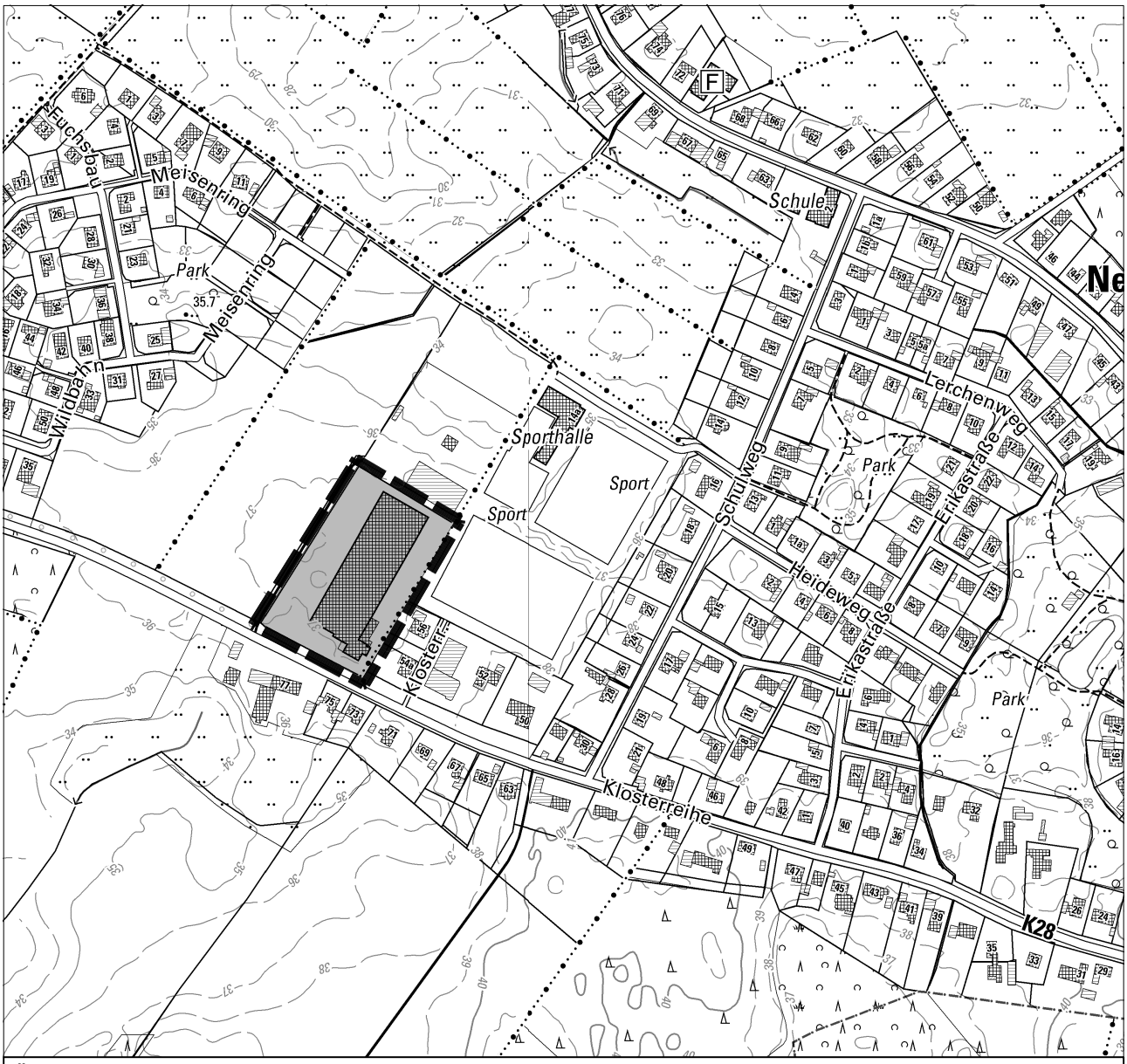

Übersichtskarte M = 1: 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGEO SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Neuberend

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet "An der Klosterreihe"

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Veröffentlichung / Behördenbeteiligung, Juli 2026)

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 ▪ 254 81 FAX 0461 ▪ 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Neuberend

(Amt Südangeln, Kreis Schleswig-Flensburg)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Klosterreihe“

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Veröffentlichung / Behördenbeteiligung, Juli 2026)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglich aus dem Jahr 1979 stammenden B-Planes Nr. 3 umfasst das Gelände der am südwestlichen Rand der Ortslage von Neuberend, direkt an der namensgebenden Straße Klosterreihe gelegenen Sport- und Freizeithalle.

