

Stadt Oberasbach

# Bebauungsplan Nr. 17/1 mit integriertem Grünordnungsplan



- Hans-Reif-Sportzentrum -

## Begründung

einschließlich Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

Bauamt Abt. IV

Stadt Oberasbach

Stand: 24.06.2019

Herausgeber

Stadt Oberasbach  
Bauamt

Bearbeitung

Frau Dietrich, Frau Kuhl

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	6
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Gemeinwohl .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
5.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	8
5.1.1	Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2011 .....	8
5.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	9
5.1.3	Ergebnis der Stadtratsklausuren 15.09.2015 und 29.02.2016.....	9
5.1.4	Ergebnis der Klausur 09.12.2016 / Inhalt des Aufstellungsbeschlusses .....	10
5.2	Plangebiet.....	11
5.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	11
5.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....	11
5.2.3	Erschließung, ÖPNV und Parken .....	11
5.2.4	Abwassertechnische Erschließung .....	15
5.2.5	Gebäude- und Nutzungsbestand .....	16
5.2.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	16
5.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	16
<b>6</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>18</b>
6.1	Grundlagen .....	19
6.1.1	Lage in der Landschaft .....	19
6.1.2	Geologie und Böden.....	19
6.1.3	Gewässer.....	19
6.1.4	Klima.....	19
6.1.5	Potentiell natürliche Vegetation .....	19
6.1.6	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele .....	20
6.2	Bestandserhebung und -bewertung .....	20
6.3	Beschreibung und Bewertung des Eingriffs.....	22
6.3.1	Eingriffsbeschreibung .....	22
6.3.2	Eingriffsbewertung .....	22

6.4	Grünordnerisches Zielkonzept .....	23
6.5	Umweltverträglichkeit .....	24
6.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	24
6.6.1	Methodik .....	24
6.6.2	Ausgleichskonzept.....	24
6.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	25
	Anlagen Grünordnung.....	25
<b>7</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>26</b>
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	26
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	26
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	26
7.4	Höhenlage baulicher Anlagen .....	28
7.5	Einfriedungen.....	28
7.6	Flächen für Stellplätze / Fahrradabstellplätze.....	28
7.7	Verkehrsflächen.....	29
7.8	Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	30
7.9	Führung Versorgungsleitungen, Ver- und Entsorgung .....	30
7.10	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....	30
7.11	Lichtimmissionen durch Flutlichtanlagen / Beleuchtung .....	30
7.12	Solaranlagen.....	31
<b>8</b>	<b>Textliche Hinweise zum Bebauungsplan / Kennzeichnungen .....</b>	<b>31</b>
8.1	Wasserwirtschaft.....	31
8.2	Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte .....	31
8.3	Bodendenkmäler.....	31
8.4	Grundwassernutzung / Oberflächenwassernutzung .....	31
8.5	Bodenuntersuchungen / Altlasten .....	31
<b>9</b>	<b>Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>32</b>
9.1	Flächen für Sport- und Spielanlagen: Randbepflanzung .....	32
9.2	Flächen für Sport- und Spielanlagen: Grünflächen der Vereine.....	33
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen.....	33
<b>10</b>	<b>Massnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>33</b>

---

<b>11</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>33</b>
12.1	Flächenbilanzierung.....	33
12.2	Städtebauliche Kalkulation.....	34
<b>13</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>34</b>
13.1	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	34
13.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	35
13.3	Auswahl der Planungsalternative .....	35
	Anlagen Bebauungsplan .....	36

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 30.01.2017 eingeleitet. Am 18.05.2017 fand ein Scopingtermin mit dem Landratsamt Fürth statt.

Die Billigung des Vorentwurfes und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Stadtratssitzung am 16.04.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 27.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2018 und Frist zum 30.05.2018 frühzeitig um fachliche Stellungnahmen und Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ersucht (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Billigung des Entwurfes und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zu der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Stadtratssitzung am 28.01.2019. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 28.02.2019 bis einschließlich 01.04.2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2019 und Frist zum 01.04.2019 um fachliche Stellungnahme gebeten.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt am 24.06.2019.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl., S. 260).

Für die schallimmissionsschutztechnische Bearbeitung werden die nachstehenden Regelwerke und Veröffentlichungen herangezogen: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert am 18.12.2018, die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die zweite Verordnung vom 01.06.2017, die DIN 18005:2002-07, das Beiblatt zur DIN 18005, 05-1987, die RLS-90, Ausgabe 1990, die VDI 2714:1988-01 und VDI 2714:1988-01 sowie die „Geräusche von Trendsportanlagen“ Teil 1 und Teil 2, LfU, 06-2006.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## 2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das gesamte Sportgelände ist derzeit aufgrund des Fehlens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 35 BauGB (Außenbereich) einzustufen. Die derzeit zulässige bauliche und sonstige Nutzung beschränkt sich auf die so genannten privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs.1 BauGB bzw. die im Einzelfall zulässigen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2-5 BauGB. Außenspielbereiche sind genehmigungsfrei, während z.B. die Geländebewegungen als genehmigungspflichtige Maßnahmen einzuordnen sind. Es stehen nun aufgrund von Erweiterungsabsichten und Sanierung des Sportzentrums verschiedene Baumaßnahmen an, für die Baurecht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes geschaffen werden soll. Der dringende Bedarf an einem Ersatzspielfeld, einem Kunstrasenplatz und an einem Multifunktionsbeachfeld sowie die Neuerrichtung einer Dreifelderhalle und die Planung weiterer Sporteinrichtungen erfordern eine Erweiterung der Vereinssportanlagen. Um die vorhandene Infrastruktur (Sportplätze, Vereinsheime etc.) nutzen zu können, sollen die zusätzlichen Sportplätze südlich des Sportgeländes angegliedert werden. Zudem sind ausreichende Flächen für den mit der Nutzung der Sportanlage verbundenen ruhenden Verkehr bereitzustellen und insgesamt eine Binnenerschließung zu planen.

## 3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, den Vereinen und Schulen im Hans-Reif-Sportzentrum die Möglichkeit zu schaffen, einen gestiegenen Bedarf an Trainingseinheiten zu decken. Um die vorhandene Infrastruktur nutzen zu können, sollen die zusätzlichen Sporteinrichtungen im Süden angegliedert werden.

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der den zu erhaltenden Baubestand aufnimmt und zum anderen durch Neuordnung und Umstrukturierung Erweiterungsmöglichkeiten und den Neubau sportlicher Anlagen ermöglicht. Es soll ein Baurecht für eine neue Dreifelderhalle mit Ergänzungsmodul, Außenspielflächen, Parkieranlagen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEB): Die Gebäude des „Asbacher Hofes“, die dazugehörigen privaten Stellplätze, die 6 PKW Garagen, die Gebäude des TSV Altenberg und der Schützengesellschaft bilden einen Gebäudekomplex, der durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEB) überplant wird. Die Grundstücke sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

## 4 GEMEINWOHL

Die Vereine leisten einen erheblichen Beitrag zum Gemeinwohl in der Stadt Oberasbach, sie übernehmen die zentrale sportliche Versorgung für die dortige Bevölkerung. Dies belegt auch der Zuwachs der Mitgliederzahlen. Die Kinder und Jugendlichen bis hin zu den Senioren finden ein vielfältiges Angebot für den Leistungs- und Freizeitsport. Durch gemeinsame sportliche Aktivitäten fördern die Vereine den sozialen Zusammenhalt zwischen Menschen, auch aus unterschiedlichen Kulturen.

Auch die VHS Oberasbach die alte Jahnhalle für Veranstaltungen und Sportkurse. Um auch hier künftig genügend Kapazitäten zur Verfügung stellen zu können ist eine Erweiterung der Anlagen notwendig.

