

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.01.2006
Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg-Freudenberg 85 "Sportplatz Raigering" mit gleichzeitigem 73. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Blank		
Beratungsfolge	18.01.2006	Bauausschuss
	30.01.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Amberg-Freudenberg 85 „Sportplatz Raigering“ mit Begründung und des Entwurfes der 73. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, beide in der Fassung vom 18.01.2006 sowie der Abwägungsvorschläge in der Anlage 5:

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 73. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über folgende Flurstücke:
Gemeinde Freudenberg: Fl.Nrn. 897 (Teilfläche), 898 (Teilfläche), 901, 902 (Teilfläche), 907 (Teilfläche), 911, 916, 918, 920, 925 (Teilfläche), 926, 927/2, 927, 938 (Teilfläche), alle Gemarkung Aschach
Stadt Amberg: Fl.Nr. 323, Gemarkung Raigering

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation, Planungsanlass

Das bisherige Sportgelände des SV Raigering liegt im Ortskern von Raigering. Mängel ergeben sich durch einen ungenügenden Ausbaustandard der Plätze hinsichtlich Größe und Oberflächen sowie lagebedingte städtebauliche Defizite (fehlende Stellplätze, Nähe zur Wohnbebauung). Hauptproblem des jetzigen Sportplatzstandorts ist jedoch die Lage direkt im stark überschwemmungsgefährdeten Ortskern mit immer wiederkehrender Überflutung der Spielfelder.

Im Zusammenhang mit der Hochwasserschutzmaßnahme Raiering Ost ist eine Verlegung des Sportgeländes des SV Raiering aus dem Ortskern von Raiering erforderlich, da das Plankonzept als Schutzmaßnahme die Öffnung und Renaturierung des im Ortskern im Bereich des Sportgeländes verrohrten Brüllgrabens beinhaltet.

Siehe hierzu die Beschlussvorlage Nr. 005/0066/2005 über die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens „Hochwasserschutzmaßnahme Raiering Ost“.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg- Freudenberg 85 „Sportplatz Raiering“ sowie zur 73. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg und der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Freudenberg im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB wurde gefasst:

- am 25.04.2005 vom Stadtrat der Stadt Amberg
- am 09.08.2005 vom Gemeinderat der Gemeinde Freudenberg

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Mai /Juni 2005 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Amberg, im August/ September in Freudenberg statt.

Die gemeinsame frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde unter Federführung der Stadt Amberg im September/ Oktober 2005 durchgeführt.

Nach der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurde im Oktober der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gefasst.

Der Bebauungsplan mit gleichzeitiger 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde in Freudenberg vom 02. November bis 05. Dezember öffentlich ausgelegt.

In Amberg fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger 73. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 14.11.2005 bis 13.12.2005 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Stadt Amberg federführend in der Zeit vom 07.11.2005 bis 09.12.2005 durchgeführt.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen.

Planungskonzept

Städtebau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von 43.301 m² (ca. 4,3 ha), das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 3,50 m.

Der neue Standort liegt ca. 400 m nördlich des Ortsteils Raiering parallel zum Krumbach und ca. 50 m südlich des Langangerwegs.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Sportplatzareal einschließlich Zufahrten, Stellplätzen und den westlich des Krumbachs gelegenen Ausgleichsflächen.

Das Sportgelände besteht aus zwei Fußballspielfeldern, die in Nord-Süd-Richtung entlang des Erschließungsweges angeordnet sind. Zwischen dem südlichen Hauptspielfeld mit einer Netto-Spielfläche von 105 x 68 m und dem mit 95 x 55 m kleineren Trainingsspielfeld liegt ein Baufenster für das Sportheim einschließlich Nebengebäude zur Unterbringung von Gerätschaften und Material.

Südwestlich der Fußballfelder liegen zwei Tennisfelder und eine Sommerstockbahn sowie ein weiteres Baufenster für ein Tennisheim. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Der Übergang in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft erfolgt durch eine Eingrünung mit einem mind. 5 m breiten Grünstreifen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Erschließung

Verkehrstechnisch erschlossen wird das Gelände über den Langangerweg.

Das Bebauungsplankonzept sieht eine Geh- und Radwegeverbindung zum Stadtteil Raigerung bis zum Anschluss an die Raigeringer Dorfstraße vor.