Von dieser 4. Änderung des B-Planes ist lediglich der im Rahmen der 3. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ und der Nutzungsart „Paintballhalle“ festgesetzte Geltungsbereich betroffen (vgl. nachstehende Abb.). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Abb.: Luftbild mit Hervorhebung des Planänderungsbereichs
Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt im Geltungsbereich der 3. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ und der Nutzungsart „Paintballhalle“ fest (vgl. nachstehende Abb.).

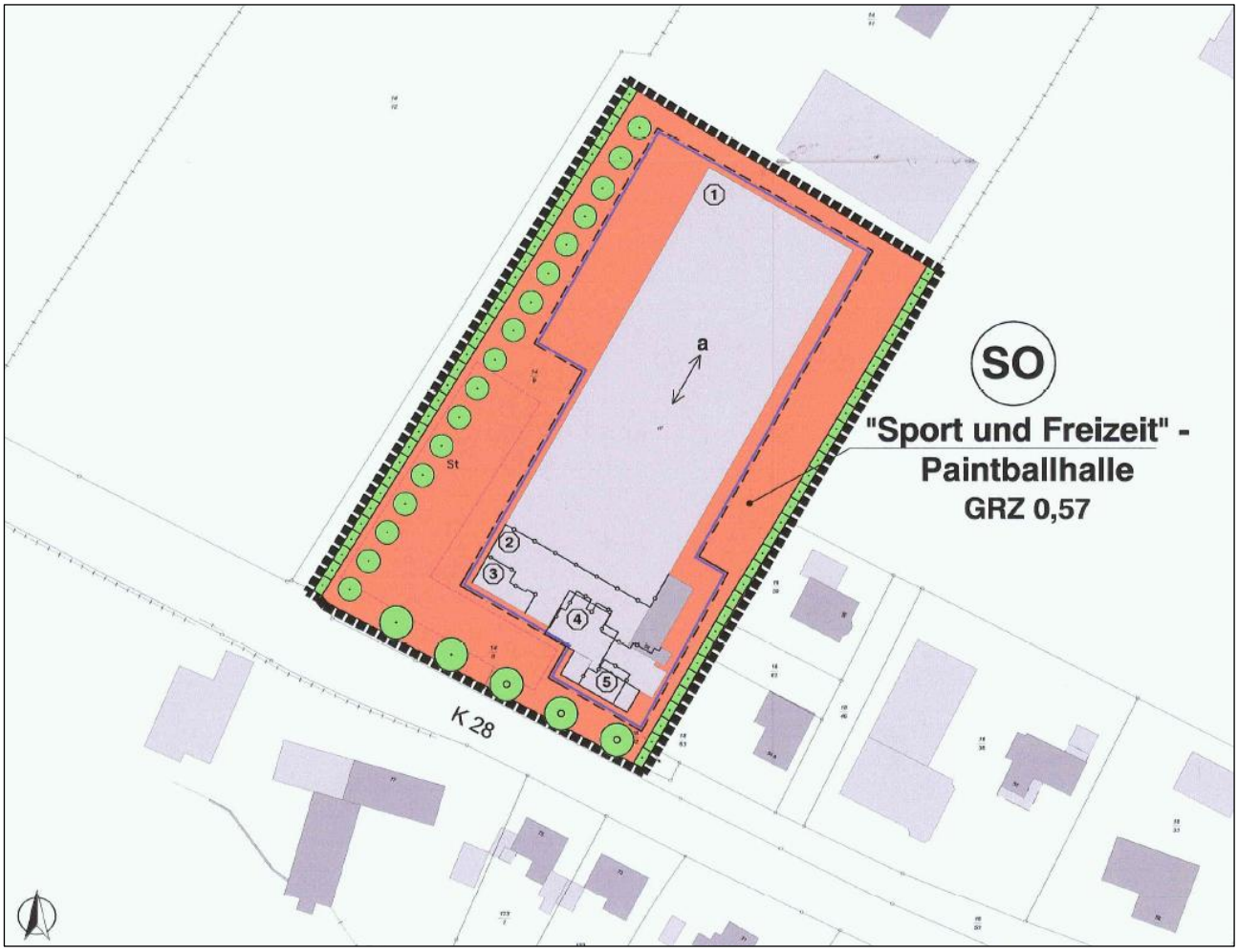

Abb.: Planzeichnung B-Plan Nr. 3 (3. Änderung) der Gemeinde Neuberend
Quelle: Gemeinde Neuberend

Der Text (Teil B) der 3. Änderung trifft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgende Regelungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 11 BauNVO ist im Sondergebiet "Sport- und Freizeit" - Paintballhalle die Unterbringung eines Freizeitbetriebes mit allen Einrichtungen, die diesem Betrieb dienen, zulässig.