Die Wohnnähe und gute Erreichbarkeit der Sportanlage sind wichtige Aspekte, um ein gleichwertiges Sportstättenangebot vorhalten zu können. Auch die Stadt Oberasbach möchte als Sachaufwandsträger in dem Gebiet die notwendigen Schulsportanlagen

(Jahnturnhalle, Dreifelderhalle) bereitstellen.

## **5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013):**

Nach dem Leitbild des LEP sollen:

- gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels geschaffen werden. Es soll ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, unter anderem Kultur- und Sporteinrichtungen sichergestellt sein, das aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen ist.
- Es sollen Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahrt bleiben.

#### **Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Region Nürnberg (RP 7):**

Laut den Zielen des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) ist die Stadt Oberasbach als Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Es soll(en):

- zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernommen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beigetragen werden (vgl. RP 7 Ziel A III 2.3.3 / neue Gliederung).
- die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden (vgl. RP 7 Ziel A III 2.3 / neue Gliederung).
- im Hinblick auf die vermehrte Nachfrage nach wohnortnahen Sportanlagen in allen Gemeinden der Region auf eine bessere Versorgung mit allgemeinen Sportanlagen hingewirkt werden (vgl. RP 7 Ziel B VI 8.1.1 / alte Gliederung).
- Als Ergänzung der regionalen Grünzüge zu einem System von Grün- und sonstigen Freiflächen können u. a. in Oberasbach das nördliche Kreuzbachtal (Asbachgrund) angesehen werden. Seine Funktionen sind die Regulierung des Bioklimas, die Gliederung der Siedlungsräume und die Erholungsvorsorge (vgl. RP 7 Ziel B I 3.1 / neue Gliederung).

#### **5.1.1 Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2011**

Im Zuge einer ersten Bestandsaufnahme wird ein Betrachtungsraum, der sich über eine Fläche von 28,2 ha erstreckt, näher analysiert. Im ISEK 2011 wird eine Bewertung der im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Bauflächen vorgenommen. Für die westliche Baufläche (rot schraffierte Baufläche für gemischte Bebauung) ist insbesondere die Gebietstypik zu prüfen. Um die Alleinstellung des Altorts zu erhalten, sollen Grünzäsuren potentielle Bauflächen abgrenzen (grüne Pfeile). Unter den Zielen für die Grün- und Freiraumplanung sind für den Sportpark Ergänzungsflächen entlang der Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf im Süden vorgeschlagen (Anlagen 1a und 1b).



### 5.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) mit „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Spielanlagen“ sowie als „Grünfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und als „Mischgebiet“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dar. An der östlichen Gebietsgrenze ist eine Baugebietseingrünung dargestellt. Entlang der Jahnstraße wird der Aufbau und Erhalt einer Allee dargestellt. Nördlich der Jahnstraße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Es sind übergeordnete Fußwegebeziehungen durch das Plangebiet dargestellt. Als bauliche Nutzungen sind die Jahnturnhalle, der Asbacher Hof und die Gebäude des TSV Altenberg und der Schützengesellschaft dargestellt.

Die Änderungen betreffen folgende Darstellungen:

- Die Darstellung der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit „sportlichen Zwecken dienenden Sport- und Spielanlagen“ wird für das Gesamtgebiet übernommen. Für baulich geprägte Bereiche erfolgen die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ für die „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.
- Somit werden die Mischgebietsfläche und die Grünfläche in eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ geändert.
- Es erfolgen Darstellungen zu der übergeordneten Erschließung, zur Binnenerschließung und zu übergeordneten Fuß- und Radwegen.
- Es erfolgen die Eintragungen zum heutigen Baubestand.
- Die östliche Baugebietseingrünung und der Aufbau der Allee entlang der Jahnstraße sind übernommen.
- Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

### 5.1.3 Ergebnis der Stadtratsklausuren 15.09.2015 und 29.02.2016

Die Jahnturnhalle wird entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 23.11.2015 saniert und bleibt als Halle für Veranstaltungen und „ruhige“ Sportarten (Gymnastik, Tanzen, Yoga usw., keine Ballsportarten) erhalten.

Der Stadtrat beschließt als Zielsetzung im Sportzentrum die Errichtung einer Dreifachturnhalle im Rahmen der organisatorischen und finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Oberasbach.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Weiterentwicklung des Sportzentrums im Bereich zwischen der Jahnstraße, der Bachstraße und der Bahnlinie die städtebaulichen Inhalte eines Rahmenplanes zu entwickeln, der es ermöglicht, den zukünftigen Bedarf in Abschnitten umzusetzen. Dieser dient als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die wesentlichen städtebaulichen Inhalte für das Sportzentrum sind der Bau einer Dreifachturnhalle, die Erweiterung der Sportflächen in Absprache mit den Vereinen, die innere Erschließung, die Anbindung an den Bahnhof Oberasbach und die Anlegung von Stellplätzen.

#### **5.1.4 Ergebnis der Klausur 09.12.2016 / Inhalt des Aufstellungsbeschlusses**

Die Planungsgemeinschaft KKLf Architekten GmbH, Frauentorgraben 5, 90443 Nürnberg, zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Ellinger, Bubenfeldstraße 4, 90556 Cadolzburg, entwickelt nach einer Bestandsaufnahme über einen größeren Betrachtungsraum (28,2 ha) für die Erweiterung des Sportzentrums folgende Vorzugslösung (Anlage 4):

##### **Anfahrbarkeit / Mobilität / Erschließung / Parken:**

- Eine klare Erschließungsstruktur bringt Übersichtlichkeit im Inneren des Sportparks und gewährleistet die Anfahrt und Pflege aller Teileinrichtungen.
- Die Adresse und der Eingang werden durch die „Sportpassage“, einem neuen Vorplatz vor der Dreifachturnhalle als Zentrum und Eingang in das Gesamtgebiet definiert.
- Bestehende Parkieranlagen werden in das Grünraumkonzept eingebunden und möglichst nah an der Straße errichtet. Längs der Jahnstraße kann bei Großveranstaltungen ein Parkstreifen angeboten werden.
- Fußwegeverbindungen zum S- Bahnhaltepunkt entlang der Bahn und in der Ergänzungsfläche „Freizeit / Erholung“ ermöglichen den Anschluss des Sportzentrums an den ÖPNV.

##### **Baufeld 3-fach-Turnhalle:**

- Anstelle des D-Fußballfeldes soll an diesem Platz das Baufeld für die 3-fach-Turnhalle geplant werden. Optional besteht die Möglichkeit zum Anbau eines vierten Ergänzungsmoduls.

##### **Erweiterung Ersatzflächen:**

- Durch den Zukauf der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 155/2, 171\*, 177 und 178, jeweils Gemarkung Oberasbach, können auf diesen Flächen der Ersatz-D-Platz und der Kunstrasenplatz errichtet werden.
- Es kann die Tennissparte erweitert und ein Multifunktionsbeachfeld geplant werden.

##### **Themenfelder:**

- Als Puffer zwischen dem Sportzentrum und der Wohnbebauung an der Regelsbacher Straße soll im Osten das „Freizeitfeld“ beibehalten bleiben (Themenfeld 2).
- Im Westen kann als Antwort auf die Lärmemissionen der Bahntrasse eine Teilfläche für zusätzliche Freizeit und Erholungsnutzung in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen werden (Themenfeld 3).
- Im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird das Sportzentrum weiterentwickelt.

##### **Übergeordnetes Grünraumkonzept:**

- Zur Einbindung der Themenfelder „Freizeitfeld“ und „Sportzentrum“ wird ein durchgängiges Grünraumkonzept entwickelt.

