Bauleitplanung und Planverfahren

Was zu berücksichtigen ist

Der Erwerb oder die Anpachtung von bebauten oder unbebauten Grundstücken durch Sportvereine geschieht in der Regel zu dem Zweck, das jeweilige Grundstück durch Errichtung bzw. Erweiterung von bedarfsgerechten Sportanlagen im größtmöglichen Rahmen für die Vereinsarbeit zu nutzen. Jedoch nicht jedes scheinbar günstig gelegene Grundstück erweist sich nach gründlicher Überprüfung als brauchbar.

Ein vorschneller Kauf oder eine allzu eilfertige Anpachtung kann dann fatale Folgen haben, wenn sich im nachhinein herausstellt, daß gesetzliche Bestimmungen oder eine mangelhafte Grundstücksbeschaffenheit die Projektverwirklichung nach dem beabsichtigten Nutzungskonzept nicht zulassen.

Es gilt also, zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine konkrete Bedarfsanalyse vorzunehmen und das Grundstücksangebot auf mögliche Risiken und die grundsätzliche Eignung hin zu überprüfen. Hierbei sind Gesichtspunkte wie Erreichbarkeit, mögliche Schadstoffbelastung des Grundstücks oder evtl. Bebauungsbeschränkungen genauso wichtig wie die Größe des Grundstücks und dessen Ausrichtung.

Grundstücksgröße

- Entspricht die Größe den planerischen Anforderungen, auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung und der Anlage von vorgeschriebenen Parkplätzen?
- Besteht evtl. die Möglichkeit, im Bedarfsfalle später ein Nachbargrundstück oder eine weitere Teilfläche dazuzuerwerben oder dazuzupachten?
- Lassen sich die geplanten Sportanlagen in der vorgeschriebenen Himmelsrichtung anlegen (z.B. Tennisplätze in Nord-Süd-Richtung)?

Grundstücksbeschaffenheit

- Ist das Grundstück frei von Altlasten (Industriebrache, Mülldeponie, aufgeschütteter Boden) die unter Umständen später zu Gesundheitsschäden, Gebäudesetzungen oder - im Extremfalle zum Abriß eines Gebäudes führen könnten?
- Sind evtl. zur Klärung der Bodenbeschaffenheit vielfach sehr kostspielige Probebohrungen erforderlich?
- Besteht die Gefahr einer Hochwasserüberschwemmung?
- Handelt es sich um ein Trümmergrundstück?
- Wird durch einen unbedingt zu erhaltenen Baumbestand die für die Bebauung nutzbare Fläche erheblich eingeschränkt?

Erreichbarkeit

- Ist das Grundstück im Ansiedlungsbereich des Vereins relativ zentral gelegen und auch für Kinder und ältere Mitglieder ohne KFZ zu erreichen?
- Besteht die Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel?

Bauvorschriften

- Besteht für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde oder liegt es im Außenbereich? Der Bebauungsplan kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Welche Auflagen sieht der Bebauungsplan vor?
- Der Bebauungsplan enthält konkrete Angaben darüber, wie das Grundstück bebaut werden darf: Handelt es sich z.B. um ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder um ein Gewerbegebiet?
- Ist das Grundstück als Grünfläche oder als Sportfläche ausgewiesen? Darf ein- oder mehrgeschossig gebaut werden?
- Bestehen Baulasten auf dem Grundstück aus der Nachbarbebauung?
- Baulasten werden in ein Baulastenverzeichnis eingetragen, daß beim jeweiligen Bauamt geführt wird. Bei einer Baulast kann es sich z.B. um eine Abstandsfläche handeln, die bei einer Grundstücksbebauung einzuhalten ist, weil bei der Nachbarbebauung der erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten werden konnte.
- Besteht für das auf dem Grundstück befindliche Gebäude oder für Gebäudeteile oder auch für den Boden Denkmalschutz?
- Sofern ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, so hat dies in der Regel erhebliche Veränderungs- und Nutzungsbeschränkungen zur Folge. Denkmalschutz kann auch für den Grund und Boden bestehen, wenn das Vorhandensein antiker Gegenstände oder Baufragmente nachgewiesen wurde.
- Bestehen Auflagen oder sind solche zu erwarten, die den Umweltschutz betreffen?
- Bei der Erteilung der Baugenehmigung können aus umweltschutzrechtlichen Gründen Auflagen gemacht werden, wie z.B. eine umfassende Neubepflanzung, Errichtung eines Schallschutzwalles oder Bau eines Biotops.
- Sind Einsprüche von Anliegern aus benachbarten Wohngebieten zu erwarten?
- Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks und bei einer Änderung der bisher ausgeübten Sportart auf einer Sportanlage sind Einsprüche benachbarter Wohnungseigentümer in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht auszuschließen. Dies kann zu erheblichen Verzögerungen bei der Baumaßnahme und unter Umständen zum Scheitern des Projektes führen.
- Die Summe der Beurteilungskriterien mag angesichts des zu erwartenden Prüfungsaufwandes und der zu erledigenden Behördengänge dazu führen, die bauwilligen Vereinsvorstände zunächst zu entmutigen. Doch nur durch umfassende Erkundigungen und eine ehrliche Bilanzierung der Fakten gelangt man zu einer sicheren Entscheidung, die gegenüber den Vereinsmitgliedern und möglichen Kritikern auch argumentativ vertreten werden kann. In den meisten Fällen sind die Sachverhalte aber offensichtlich und können ohne große Umstände beim Grundstückseigentümer oder bei der Gemeinde erfragt, bzw. bestätigt werden. Es empfiehlt sich jedoch, in Kauf-, bzw. Pachtverträgen ggf. eine Erklärung des Grundstückseigentümers mit aufzunehmen, daß z.B. eine Schadstoffbelastung nicht vorliegt oder, daß keine Bodenaufschüttungen vorgenommen wurden.
- Im Interesse einer sicheren Entscheidung und zur eigenen Entlastung sollte der Verein möglichst schon bei der Auswahl des Grundstücks einen erfahrenen Planer zu Rate ziehen, der die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen prüft.

Details

Autor:

Landessportbund Nordrhein-Westfalen e. V.

zuletzt aktualisiert:
Februar 2025