1.2 Innerhalb des Teilgebietes Nr. 1 die ist die Unterbringung eines Freizeitbetriebes zulässig.
Innerhalb des Teilgebietes Nr. 2 ist die Unterbringung einer, dem Freizeitbetrieb angegliederten Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Außerdem sind Nebenanlagen, insbesondere Büro- und Lagerräume sowie sanitäre Einrichtungen, die dem Freizeitbetrieb dienen zulässig.
Innerhalb der Teilgebiete Nr. 3 und Nr. 4 ist die Unterbringung von jeweils maximal einer Wohneinheit zulässig.
Innerhalb des Teilgebietes Nr. 5 ist die Unterbringung von maximal einem nicht störenden Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Im ersten Obergeschoss ist die Unterbringung von maximal einer Wohneinheit auch außerhalb der festgesetzten Teilgebiete zulässig.

Abb.: Text B-Plan Nr. 3 (3. Änderung) der Gemeinde Neuberend
Quelle: Gemeinde Neuberend

Die auf dem Grundstück befindliche Sport- und Freizeithalle wird als Paintballhalle genutzt. Nunmehr ist vorgesehen die Halle zu modernisieren und durch die Trendsportart Padel nachzunutzen. Der bestehende B-Plan schließt jedoch eine anderweitige Nutzung als durch die Sportart Paintball aus. Um das Planungsrecht mit dem Nutzungsvorhaben in Einklang zu bringen, ist eine B-Planänderung mit entsprechender Änderung des Nutzungszwecks erforderlich. Um zukünftig flexibler auf andere (Trend-)Sportarten reagieren zu können, erscheint es zielführend, keine sehr einengende sportartspezifische Zweckbestimmung mehr festzusetzen.

Die vorgesehene Planänderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen. Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) sind nicht betroffen, und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (hier: seine 1. Berichtigung) stellt das Plangebiet analog zur 3. Änderung des B-Planes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ mit der Nutzungsart „Paintballhalle“ dar (vgl. nachstehende Abb.). Wegen der angestrebten Nutzung als Padelhalle ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