##### **Standort und Profil Jahn-Halle „Jetzt und Zukünftig“ und Vorbereitung der Aus-**

**schreibung nach VgV:**

- Das Architekturbüro Lemkearchitektur GbR, Eichwasenstraße 5, 91126 Schwabach, entwickelt in der Klausur für die bestehende Jahnturnhalle Handlungsfelder für Sofortmaßnahmen und Handlungsfelder für die Jahnturnhalle von „morgen“:
- Es erfolgte für die Dreifelderhalle + Ergänzungsmodul eine Ausschreibung gemäß Vergabeverordnung (VgV). Das Architekturbüro Bär, Stadelmann und Stöcker, Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg wurde mit den Planungen für die Dreifachturnhalle beauftragt.

**5.2 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich Jahnstraße, Stichstraße 1 zur Jahnstraße, Weg durchs Unterasbacher Wegfeld, Bahnlinie „Nürnberg – Schnelldorf“ und Regelsbacher Straße. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 17/1 und somit alle in der Begründung genannten Flurnummern (Fl.Nrn.) befinden sich in der Gemarkung Oberasbach.

**5.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Oberasbach am südlichen Rand des Asbachgrund und nördlich der Bahnlinie „Nürnberg – Schnelldorf“.

**5.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Nachbarschaftliche Siedlungskörper bestehen aus einem allgemeinen Wohngebiet mit gering prägenden Einfamilienhauswohngebieten an der Regelsbacher Straße, sowie zwei Mischgebieten als Gemengelage am Eibacher Weg und an der westlichen Jahnstraße.

Der Norden wird durch den Asbachgrund mit seinen landwirtschaftlichen Flächen und den Naturflächen geprägt.

Im Süden führt der Eisenbahnkörper zu einer Sicht- und Funktionsgrenze. Der Bahnverkehr bringt entsprechende Immissionen ins Sportzentrum.

**5.2.3 Erschließung, ÖPNV und Parken****Baulicher Bestand der äußeren Erschließung:**

Das Planungsgebiet ist im Norden über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Jahnstraße erschlossen. Die Jahnstraße ist derzeit im westlichen Abschnitt auf 6,00 m mit Längsparker auf Höhe der Grundstücke Fl. Nrn. 210, 217 und mit einem einseitigen Geh- und Radweg ausgebaut. Der südliche Abschnitt verengt sich auf Höhe der Fl. Nr. 207 auf eine Breite von 5,00 m, ein Geh- und Radweg in unterschiedlicher Breite ist vorhanden. In der Jahnstraße befinden sich die Erschließungssparten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kommunikationskabel).

Der Eibacher Weg endet mit der Fl. Nr. 153/4, Gemarkung Oberasbach, als Privatweg am südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes. Der parallel verlaufende geschotterte Streifen auf der Fl. Nr. 614/14 befindet sich im Besitz der Stadt Oberasbach.

Der „Weg durchs Unterasbacher Wegfeld“ erschließt die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Südwesten.

Der Südosten ist der Geltungsbereich über die beiden Wege auf den Fl. Nrn 203/4 und 203/29 mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet verbunden. In der Fl. Nr. 203/4 liegt ein Kanalanschluss. Die verkehrliche Erschließung des „Freizeitfeldes“ erfolgt über das Grundstück mit der Fl. Nr. 201.

### **Verkehrsbelastung:**

Die aktuelle städtische Verkehrszählung vom 06.10.2017 geht an Wochentagen von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 2.325 Kfz/24h aus (Anlage 5). Zur Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in das Sportzentrum erfolgen ein rechnerischer Abschlag zum Nachweis der benötigten Stellplätze (siehe Kapitel „Notwendige Stellplätze gemäß BayBO“ durch die Doppelnutzung von Stellplätzen, die gewünschte ÖPNV- Nutzung, und den übergeordneten Radwegekonzept. Mit den verkehrlichen Fachstellen fand, auch in Hinsicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19-1 Tagungszentrum an der Bachstraße“ eine entsprechende Abstimmung der verkehrlichen Belange statt.

### **Bauliche Ergänzungen in der äußeren Erschließung:**

Die Jahnstraße wird durchgehend auf 6,00 m ausgebaut, um das Ausparken der geplanten Senkrechtparker zu ermöglichen. Der südliche Geh- und Radweg wird durchgehend auf 3,50 m ergänzt und kann in zwei Richtungen befahren werden. Die Stellplätze gemäß BayBO sind als Senkrechtparker im Bereich der Fl. Nrn. 207, 210 vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze als Längsparker auf der Fl. Nr. 204 bleiben bestehen. Zufahrten auf die Flurwege mit begleitenden Entwässerungsgräben auf den Fl. Nrn. 208, 209, 211 und 216 sind freigehalten. Als Eingrünung ist für bis zu 15 Stellplätze ein Baumstandort geplant und zur Ackerfläche ist ein Grünstreifen mit 2,50 m Breite mit niedrigwachsenden Gehölzen als Schutzabstand vorgesehen. Im Einmündungsbereich der Sportpassage ist eine Aufweitung geplant, um zwei Querungshilfen und beidseitig Bushaltestellen aufzunehmen.

Der Eibacher Weg ist bis in Höhe der Fl. Nr. 201/4 öffentliche Fläche der Stadt Oberasbach, ab der Anschlussfläche Fl. Nr. 153/4 in Privatbesitz. Um auf Dauer die geordnete Erschließung im Süden gewährleisten zu können, ist im Geltungsbereich die Weiterführung einer öffentlichen Straße bis zum geplanten Wendehammer eingetragen. Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt der Lückenschluss bis zum östlichen „Weg durchs Unterasbacher Wegfeld“ auf der Fl. Nr. 179/2.

### **Baulicher Bestand der inneren Erschließung:**

Die Zufahrt zu den Bogenschützen auf der Fl. Nr. 201/15 (Teilbereich) und 201/16 bis zum vorhandenen Wendehammer ist aufgenommen. Auch die Anbindungen der beiden Gehwege auf den Fl. Nrn. 203/4 und 203/29 sind festgesetzt.

Der „Asbacher Hof“ und die sechs bestehenden Garagen auf der Fl. Nr. 189/1 und 189/2 sind über die bestehende öffentlich gewidmete Fläche erschlossen.

Die Vereine „TSV Altenberg“ und die „Schützengesellschaft“ besitzen Vereinsgebäude auf der Fl. Nr. 189 und liegen direkt an der öffentlich gewidmeten Jahnstraße an. Sie können eine weitere Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“ im Westen nehmen.

### **Bauliche Ergänzungen für die innere Erschließung:**

Alle bestehenden und neuen baulichen Anlagen sind zukünftig in ein Wegenetz eingebunden, das die barrierefreie Erschließung und die ungehinderte Zufahrt für Pflege und

Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Nord-Süd-Erschließungen sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgebildet werden. Die Nebenwege dienen den Fußgängern und Fahrradfahrern und dürfen durch die Pflege- und Rettungsfahrzeuge befahren werden. In dem Wegenetz finden die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Drainagen Raum.

Die Jahnhalle auf der Fl. Nr. 189 erhält eine Erschließung über die öffentliche Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Der zentrale bauliche Bereich um die neue Dreifelderhalle + Ergänzungsmodul erhalten als Haupteingang in das Sportzentrum einen großzügigen Erschließungsbereich, der als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Sportpassage“ festgesetzt ist. Diese „Sportpassage“ kann für Einzelveranstaltungen oder zum Be- und Entladen befahren werden. Sie kann aufgrund der Breite auch zeitweise zweiseitig beparkt werden.

Überwiegend dient sie jedoch Fußgängern und soll daher als Platzfläche mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten und angegliederten Spielplatzbereich ausgebildet werden.

Der C-Platz kann über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigten Bereich“, für Einzelveranstaltungen angefahren werden.

### **Notwendige Stellplätze gemäß BayBO:**

Bestand: Derzeit stehen mit den Längsparker in Höhe der Fl. Nrn. 210 und 217, auf Höhe der Skaterbahn und auf dem zentralen Parkplatz insgesamt 203 Parkierungsmöglichkeiten im Planungsgebiet zu Verfügung.

Der überwiegende Teil ist öffentlich gewidmet:

Es sind 16 Parkplätze auf der Fl. Nr. 189 in einem Widmungsverfahren öffentlich gewidmet. Mit dem Bau der Längsstellplätze entlang der Jahnstraße (Fl. Nr. 204) ist die Widmungsfiktion gemäß Art. 6 Abs. 8 BayStrWG eingetreten. Es ist im vorliegenden Fall ein Einziehungsverfahren in einem eigenen Verfahren durchzuführen. Dieses begründet sich dahingehend, dass Stellplätze ausgewählt sind, die aufgrund der Lage ausschließlich für das Sportzentrum für das Parken mit Pkws errichtet waren. Dagegen bleiben die 16 öffentlichen Längsparker auf der Fl. Nr. 204 im Einzugsbereich der Gärtnerei dem öffentlichen Gebrauch erhalten. Weiterhin sind die Flächen in der Folgenutzung (z.B. durch Absperrung oder Bebauung) nicht dem öffentlichen Bereich entzogen, sondern stehen der Parkierungsnutzung für das Sportzentrum zu Verfügung.

Rechnerischer Bedarf: Für die zusätzlichen Einrichtungen werden weitere 105 Stellplätze notwendig. Für die bestehenden und die geplanten Einrichtungen des Sportgeländes wären rechnerisch insgesamt 347 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Rechnerischer Abschlag für die Doppelnutzungen: Da nicht alle Sportfelder gleichzeitig genutzt werden, im Normalfall wird nur auf vier Fußballfeldern gleichzeitig gespielt, können die Parkplätze mit einer Doppelnutzung belegt werden. Auch die Tribüne wird hauptsächlich bei Veranstaltungen genutzt und daher nicht in den alltäglichen Stellplatzbedarf eingerechnet. Die Stellplätze im Freizeitbereich werden für diese Nutzung nicht vollständig benötigt. Die Skaterbahn und die Bolzplätze werden vor allem durch Jugendliche genutzt, die noch kein Auto besitzen und daher zu Fuß oder mit dem Fahrrad ankommen. Hier können weniger Stellplätze für den Nachweis angesetzt werden. Die Bogenschützen haben ihre Parkplätze direkt am Gelände. Nach Abzug des Abschlags für die Doppelnutzungen werden noch tatsächlich 237 Stellplätze benötigt.

Rechnerischer Abschlag aufgrund der ÖPNV- Nähe und Radwegekonzept: Die Reduzierung der Stellplätze kann zusätzlich aufgrund der Möglichkeit zur Anfahrt des Sportzentrums über öffentliche Verkehrsmittel begründet werden. Es ist geplant, die S-Bahnhaltestelle Oberasbach fußläufig über eine direkte Wegeverbindung, die Distanz beträgt etwa 500 m an das Sportzentrum anzubinden. Vorgesehen sind weiterhin Ergänzungen und Verbesserungen im Radwegenetz. Gemäß Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2011) ist eine direkte Verbindung zwischen dem Rathauszentrum und dem Sportgelände geplant. Dazu soll ein Fuß- und Radweg durch den Asbachgrund errichtet werden.

### Planerischer Stellplatznachweis:

In der Parkharfe entlang der Jahnstraße (Teilflächen aus den Fl. Nrn. 204, 207 und 210) auf dem Hauptparkplatz (Fl. Nr. 189), auf dem Nebenparkplatz an der Skateranlage (Fl. Nr. 200) und im Bereich der Bogenschützen (Fl. Nr. 201/16) können insgesamt 239 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Der Nebenparkplatz ist so konzipiert, dass er bedarfsweise auch dem Abstellen von vier Bussen dienen kann.

Der vorhandene Hauptparkplatz (Fl. Nr. 189) ist hinsichtlich der notwendigen Radien, Stellplatzbreiten, Zugänge und der Bushaltestelle überarbeitet und soll durch entsprechende Baumstellungen aufgewertet werden.

Der vorhandene Nebenparkplatz (Fl. Nr. 200) ist hinsichtlich der Anzahl der möglichen Stellplätze und der Interimsnutzung durch Busse optimiert.

Die 16 öffentlichen Parkplätze, die über die gemeinsame Fahrgasse zusammen mit den privaten Stellplätzen des „Asbacher Hofes“ auf der Fl. Nr. 189/1 und die Garagenanlage auf der Fl. Nr. 189/2 angefahren werden, sind im Bestand übernommen.

Die 16 öffentlichen Längsparker an der Jahnstraße (Nordwesten) auf der Fl. Nr. 204 bleiben bestehen.

Die acht Stellplätze der Bogenschützen auf der Fl. Nr. 201/16 sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Parkharfe entlang der Jahnstraße (Teilflächen Fl. Nrn. 207, 210)	114
Parkplatz im Norden Asbacher Hof (Fl. Nr. 189) 16 Parkplätze, öffentlich gewidmet	0
Längsparker Jahnstraße, 16 Parkplätze (Fl. Nr. 204), öffentlich gewidmet	0
Hauptparkplatz (Fl. Nr. 189), davon 4 Behindertenparkplätze	70
Nebenparkplatz (Fl. Nr. 200) oder 4 Busabstellplätze	47
Parken Bogenschützen (Fl. Nr. 201/16)	8
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>239 Stellplätze</b>
Zusätzlicher Stellplatznachweis für Einzelveranstaltungen:	
C-Platz (Fl. Nr. 189)	300 - 500
Sportpassage (Fl. Nrn. 195, 197)	

### Übersicht planerischer Stellplatznachweis

## **Stellplatzgrößen / Behindertenstellplätze**

Regulär festgesetzt sind Stellplatzbreiten von 2,70 m. Für Behindertenparkplätze sind Stellplatzbreiten von 3,50 m geplant. Entsprechend der DIN 18024-2 werden mit vier behindertengerechten Stellplätzen 1 % der Stellplätze behindertengerecht hergestellt. Diese befinden sich auf dem Hauptparkplatz zwischen den beiden Hallen. Zwei Stellplätze im Südwesten und zwei im Südosten des Parkplatzes. Die kurze Anbindung an die jeweiligen Zugänge ist gewährleistet.

### **Busstellplätze:**

Das Aus- und Zusteigen erfolgt an den geplanten beidseitigen Haltestellen an der Jahnstraße, Ecke Sportpassage. Die Busse können danach auf dem Nebeparkplatz, der gemäß Parkierungskonzept bedarfsweise für PKW oder Busse befahren werden kann, abgestellt werden.

### **Fahrradstellplätze**

Der ADFC empfiehlt bei Sporteinrichtungen folgenden Stellplatzschlüssel für Fahrräder:

Ein Fahrradstellplatz : 250 m<sup>2</sup> Sportfläche oder ein Fahrradstellplatz : 0,05 Besucher.