Um die gesamte Anlage einschließlich der Zufahrt hochwasserfrei zu halten, wurde eine Wasserspiegellagenberechnung für ein hundertjähriges Hochwasser durchgeführt.

Die Berechnung ergab, dass die bestehende Geländehöhe des geplanten Sportplatzbereichs einschließlich der Erschließungswege bereits über dem Höhenbereich des 100-jährigen Hochwassers liegt.

Somit sind keine diesbezüglich bedingten größeren Auffüllungen erforderlich.

Lediglich ein Teil der Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Eingriff liegt unterhalb dieser Hochwasserlinie. Hier sollen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Überschwemmungsmulden angelegt werden.

Die genaue Höheneinordnung ist im Zuge der Erstellung der Objektplanung zum Sportplatz zu treffen.

Stellplatzflächen für Sportler und Zuschauer wurden an drei Stellen vorgesehen.

- für die Nutzung der Tennisplätze und der Sommerstockbahn im westlichen Bereich ca. 11 STP
- Für den üblichen Trainings- und Spielbetrieb ca. 50 STP im Bereich des Trainingsfelds
- Für den Turnierbetrieb zusätzlich ca. 25 STP im Zufahrtsbereich.

Weitere Abstellmöglichkeiten bei Spitzenspielen befinden sich beim nahe gelegenen Schützenheim. Eine Anbindung an das Sportplatzareal muss dann z. B. über einen ‚Shuttle‘-Verkehr erfolgen.

Um ein Beparken der AS 30 bei Spitzenspielen zu verhindern, soll ein zeitlich befristetes Parkverbot für derartige Ereignisse ausgesprochen werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den westlich des Krumbachs verlaufenden Krumbachtalsammler.

Planungsrecht

Ein Großteil der Flächen liegt auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Freudenberg. Die Gemeinde unterstützt die Sportplatzverlegung grundsätzlich.

Zur federführenden Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Amberg wurde eine Vereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (KommZG) vom 12.07.1966 (BayRS 2020-6-1-I) mit der Gemeinde Freudenberg geschlossen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verfahren zur Änderung des Gebietes der Kreisfreien Stadt Amberg und der Gemeinde Freudenberg sowie Landkreises Amberg-Sulzbach im Bereich des geplanten Sportgeländes eingeleitet.

Die Flächen bis zum Krumbach sollen demnach zukünftig in das Gebiet der Stadt Amberg übernommen werden. Der Kreistag Amberg-Sulzbach beschloss in seiner Sitzung am 12.12.2005 die Gebietsänderung. Derzeit wird durch das Vermessungsamt Amberg ein Fortführungsnachweis erstellt. Die Regierung der Oberpfalz kann bei Vorliegen des Nachweises die Gebietsänderung verfügen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg und der Gemeinde Freudenberg ist das betreffende Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Geltungsbereich des Änderungsentwurfs befinden sich eine öffentliche Grünfläche für die Sportanlagen, Gemeinbedarfsflächen für die baulichen Anlagen und Stellplätze sowie Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst 4,7 ha. Er beinhaltet alle erforderlichen Ausgleichsflächen und unterscheidet sich somit vom Geltungsbereich des Bebauungsplans, der nur die westlich des Krumbachs - nach Wirksamwerden der Gebietsänderung im späteren Stadtgebiet von Amberg liegenden- Ausgleichsflächen beinhaltet.

Der Änderungsentwurf und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung sind in Anlage 3 ersichtlich.

Immissionen

Die zu erwartenden Lärmimmissionen sind nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Nach den vorliegenden Beurteilungen der schalltechnischen Folgen für die nächstgelegenen Immissionsorte (Bebauung auf Fl.Nr. 919 und geplante Bebauung auf Fl.Nr. 939, Gem. Aschach) ergeben sich keine Überschreitungen der im Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte.

Wasserrecht

Die vorhandenen Drainagen sollen zusammen mit den geplanten Leitungen des Sportgeländes und dem Hangwasser, das an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gefasst werden muss, in den Teich auf Fl.Nr. 920, Gem. Aschach eingeleitet werden.

Da Wege und Sportplatz sich innerhalb einer 60-Meter-Distanz zum Uferbereich des Krumbaches als Gewässer III. Ordnung befinden, ist eine Anlagegenehmigung nach Art. 59 Bayerisches Wassergesetz erforderlich.

Auch für die Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Weiher wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitungsgenehmigung erforderlich.