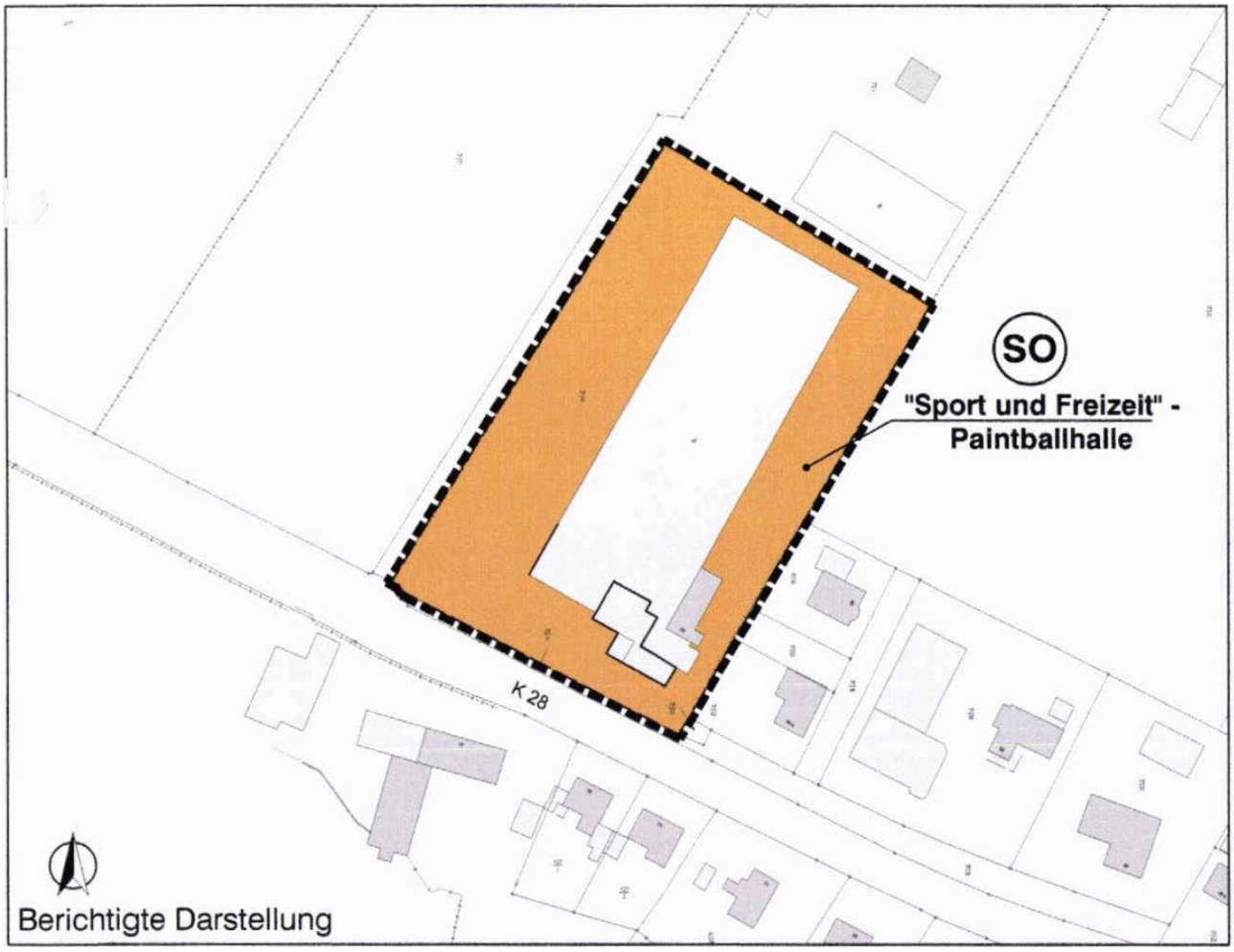

Abb.: Planzeichnung Flächennutzungsplan (1. Berichtigung) der Gemeinde Neuberend

Quelle: Gemeinde Neuberend

Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des

Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan mit dem Zweck zur Nutzungsöffnung der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ geändert wird.

Vorgesehen in der FNP-Berichtigung ist – analog zur Festsetzung im B-Plan – die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“, es wird also nur die Nutzungsfestlegung „Paintballhalle“ gestrichen (vgl. nachstehende Abb.).