Bei 43.600 m<sup>2</sup> Sportfläche sind nach dem Schlüssel insgesamt rund 175 Fahrradstellplätze einzuplanen. Bei einem Platzbedarf von 1,5 m<sup>2</sup>/Fahrradstellplatz sind dies insgesamt rund 260 m<sup>2</sup>. Die Aufstellflächen werden im Plan auf die Sportplatzangebote verteilt, dabei wird sich die Hauptanzahl auf die beiden Hallen konzentrieren.

### **Zusätzlicher Stellplatznachweis für Einzelveranstaltungen:**

Für angemeldete Einzelveranstaltungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf stehen

- die Sportpassage
- und / oder der C- Platz als Parkierungsfläche zu Verfügung.

## **5.2.4 Abwassertechnische Erschließung**

Bestand: Es sind - historisch bedingt - im Planungsgebiet unterschiedliche Entwässerungsarten entstanden. Es wird in einem Mischsystem, durch Versickerung in Gräben und in einen Wasserspeicher ohne Drosselablauf entwässert. Bei extremen Regenereignissen laufen die Gräben und der Wasserspeicher über und entwässern direkt in den Kreuzbach (Asbach). Der Baugrund im Planungsgebiet ist nicht versickerungsfähig.

Abwassertechnisches Konzept: Ziel für das Planungsgebiet ist es, ein Trennsystem herzustellen. Insbesondere für neue Gebäude ist die Entwässerung in einem Trennsystem vorzusehen. Auch bei der aktuellen Sanierung der Jahnturnhalle wird die Entwässerung auf ein Trennsystem umgestellt. Das Ingenieurbüro Siegle hat hierzu eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und dieses mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. (Anlage 6).

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets ist über einen Mischwasserkanal in der östlichen Jahnstraße gesichert.

Für die wenig befahrenen Stellplatzflächen entlang der Jahnstraße ist eine Grabenmuldenversickerung vorgesehen.

### 5.2.5 Gebäude- und Nutzungsbestand

Für das Plangebiet liegt ein Vermessungsplan aus dem Jahr 2011 vor, der den Gebäude- und Nutzungsbestand lagemäßig erfasst (Anlage 7). Die Vermessung der Straße und der für neue Stellplätze benötigten Grundstücke erfolgte im Jahre 2017. Zur Bestands- erfassung sind die bisher erteilten Baugenehmigungen und der jeweilige Genehmigungsumfang zusammengetragen (Anlage 8).

### 5.2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 17/1 befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Oberasbach, mit den Fl. Nrn. (Teilfläche\*): 154, 155/2, 171, 172, 173, 177, 178, 189\*, 195, 197, 198, 199, 200, 201, 201/13, 201/15, 201/16, 204\*, 207\*, 208\*, 209\*, 210\*.

Hiervon befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Grundstücke mit den Fl. Nrn. (Teilfläche\*) nicht im Besitz der Stadt Oberasbach: 210\*.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt folgende Grundstücke nicht ein: Den „Asbacher Hof“ auf der Fl. Nr. 189/1, die sechs Garagen auf der Fl. Nr. 189/2 sowie das Schützensgebäude und das Vereinsheim des TSV Altenberg auf der Fl. Nr. 189\* liegen im Bereich des Vorhaben und Erschließungsplanes.

## 5.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Gelände: Das Plangebiet weist eine Hangneigung von Süden nach Norden auf. Insgesamt steigt das Gelände von Norden nach Süden um 16 Höhenmeter an.

Bodentypen und Altlasten: Es liegt ein Bodengutachten der SakostaCAU GmbH, Hansastr. 5a, 90441 Nürnberg, für die Baugrundvorerkundung und orientierende Altlastenuntersuchung im Planungsgebiet vor. Zu Altlasten und Kampfmittel liegen keine konkreten Hinweise vor (Anlage 9). In der Zwischenfläche zwischen Schützensgesellschaft und der Jahnhalle befindet sich ein alter Gastank, dessen Lage gekennzeichnet wurde.

Windverhältnisse: Im Hinblick auf die geplante Ausweitung für Außensport sind die lokalen Windverhältnisse am Standort zu berücksichtigen. Aufgrund der herausgestellten Lage auf einer Anhöhe und am Rande des Siedlungsgebiets kann angenommen werden, dass die Windgeschwindigkeiten höher sind. Durch entsprechende Windschutzmaßnahmen und die Höheneinordnung lassen sich jedoch geeignete Bedingungen für den Außensport herstellen.

Lichtuntersuchung: Die neuen Sportanlagen dürfen mit einer Flutlichtanlage ausgestattet werden. Um sicher zu stellen, dass die Bahnstrecke „Nürnberg – Schnelldorf“, es handelt sich hier um die ICE-Hauptstrecke „Nürnberg – Stuttgart“, beeinträchtigt wird, sind im Zuge der Baugenehmigungen der Flutlichtanlagen, entsprechende Lichtuntersuchungen zu veranlassen. Eine solche Lichtuntersuchung ist immer abhängig von der verwendeten Flutlichtanlage. Da im Bauleitplanverfahren keine bestimmte Flutlichtanlage vorgeschrieben wird, kann diese Untersuchung erst auf der Ebene der Baugenehmigung ausreichend bestimmt durchgeführt werden.

Immissionsschutz: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die in der Nachbarschaft des Sportzentrums zu erwartende Schallimmissionssituation, ausgehend vom Betrieb des Hans-Reif-Sportzentrums sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen der benachbarten Bahnstrecke Nürnberg - Schnelldorf sowie der



Jahnstraße ermittelt und beurteilt. Das beauftragte Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg stellt im Gutachten Nr. 13828.1 (Anlage 10) fest, dass die Anforderungen der 18. BImSchV im Wesentlichen erfüllt werden können. Es sind rechnerisch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Sonntag in der Ruhezeit am Morgen (hier: 7.00 – 9.00 Uhr) um 4 dB und außerhalb der Ruhezeit (hier: 9.00 – 13:00 und 15:00 – 20.00 Uhr) um 2 dB jeweils durch die zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend von den Bolzplätzen, möglich. Die Einhaltung der Anforderungen an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit am Morgen ist durch eine geringfügige Änderung der bereits geltenden Nutzungszeiten der Bolzplätze möglich. Alternativ können zur Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzwalles) im Bereich der Bolzplätze durchgeführt werden.

Zur Einhaltung des Immissionswertes nachts im Bereich der öffentlich gewidmeten Parkplätze auf der Fl. Nr. 189 bei Betrachtung der seltenen Ereignisse wird die Schließung des PKW- Parkplatzes für die Nutzung im Nachtzeitraum empfohlen.

Die vorgesehenen Flächen „B“ und „C“ für die geplante Errichtung einer Dreifelderhalle bzw. ein Vereinsheim / Halle der Feld- und Jagdschützen wurde ein maximal zulässiges Emissionskontingent (Tag und Nachtwerte) ermittelt, der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die bestehende Freischankfläche des TSV Altenberg ist mit 100 Personen, einer Öffnungszeit täglich bis 22.00 Uhr und Berücksichtigung einer ungünstigen vollen Nachstunde zwischen 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt.

Es wurden ebenso die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen, durchgeführt. Die Orientierungswerte sind hier, mit Ausnahme des Immissionsortes IO 4 im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte tags/nachts der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Aus der öffentlichen Auslegung besteht seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde die Forderung an den Bauherren, ein Nachweis zur Einhaltung der Kontingente in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren zu führen.

Der Asbacher Hof ist im Zusammenhang mit der Jahnturnhalle als Sportgaststätte von der Stadt Oberasbach errichtet worden. Die wirksame Baugenehmigung für den „Asbacher Hof“ stammt aus dem Jahr 1975. Der Genehmigungsumfang besteht aus einem Kellergeschoss mit drei Kegelbahnen und Kegelstube. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte genehmigt, im 1. Obergeschoss sechs Gästezimmer, eine Hausmeisterwohnung und eine Pächterwohnung. Für den Genehmigungsumfang müssen laut Baugenehmigung (BV 1551/75) 30 Stellplätze bereitgestellt werden.

