegangen.</li> <li>3.) Die Aussage, dass der Platz abgebaut wird stellt sich im Nachhinein betrachtet als arglistige Täuschung zur Durchsetzung eigener Interessen heraus.</li> <li>4.) In Ihrem Schreiben legen Sie die Bebauungsplanänderung der Absicht zur langfristigen Sicherung des Minispielfeldes zu Grunde. Dies ist ebenfalls im Widerspruch zur schriftlichen Bestätigung vom 01. April 2016.</li> <li>5.) An der Situation (siehe Auflistung oben, Punkt 1) hat sich bis heute nichts geändert.</li> <li>6.) Als Anwohner und unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte habe ich kein Interesse an einer langfristigen Sicherung des Spielfeldes. Im Gegenteil, ich bin noch immer für den Umgehenden Abbau bzw. der Verlegung des Platzes. Dies begründet sich außerdem durch die anzunehmende Wertminderung meiner Immobilie für den Fall, dass das Minispielfeld weiter betrieben werden sollte. Wird die Bebauungsplanänderung umgesetzt, so ist davon auszugehen.</li> </ol>	<p>einer Dämmung der Banden geprüft. Vom DFB wurde dies aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen jedoch abgelehnt.</p> <p>Der Stadt ist es jedoch ein Anliegen – losgelöst von der Debatte um die aktuelle Nutzung - auch zukünftig ein wohnortnahes, niederschwelliges Spiel- und Sportangebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unterbreiten zu können. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des zentral im Quartier gelegenen Standortes für Sport- und Spielanlagen. Dabei sollen in Hinblick auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe am Standort grundsätzlich auch andere alternative Anlagen wie z. B. Spielplätze, (grüne) Bolzplätze etc. zulässig sein.</p> <p>Der vom Einwander erhobene Vorwurf der arglistigen Täuschung wird ausdrücklich zurückgewiesen. Der Vorschlag der Verwaltung, das Minispielfeld aufgrund der aufgezeigten Konflikte zu verlagern, fand in der Gemeinderatssitzung vom Mai 2016 keine Mehrheit. Stattdessen sollte am Standort des Minispielfeldes festgehalten werden.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung entsteht auch keine wesentliche Änderung oder Konfliktzunahme gegenüber der heutigen Situation mit dem Minispielfeld. Dieses wird bereits seit dem Jahr 2008 am Standort betrieben, während die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücke erst 2012/2013 bebaut / erworben wurden. Die Nutzung der angrenzenden Fläche für Sport- und Spielzwecke war somit bekannt, mit einer dauerhaften Nutzung der Fläche für solche Zwecke musste gerechnet werden. Eine planbedingte unzumutbare Wertminderung der angrenzenden Grundstücke kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Zudem wären nach Baunutzungsverordnung selbst innerhalb allgemeiner Wohngebiete Spielplätze und Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Gemäß ständiger Rechtsprechung gilt das Rücksichtnahmegebot ausdrücklich gegenseitig und nicht einseitig.</p>

Verfasser	Zusammenfassung Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Als Anwohner steht mir außerdem ein Rücksichtnahmegebot zu welches durch die permanente Lärmbelästigung nicht gewährleistet ist.</p>	
	<p>Abgesehen von diesen Punkten möchte ich noch konkret auf die Begründung sowie die Skizzen der Bebauungsplanänderung eingehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) In Punkt 4 Strich 1 führen Sie aus, dass anstelle des Minispielfeldes auch andere Typen von Plätzen errichtet werden können. Da sich am bestehenden Minispielfeld gezeigt hat, dass ein ordentlicher Betrieb nicht möglich ist sehe ich dies nicht als Entgegenkommen für uns als Anwohner. Im Gegenteil.</li> <li>2.) In Punkt 4 Strich 1 führen Sie aus, dass Nebenanlagen ebenfalls zulässig sind. Sie nennen Lärmschutzeinrichtungen als Beispiel, lassen jedoch offen, ob auch andere Einrichtungen darunterfallen. Es sollte konkret formuliert werden, welche Einrichtungen Sie darüber hinaus beabsichtigen zu errichten.</li> <li>3.) Aus der Bebauungsplanänderung geht hervor, dass sich die Änderung ebenfalls auf das Teilstück entlang meines Flurgrundstücks bezieht. Hierfür sehe ich keine Notwendigkeit.</li> <li>4.) Ebenfalls geht aus selbigem Plan nicht hervor an welcher Stelle Sie die Lärmschutzwand gedenken zu errichten.</li> </ol>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des zentral im Quartier gelegenen Standortes für Spiel- und Sportanlagen. Dabei sollen in Hinblick auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe am Standort grundsätzlich auch andere alternative Anlagen wie z. B. Spielplätze, (grüne) Bolzplätze etc. zulässig sein. Zudem wird hierdurch bereits im Bebauungsplan im Hinblick auf neu hinzuziehende Anwohner bzw. Interessenten von Immobilien auf die dauerhaft für Sport- und Spiel reservierte Fläche und damit auf potentielle Nutzungskonflikte hingewiesen. Zu den Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Es ist nicht ersichtlich, warum ein ordentlicher Betrieb alternativer Sport- und Spielnutzungen am Standort, wie z.B. der eines Bolz- oder Spielplatzes, bereits von vorne herein nicht möglich sein sollte. Die je nach Einzelfall entstehenden Nutzungsinteressenkonflikte können auf der Ebene des Vollzugs – durch nachfolgendes Verwaltungshandeln – einer sachgerechten Konfliktlösung zugeführt werden.</li> <li>2.) Derzeit ist lediglich die Errichtung der Lärmschutzwand geplant. Unter den Begriff Nebenanlagen fallen grundsätzlich alle der Hauptnutzung dienenden untergeordneten Anlagen und Einrichtungen. Eine abschließende Benennung im Bebauungsplan ist weder üblich noch erforderlich.</li> <li>3.) Die Planänderung betrifft über die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen hinaus lediglich die Lageanpassung der bereits bisher vorgesehenen Pflanzgebote von Einzelbäumen sowie die Anpassung des nachrichtlich verzeichneten Fußweges an den zwischenzeitlich tatsächlich realisierten Verlauf.</li> <li>4.) Die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand, welche im direkten Zusammenhang mit dem derzeit am Standort betriebenen Minispielfeld steht, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Sie erfolgt hiervon getrennt durch Verwaltungshandeln auf Basis des abgeschlossenen gerichtlichen Vergleichs. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird aus Gründen der für die Planungsziele erforderlichen Flexibilität und als Ausdruck planerischer Zurückhaltung auf die detaillierte Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet. Die Planung zur Lärmschutzwand liegt mittlerweile vor und kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.</li> </ol>