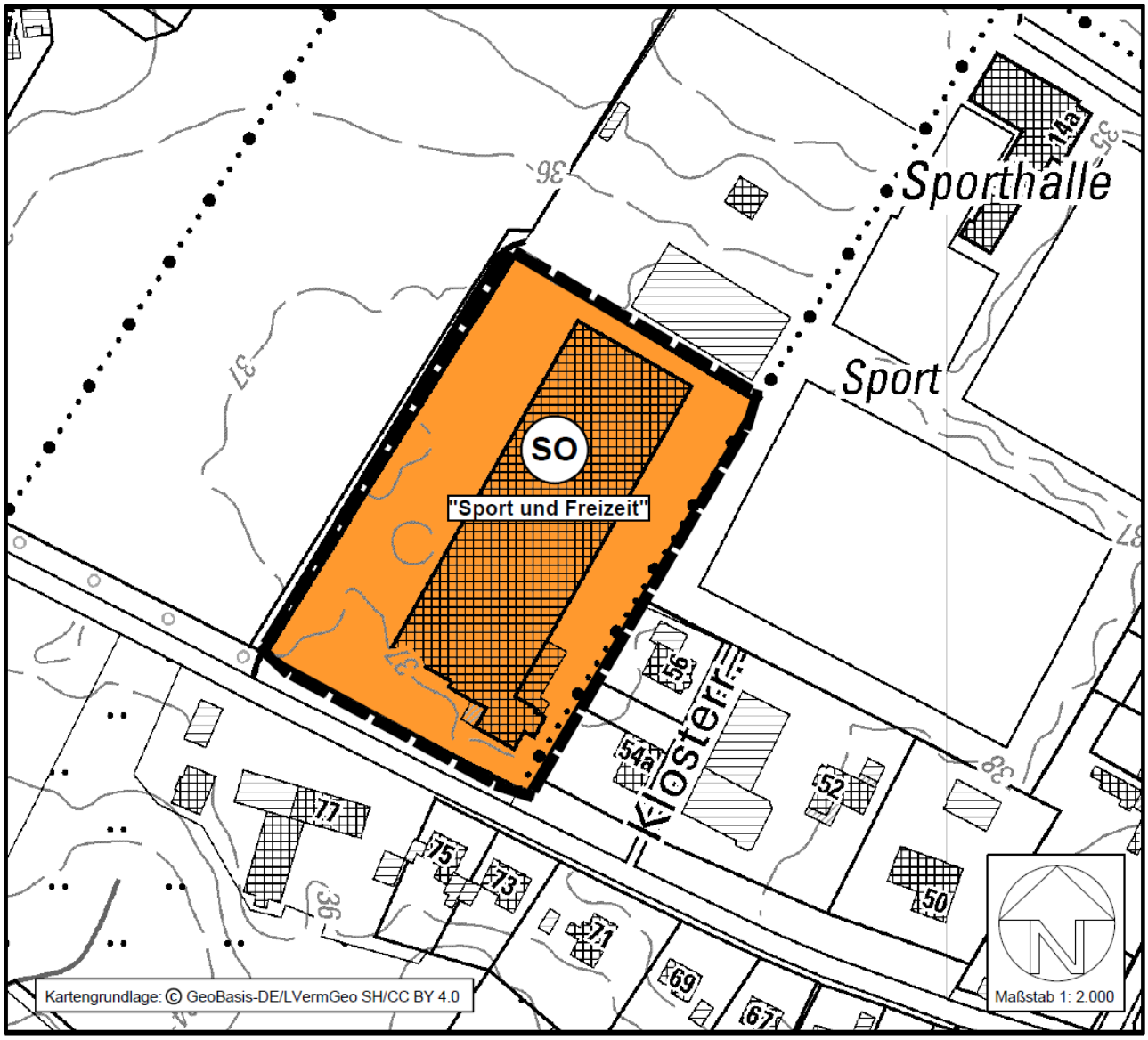

Abb.: Entwurf Planzeichnung der FNP-Berichtigung
Quelle: Eigene Darstellung

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung wird durch textliche Festsetzung der Bebauungsplan Nr. 3 folgendermaßen geändert:

Die dort unter Text Ziff. 1.1 getroffene Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes

„Sport und Freizeit“ mit der dezidierten Nutzungsart „Paintballhalle“ wird aufgehoben. Festgesetzt wird nur noch die Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“. Auf die Festlegung einer unnötig einengenden sportartspezifischen Nutzungsart wird also zukünftig verzichtet.

Der differenzierte Nutzungskatalog (vgl. Text Ziff. 1.2 der 3. Änderung) bleibt unverändert. Da demnach auch Nutzungen zulässig sind, die sich nicht zwingend der übergeordneten Zweckbestimmung

„Sport und Freizeit“ unterordnen (Wohnen/Gewerbe), wird in Text Ziff. 1.1 der neu gefassten Zweckbestimmung das Wort „überwiegend“ eingefügt.

Infolge der textlichen Änderung wird auch in Planzeichnung und Planzeichenerklärung die dortige Angabe der Nutzungsart „Paintballhalle“ ersatzlos gestrichen.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Mit der Planänderung gehen auf den betroffenen Grundstücken keine Nutzungsintensivierungen einher. Die Planänderung ermöglicht lediglich die Durchführung anderer Sport- und Freizeitangebote als zuletzt. Es finden keine baulichen Erweiterungen statt, sondern lediglich notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Es sind offensichtlich keine über den bisherigen Rahmen hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen und eine Betroffenheit geschützter Arten und Biotope ist erkennbar nicht gegeben. Es ist somit nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen (im Sinne einer Verschlechterung) gegenüber dem bisher Zulässigen ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Seinerzeit wurde im Hinblick auf den auf die Nachbarschaft einwirkenden Sport- und Freizeitlärm ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage). Dieses zeigt auf, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an allen relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass mit der Nutzungsöffnung für alternative Sportarten keine relevante Erhöhung der Geräuschimmissionen einhergeht, sofern die seinerzeit angesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden (kein Nachtbetrieb, keine Außengastronomie nach 22:00 Uhr). Im Zweifelsfalle wäre die Verträglichkeit der vorgesehenen Sportart (hier: Padel) ggf. auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachzuweisen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen und in Nutzung, so dass erkennbar keine öffentlichen Erschließungsaufwendungen im Zuge der Planumsetzung erforderlich sind.

* * * * *

Anlage: Schalltechnisches Gutachten

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Neuberend, am .....

.....

– Die Bürgermeisterin –