Die Anlage wurde durch die Stadt Oberasbach veräußert und ist grundbuchrechtlich herausgeteilt. Aus diesem Grund liegen die Abstandsflächen des „Asbacher Hofes“ heute in nördlicher und östlicher Richtung auf dem privaten Grundstück Fl. Nr. 189/1, nach Süden und Westen jedoch auf dem Grundstück Fl. Nr. 189 der Stadt. Nachdem der erste Eigentümer das Hotel weiter veräußerte, wurden wiederum sechs Garagen, die auf der Parkplatzfläche errichtet waren, nicht mit verkauft. Diese befinden sich nach wie vor im Familienbesitz des ersten Käufers des Asbacher Hofes. Somit stehen dem Asbacher Hof die benötigten 30 Stellplätze nicht mehr zur Verfügung. Tatsächlich verfügt der Asbacher Hof noch über 17 Stellplätze.

Die Zufahrt zum Asbacher Hof erfolgt derzeit im Norden über den öffentlichen Parkplatz

auf dem Grundstück Fl. Nr. 189. Die Fläche ist weiterhin mit einem Kabelrecht der MDN Netzgesellschaft mbH belastet. Der Eigentümer der 6 Garagen auf der Fl. Nr. 189/2 besitzt ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht.

Das Vereinsgebäude TSV Altenberg erhielt 1982 seine Baugenehmigung. Im Erdgeschoss sind ein Umkleidebereich, WC Anlagen und Geräteräume errichtet. Im Obergeschoss eine Gaststätte mit Gastraum und Nebenräumen, eine Wohneinheit für den Wirt und eine Freischankfläche.

Der Neubau einer Schießanlage der Schützengesellschaft e.V. Oberasbach erfolgte 1989 mit Ergänzungen 2001 im Küchenbereich und 2017 im Bereich der Lüftungsanlagen.

#### Vereinsgebäude Feld- und Jagdbogenschützen:

Das Vereinshaus ist im Vermessungsplan nicht aufgenommen und ist über das Luftbild nachrichtlich eingetragen.

#### Vereinsgebäude Tennisverein:

Der Gebäudebestand ist kartiert und im Bebauungsplan eingetragen.

#### Lagerflächen im Planungsgebiet:

Die bestehenden Lagerflächen zur Wartung der Außenplätze und zur Aufbewahrung von Gerätschaften sind eingetragen.

### **Brandschutz, Flucht- und Rettungswege:**

Asbacher Hof / TSV Altenberg / Schützengesellschaft: Der Bauantrag für den „Asbacher Hof“ wurde unter Beachtung des Brandschutzes genehmigt; es besteht Bestandschutz. Sofern die Bauausführung gemäß der Genehmigung erfolgte, sind derzeit keine zusätzlichen Maßnahmen für den Brandschutz notwendig.

Zufahrten, Flucht- und Rettungswege Sportpark: Durch die Neukonzeption der inneren Erschließung des Sportparks können zukünftig alle Sportplätze mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

## **6 GRÜNORDNUNG**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB definiert. Umfang und Detaillierungsgrad werden für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festgelegt.

Neben der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in dem Umweltbericht auch die Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen darzustellen sowie die vorgesehenen Kompensationen der unvermeidlichen Eingriffe festzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

## **6.1 Grundlagen**

### **6.1.1 Lage in der Landschaft**

Die Bearbeitungsfläche liegt in der mittelfränkischen oberen Keuperabdachung. Die Landschaftsform ist schwach hügelig mit breiten, schwach welligen Hochflächen und dazwischen liegenden deutlich eingetieften Bach- und Flusstälern. Das Sportgelände liegt am Ausläufer der südlichen Talkante des Asbachs.

Im Süden grenzt die Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf, im Norden die Asbachaue an, die in diesem Abschnitt kurz vor der Einmündung in die Rednitz breit mit geringem Sohlgefälle ausgebildet ist. Im Osten schließt die vorhandene Wohnbebauung und im Westen zusätzlich landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Nutzflächen an.

### **6.1.2 Geologie und Böden**

Das Sportgelände befindet sich in den Schichten der Lehrbergbänke des mittleren Keupers. Die Lehrbergschichten bestehen aus sandigem bis schiefrigen Tonstein mit Sandsteineinschaltungen.

Aus diesen Ausgangsgesteinen entstanden rotbrauner, in sauerstoffreduzierten Lagen graugrüner Ton mit stark wechselndem Sandanteil und schwach- bis starktoniger Sand. In Tiefen ab 70 cm bis spätestens 390 cm unter GOK sind Tonstein- und Sandsteinlagen anzutreffen.

Oberflächennah sind uneinheitlich künstliche Auffüllungen bis ca. 150 cm vorhanden, die von der Bearbeitung des bis 5 bis 10 % geneigten Geländes für die Sportplatznutzung rühren.

### **6.1.3 Gewässer**

Im geplanten Bebauungsgebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden.

Grundwasser wurde bei den aktuellen Aufschlussbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 390 cm unter GOK bzw. bis zu einer maximalen Tiefe von 307 m NN nicht angetroffen.

Das Areal befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder im unmittelbaren Zustrom zu einem Wasserschutzgebiet.

### **6.1.4 Klima**

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Mittelfränkisches Becken“ mit jährlichen Niederschlägen von ca. 600 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im langjährigen Mittel bei 8° C.

Die bestehenden bis ca. 20 m hohen Baumhecken entlang der einzelnen Spielfelder wirken klimatisch ausgleichend, da sie sich tagsüber weniger erwärmen und nachts weniger stark auskühlen als die ungeschützten Freiflächen. Durch die Bremsung der Windkräfte sorgen sie für ein relativ geschütztes Kleinklima in den bodennahen Luftschichten. Durch die vom Cadolzheimer Höhenrücken abfließende Kaltluft und den Kaltluftstrom in der Asbachaue ist ein sehr guter Luftaustausch gegeben.

### **6.1.5 Potentiell natürliche Vegetation**

Nach der Karte „Die potentiell natürliche Vegetation im östlichen Mittelfranken“

(HOHENESTER 1978) würde sich im Falle des Ausbleibens von Eingriffen durch den Menschen die Pflanzengesellschaft „artenarmer Buchen-Eichenwald „ (Luzulo-Quercetum) wieder einstellen. Dieser Waldtyp hat einen lichten Charakter mit Eiche, Rotbuche, Sandbirke und Waldkiefer als Hauptbaumarten.

### **6.1.6 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele**

#### Regionalplan

Der Regionalplan Region Nürnberg (PR 7) wird momentan überarbeitet und der Bereich „Freiraumstruktur“ geändert. Der Asbachgrund, welcher im Norden des Hans-Reif-Sportzentrums liegt, ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Seine Funktionen sind die Regulierung des Bioklimas, die Gliederung der Siedlungsräume und die Erholungsvorsorge. Der Grünzug verläuft im Süden des Altorts Oberasbach und trennt auch noch den Altort Oberasbach und den Ortsteil Rehdorf. In diesem Abschnitt erfüllt er vor allem die Funktion der Gliederung der Siedlungsräume.

Zusätzlich wurde im Westen des Asbachgrund im Norden des Altorts Oberasbach und im Norden der Linder Siedlung Trenngrün aufgenommen. Dieses soll das Zusammenwachsen der Siedlungen verhindern, vor allem um die Gebietstypik der einzelnen Siedlungen zu bewahren.