Die wasserrechtlichen Belange werden verfahrensbegleitend bearbeitet.

Grundbesitz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegenden Grundstücke wurden im Laufe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durch die Stadt Amberg erworben. Lediglich der Ankauf von zwei in Privatbesitz befindlichen Grundstücken muss noch notariell beurkundet werden. Ein Grundstück im Zufahrtsbereich muss von der Gemeinde Freudenberg durch die Stadt Amberg erworben werden. Der Erwerb wurde im November bei der Gemeinde Freudenberg beantragt. Bei einer Fläche, die für den Geh- und Radweg entlang des Krumbachs benötigt wird, laufen die Grundstücksverhandlungen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich weder bei der Stadt Amberg noch bei der Gemeinde Freudenberg.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und von ihrem Sachgehalt her abgewogen, wobei weitestgehend eine Planungsabstimmung stattfand.

Wesentliche Aspekte der Stellungnahmen betrafen:

- Erschließung
Die Aspekte bezüglich der Lageänderung der Erschließung, der Ausbaubreiten und der Anlage zusätzlicher Stellplätze wurden berücksichtigt.
Um die Sicherheit bei der Erhöhung des Linksabbiegeverkehrs von der Kreisstraße in den Langangerweg zu vergrößern soll vorgesehen werden, die Geschwindigkeit im Einmündungsbereich auf 60 km/h zu beschränken.
- Naturschutz
Naturschutzrechtliche Forderungen nach Eingrünung und Verwendung einheimischer Gehölze wurden mittels Planzeichen und textlich festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Sportanlagen aber auch beim Zufahrtsweg und den Parkierungsflächen vorgesehen und im Bebauungsplanentwurf dargestellt.
Die Eingriffsregelung wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises nach dem Nürnberger Modell bilanziert.
Der Begründung zum Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt sind. Kompensationsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Wasserwirtschaft
Die erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächen- und Dränagewassers wurden festgesetzt.
Im Rahmen einer Wasserspiegellagenberechnung wurde die HQ 100- Linie (Hundertjähriges Hochwasser) ermittelt. Demnach findet keine Beeinträchtigung des Retentionsraums des Krumbachs im Gebiet des geplanten Sportplatzgeländes statt. Durch die Planung der Ausgleichsflächen als wechselfeuchte Zonen erhöht sich im Gegenzug der zur Verfügung stehende Retentionsraum in diesem Bereich.
Die durch das Konzept Spindler dargestellte Renaturierung des Krumbachs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in Anlage 5 ersichtlich.

Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde nach dem Nürnberger Modell durchgeführt, was eine differenziertere Darstellung des Eingriffs ermöglicht. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Umgestaltung und Aufwertung der Flächen östlich des Erschließungs- bzw. Geh- und Radwegs, im Plan bezeichnet mit A1, A2, A3.

Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 1,4 ha wird der naturschutzfachliche Ausgleich erreicht.

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs (Teilflächen aus Fl. Nrn. 902, 907, 911, 925, 927, 927/2, alle Gem. Aschach).

Die Fläche A3 liegt außerhalb des Geltungsbereichs, da sie nach der geplanten Gebietsänderung im Gemeindebereich Freudenberg verbleibt; wird aber von der Flächennutzungsplanänderung erfasst (Teilfläche aus Fl. Nrn. 887 und 902, Gem. Aschach).

Die Ausgleichsflächen befinden sich bereits z. T. im Eigentum der Stadt Amberg bzw. sollen erworben oder getauscht und anschließend in das Ökokonto eingebucht werden. Die Zuordnung und die Maßnahmenbeschreibung erfolgen über den Bebauungsplan.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen und die Berechnung sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 4 dargestellt.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach Genehmigung der 73. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz sowie der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungs-

und Landschaftsplanes der Gemeinde Freudenberg kann der Bebauungsplan durch Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

Zwischen der Stadt Amberg, dem Landkreis Amberg-Weizbach und einem möglichen Erschließungsträger ist eine vertragliche Vereinbarung über den evtl. Ausbau der Anbindung an die AS 30 abzuschließen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg und der Gemeinde Freudenberg
2. Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanänderung der Stadt Amberg und der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Freudenberg mit Begründung i.d.F.v. 18.01.2006
3. Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung mit Festsetzungen i. d. F. v. 18.01.2006
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i. d. F. v. 18.01.2006
5. Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange