

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/040/2020  
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**28.07.2020**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauangelegenheiten und Vollzug der Baugesetze;  
Erweiterung des städtischen Freibades "Am Stadion" durch eine Liegewiese auf der  
nördlich angrenzenden Fl.Nr. 203 der Gemarkung Öxing**  
**a) Antrag auf Baugenehmigung**  
**b) Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB)**  
**c) Maßnahmen- und Durchführungsbeschluss**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Bauantrag für Liegewiese auf Fl.Nr. 203/T der Gemarkung Öxing  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag – Sachvortrag und Erläuterung erfolgt in der Sitzung.

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 23.06.2020, TOP 12, wurde der Pachtvertrag für den bereits bestehenden Parkplatz des Schwimmbads / der Eishalle und die derzeit als Spiel- und Trainingswiese genutzte Restfläche verlängert.

Im Rahmen der Anlegung des Parkplatzes als gemeinsamer Parkplatz für das Freibad (Sommer) und das Eisstadion (Winter) wurde bereits im Jahr 2004 ein gemeinsamer Bauantrag für den Parkplatz und die Erweiterung der Freibadfläche gestellt, der jedoch nur teilweise für den Parkplatz realisiert wurde. Die ebenfalls genehmigte Einzäunung und Anlage der Erweiterungsfläche wurde nicht ausgeführt. Die Baugenehmigung für diese Teilmaßnahme ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Die abgelaufene Baugenehmigung wäre bei Realisierung mit deutlichem Mehraufwand verbunden gewesen, da aufgrund immissionsschutzrechtlicher Probleme zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung nach damaligem Rechtsstand ein Wall zum Lärmschutz notwendig gewesen wäre. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage geändert, die Immissionsgrenzwerte bzw. die Berechnung wurde zu Gunsten der Sportanlagen geändert. Durch ein Schallgutachten kann jetzt nachgewiesen werden, dass das Freibad, auch bei Realisierung der Erweiterungsfläche, die neuen Grenzwerte auch ohne aufwändige Lärmschutzeinrichtungen oder Wallanlagen einhält.

Derzeit bietet sich die Einrichtung der Erweiterungsfläche an, da damit eine bessere Auslastung des Schwimmbades, auch unter Berücksichtigung der Corona-Abstandsregeln möglich wird. Zudem kann auf der Fläche z.B. ein Volleyball-Spielfeld (unaufwändig durch Aufstellung eines Netzes) oder andere Spielbereiche (z.B. Rasenfläche für Fußball) eingerichtet werden, so dass Liegeflächen in Wassernähe von diesen Nutzungen frei werden und damit die Attraktivität des Bades gesteigert wird. Damit sind auch die derzeitigen Abstandsregelungen auf den Liegeflächen, bei größerem Besucherandrang, unproblematisch einzuhalten.

Als Einfriedung ist ein 2 m hoher Maschendrahtzaun vorgesehen. Ein – zwar stabilerer – Stabgitterzaun ist nicht notwendig, zumal eine solche Ausführung wesentlich höhere Kosten verursacht.

Entscheidung über Bauvorhaben (Maßnahmenbeschluss) und über die Durchführung, insbesondere auch über Art und Umfang der baulichen Maßnahmen (Einfriedung, Spielbereich etwa für Beach-Volley-Ball).

Wegen der infektionsrechtlichen Anforderungen an den Freibadbetrieb (Personenabstand) ist unverzügliche Umsetzung empfohlen.

Bauantrag:

Mit Baugenehmigung vom 25.11.2004 und 25.02.2005, Az. B-2004-104 wurde die Errichtung des Parkplatzes und die Erweiterung der Freifläche des städt. Schwimmbades genehmigt. Aus dieser Baugenehmigung wurde nur der Parkplatz realisiert, die Freifläche wurde jedoch nicht entsprechend der Baugenehmigung realisiert. Die Geltungsdauer der ursprünglichen Baugenehmigung ist abgelaufen.

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Die Erweiterung des Freibadgeländes durch zusätzliche Freiflächen/Liegewiesen nicht gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert zulässig (aufgrund der notwendigen Ortsgebundenheit der Sportanlage im Fall von Freibädern nur für See- bzw. Flussfreibäder möglich). Vorliegend ist die Erweiterung aber gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB begünstigt. Das Freibad ist als im Außenbereich liegender bestehender gewerblicher Betrieb zu beurteilen. Regelungsziel der Vorschrift ist, die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe im Außenbereich. Das Freibad ist, da es eine unternehmerische Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht darstellt und eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausschließt, einem regulären Gewerbebetrieb gleichzustellen.

Die Erweiterung der Liegewiese stellt eine Erweiterung dar, da sie räumlich und funktionell mit dem Bestand verbunden ist. Mit der vorgesehenen Fläche von rd. 3.600 m stellt sie nur eine untergeordnete Erweiterung – auch unter Berücksichtigung der bereits realisierten Erweiterung durch den (gemeinsam mit der Sportanlage Eisstadion genutzten) Parkplatz mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> - gegenüber dem Bestand des Freibades (ca. 13.100 m<sup>2</sup>) dar (insges. weniger als 50%).

Durch das Vorhaben sind öffentliche Belange, insbesondere die gem. § 35 Abs. 4 BauGB ausgenommenen Belange, nicht beeinträchtigt. Zwar liegt das Grundstück in kleinen Teilbereichen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, dieses wird aber durch die geplante Einzäunung nicht berührt. Insbesondere finden keine Geländeänderungen auf dem Grundstück statt. Da das Grundstück im 60 m Bereich zum Wieshamer Bach liegt, besteht für das Vorhaben eine Anlagenehmigungspflicht.

Auch unzumutbare Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft in ca. 60 m Entfernung können ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Grenzwerte wird durch das Lärmgutachten des Büros Müller-BBM Bericht M141433/01 nachgewiesen.

Hinweis:

Da nur die Liegefläche vergrößert wird, die Wasserfläche als Bemessungsgröße („Sportfläche“) aber unverändert bleibt, entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

### **Beschlussvorschlag**

**Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zur Erweiterung der Freifläche des Schwimmbades – Bau einer Liegewiese – wird erteilt.**

**Nach Eingang der Baugenehmigung ist die Schwimmbaderweiterung sowie die Einfriedung mit einem 2 m hohen Maschendrahtzaun und einem Volleyball-Rasenspielfeld durch Aufstellung eines Volleyball-Netzes zu errichten (Maßnahmenbeschluss). Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen vorzubereiten und auszusprechen.**