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberasbach stellt den Bereich des Hans-Reif-Sportzentrums als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und Spielanlagen, als Grünfläche und als Mischfläche dar. Zur Grünordnung wurde entlang der Jahnstraße eine Allee aufgenommen. An der westlichen und östlichen Grünfläche ist die Baugebietseingrünung dargestellt.

#### Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Im Planungsgebiet liegen keine Ausweisungen für ein Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturschutzgebiet vor.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Karte 2.3 Trockenstandorte: Optimierung der Trockenlebensräume entlang [...] der Bahndämme (hier Nürnberg - Schnelldorf); vorrangige Neuschaffung von trockenen, mageren Trittsteinbiotopen und Kleinstrukturen entlang dieser Verbundachsen (tangiert Plangebiet).

Karte 2.4 Wälder und Gehölze: Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Säumen und Rainen, möglichst unter Anbindung an die dargestellten bestehenden Strukturen (Plangebiet).

#### Sonstige Pläne

Sonstige Planungen oder Entwicklungsziele, die zu einer Änderung oder Ergänzung der Ziele führen könnten, liegen im Plangebiet nicht vor.

### **6.2 Bestandserhebung und -bewertung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit wie folgt genutzt (vgl. Anlage 1 -

Bestandsplan 1708.1):

- Jahnturnhalle,
- Tennisanlage mit Vereinsheim,
- ca. 163 private Pkw-Stellplätze mit Asphaltdecke
- 16 öffentliche Parkplätze mit Asphaltdecke
- ca. 24 Pkw-Stellplätze bei Skateranlage mit Rasenpflaster,
- 7 Garagen für den Hausmeister / Bauhof,
- Sondersportanlage der Jagdschützen mit Wetterhütte,
- 5 Rasen- und Hartplatzspielfelder der Stadt Oberasbach
- 2 Regenwasserspeicherbecken für Beregnung,
- Humuslager im Bereich der Wasserspeicherbecken,
- (inzwischen gesperrter) Kinderspielplatz nördlich des A-Platzes,
- landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) im geplanten Erweiterungsbereich der Sportanlage sowie nördlich der Jahnstraße im Bereich der geplanten Pkw-Stellflächen,
- asphaltierte Ortsstraße „Jahnstraße“, teilweise mit einseitigem Geh- und Radweg.

Das Vereinsheim des TSV Altenberg mit Gastronomie, die Schießanlage der Schützengesellschaft, das Hotel „Asbacher Hof“ mit ihren Stellplätzen und die 6 Pkw-Garagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sollen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan überplant werden.

Das Planungsgebiet weist Höhenlagen von 309,75 m (Nordosteckpunkt) bis 326,50 m NN (Südosteckpunkt) und Geländeneigungen zwischen 5 bis 10 % auf. Durch die gebotene Geländeterrassierung für die Sportanlagen ergeben sich bis 1:2 geneigte Böschungen zwischen den Spielfeldern.

Die bestehenden Spielfelder sind durch Baumhecken mit vorwiegend standortheimischen Arten landschaftlich gut eingebunden, so dass ein attraktiver parkartiger Gesamteindruck entsteht.

Davon ausgenommen ist der großflächig asphaltierte Parkplatz.

Der Kinderspielplatz ist wegen Konflikten aus der Nutzungsüberlagerung mit dem Pächter der Vereinsgaststätte des TSV Altenberg und des sicherheitstechnischen Zustands der Spielgeräte seit längerem gesperrt.

Das Areal der Feld- und Jagdbogenschützen mit einem Feldgehölz und extensiven naturnahen Saum- und Wiesenstrukturen wirkt in Hinblick auf Lärmemissionen und sonstige Störungen als Pufferfläche zur östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Baumhecken, Feldgehölze und Einzelbäume sowie die vorgelagerten extensiv genutzten Krautsaum- und Wiesenstrukturen sind sowohl aufgrund der Lebensraumqualitäten, als auch aufgrund der reifen Altersstufe ökologisch sehr wertvoll.

Südlich der Wasserspeicher hat sich in einer Geländesenke ein naturnahes wechselfeuchtes Habitat entwickelt, das ökologisch ebenfalls hochwertig einzustufen ist. Zugleich bildet diese Feuchtsenke einen natürlichen Puffer zwischen den nicht vereinsmäßig genutzten Sport- und Freizeitflächen und den Jagdbogenschützen.

Die intensiv genutzten (Rasen-)Sportflächen, die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Hemerobie als naturfern und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit gering einzustufen.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich auf den südlichen Randflächen der Fl. Nrn. 154, 172 und 173 eine Eichen-Linden-Baumhecke mit Schlehen-Holunderunterwuchs, die mit der Nummer 6531-120-02 in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst ist. Die Teilfläche liegt seit der Erfassung 1994 im naturnah erhaltenen Außenareal der Feld- und Jagdbogenschützen und wurde durch diese extensive Freiraumnutzung nachhaltig erhalten.

Der Bebauungsplan sieht weder Änderungen für die Nutzung, noch für diese Biotopfläche vor.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs**

### **6.3.1 Eingriffsbeschreibung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt das Ziel, das Gesamtareal baurechtlich zu ordnen. Bauliche Eingriffe und Veränderungen sind nur auf einer Teilfläche von etwa 4,8 ha vorgesehen.

Verlust des Rasenspielfelds (D-Platz) einschließlich der Gehölzstrukturen im Umgriff; entlang der Jahnstraße besteht die Baumschicht vorwiegend aus 40- bis 50-jährigen Pappeln

Änderung der bestehenden vollversiegelten Verkehrsflächen des Parkplatzes nördlich der Tennisanlage sowie von internen Verbindungswegen

Verlust von Ackerflächen für Erweiterung der Sportanlage im Süden, Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze nördlich der Jahnstraße, Fahrbahnverbreiterung der Jahnstraße ca. 220 m ab östlichem Rand der Wohnbebauung um ca. 1 m mit Führung eines einseitigen Geh- und Radweges, Verlängerung des Eibacher Weges mit Wendemöglichkeit und Neuschaffung einer Fußwegeverbindung entlang der Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf

### **6.3.2 Eingriffsbewertung**

Aufgrund der vorwiegend ökologisch geringwertigen Bestandsflächen und deren im Sinne der Hemerobie naturfernen Nutzung, der hinsichtlich der unvermeidbaren Lärmessmissionen günstigen Lage entlang der Bahnlinie sowie insbesondere aufgrund der Anbindung und Verknüpfung mit der bestehenden Sportanlage bietet das vorgesehene Plangebiet ein hohes Maß an Standortvorteilen für die vorgesehene Sportnutzung.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt reduzieren sich vorwiegend auf die per se unvermeidli-

che Bodenversiegelung durch die Hoch- und Straßenbaumaßnahmen.

Die einzelnen Eingriffe werden unter Kapitel 5.6. und Anlage 12 und 13 ermittelt und bewertet.

#### **6.4 Grünordnerisches Zielkonzept**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt nachfolgend beschriebene Umweltqualitätsziele:

- **Durchgrünung der Einzelsportfelder durch standortheimische Bäume und Hecken,**
- **Landschaftliche Einbindung und Ortsrandgestaltung durch regionaltypische Grünelemente,**
- **Minimierung der Lärmemissionen durch Sportnutzung auf angrenzende Wohnbebauung durch Anordnung von Sport- und Freizeitnutzung mit geringen Lärmemissionen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs,**
- **Extensive Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen,**
- **Minimierung von Erdbewegungen und -transporten durch Anpassen an das gegebene Geländere relief und durch eine Höhenplanung von Gebäuden, Wegen und Sportanlagen, durch die der Verbleib des Bodenaushubs auf dem Grundstück weitgehend gewährleistet ist,**
- **Verbesserung der fußläufigen und weitestgehend barrierefreien Anbindungen an den Ort sowie innerhalb der Sportanlage,**
- **Vorbereitung einer fußläufigen Wegeanbindung an den ca. 400 m westlich gelegenen S-Bahn-Haltepunkt „Oberasbach“, übergangsweise mit der Anbindung an den Weg auf der Fl. Nr. 179/2,**
- **Minimierung der Beeinträchtigung von Bodenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge für Pkw-Stellplätze und Verkehrsnebenflächen sowie durch flächenschonende Anordnung der erforderlichen zusätzlichen Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker entlang der Jahnstraße,**
- **Regenwassermanagement durch**
  - Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser in den bestehenden und neuen Wasserspeicherbecken für die Bewässerung von Sportanlagen,
  - Grabenmuldenversickerung für die Flächen der Parkplätze (wenig befahrene Verkehrsflächen DTV < 300 Kfz/24 h) entlang der Jahnstraße,
- **Maßstabsgerechte Straßenbeleuchtung mit Leuchtstoffen, die nachtaktive Insekten nicht anziehen (z.B. Natriumdampfleuchten, LED),**
- **Betriebszeiten für Leuchtwerbung und Ausschluss von wechselndem oder bewegtem Licht in Werbeanlagen**
- **Neuanlage eines Kunstrasenspielfelds zur Entlastung der teils übernutzten**

### **Rasenspielfelder,**

- **Bedarfsdeckung durch Neuanlage eines fünften Tennisplatzes,**
- **Neuanlage eines Multifunktionsbeachfeldes.**

## **6.5 Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) regelt das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In der Anlage 1 zum UVPG sind alle UVP-pflichtigen Vorhaben und unter Nr. 18 die baurechtlichen Vorhaben aufgelistet. Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im Sinne des UVPG. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, so dass für die Dreifelderturnhalle + Ergänzungsmodul eine maximale Grundfläche (Fläche „B“) von 3.618,60 m<sup>2</sup> überbaut werden darf. Für die Jahnhalle ist eine maximale Grundfläche (Fläche „A“) von 1.646,40 m<sup>2</sup> zulässig. Das Tennisheim erhält eine Grundfläche (Fläche „E“) von 168,00 m<sup>2</sup> und die Bogenschützen eine Grundfläche (Fläche „C“) von 481,20 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich insgesamt eine Grundfläche von 5.914,20 m<sup>2</sup>. Damit fällt das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht unter die in Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben, deren Schwellenwert bei 20.000,00 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan ist somit nicht UVP-pflichtig.

Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB bearbeitet.

Der Umweltbericht liegt als Anlage 15 gesondert bei.

## **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.6.1 Methodik**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt aus der Erweiterung der bestehenden Sportanlage durch Neubauten und Freiflächennutzungen werden nach der "Werteliste der Stadt Oberasbach nach Biotop- und Nutzungstypen" bestimmt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt (Siehe Eingriffsbewertung Landschaftsarchitekt Roland Ellinger).

### **6.6.2 Ausgleichskonzept**

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden wie folgt nachgewiesen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Neuanlage einer 10,00 m breiten freiwachsenden, mit Bäumen überstellten Hecke aus standortheimischen Arten mit naturnahen Krautsäumen und Sonderhabitaten als zusätzliche ökologische Optimierungsmaßnahmen (vgl. Anlage 17):

- Totholzhaufen,
- Lesesteinhaufen,
- südexponierte sandige Bereiche als Habitat für Eidechsen und andere thermophile



Pflanzen- und Tierarten.

Die Eingriffsermittlung nach der „Werteliste“ liegt als gesonderte Anlage 14 bei.

### **6.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In der saP wird beurteilt, ob und in wie weit durch die Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Baugebiet Artenschutzbelange gem. Art. 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG und nach Art. 5 und 7 der Richtlinie 79/409/EWG berührt sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Nach Auswertung aller vorhandener Daten (ABSP, Biotopkartierung, örtliche Bestands-erhebung) sind keine Vorkommen von Arten der Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums im Rahmen der saP zur Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bekannt.

Die saP wurde von der ökologischen - faunistischen Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach, bearbeitet und liegt als gesonderte Anlage 16 bei.

### **Anlagen Grünordnung**

Zur Grünordnungsplanung liegen folgende Dokumentationen als Anlagen bei (siehe Anhang):

- *Anlage 12 - Bestandsplan 1708.1B, Landschaftsarchitekt Ellinger, 03/2019*
- *Anlage 13 - Eingriffsplan 1708-2A, Landschaftsarchitekt Ellinger, 04/2019*
- *Anlage 14 - Tabellarische Eingriffsermittlung nach „Werteliste“, Landschaftsarchitekt Ellinger, 04/2019*
- *Anlage 15 - Umweltbericht, Landschaftsarchitekt Ellinger, 01/2019*
- *Anlage 16 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 11/2017*
- *Anlage 17 - Ausgleichsmaßnahmenplan 1708.3B (interne Maßnahmen), Landschaftsarchitekt Ellinger, 01/2019*

## **7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Fl. Nrn. (\*Teilfläche): 154, 155/2, 171, 172, 173, 177, 178, 189\*, 195, 197, 198, 199, 200, 201, 201/13, 201/15, 201/16, 204\*, 207\*, 208\*, 209\*, 210\* ein. Alle Flurnummern liegen in der Gemarkung Oberasbach. Der Geltungsbereich ist geeignet, die notwendigen Planungsprozesse zu steuern.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

Die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ für die Flächen „A“, „B“, „C“ und „E“ resultiert aus deren überwiegenden baulichen Prägung. In den Flächen sind für sportliche und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, die Gastronomie und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Im Geltungsbereich sind für die Außensport- und Spielanlagen in landschaftlich prägenden Grünflächen die Festsetzung „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Die Darstellung wird insoweit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und durch die Nutzungen der Gastronomie und den Nebenanlagen ergänzt, die der Zweckbestimmung dienen.

Innerhalb der Flächen „A“, „B“, „C“ und „E“ wird für die bereits bestehenden und geplanten Gebäude Baurecht festgesetzt. Alle Hauptgebäude können zukünftig über öffentliche Erschließungsflächen erschlossen werden.

Innerhalb der Fläche „D“ finden Einzelveranstaltungen im Sinne einer Freizeiteinrichtung statt. Durch die Lage und Erschließung ist die Fläche „D“ geeignet, die geplanten Einzelveranstaltungen auch im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie LAI aufzunehmen. Die Fläche „D“ liegt im Gebietsinneren und ist durch eine öffentliche Fläche, verkehrsberuhigter Bereich, anfahrbar.

Im Planungsgebiet wird im Einzug der benachbarten Wohngebiete an der „Sportpassage“ ein Spielplatzbereich festgesetzt, der geeignet ist, für die Altersgruppe der Kinder und Jugendlicher auch außerhalb der Vereinsangebote oder des Schulsports entsprechende Sport- und Spielaktivitäten anzubieten.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 2a und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt, um das Sportzentrum mit seinen notwendigen Teileinrichtungen und Infrastrukturen realisieren zu können. Die Gemeinbedarfsflächen „A“, „B“, „C“ und „E“ werden mit großzügigen Baufenstern ausgestattet, die neue Gebäudestellungen und Ergänzungen des Bestandes ermöglichen. Die Gemeinbedarfsflächen erhalten eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Gemeinbedarfsfläche „B“ 0,8. Bei der Festlegung der Baufenster und der Höhe der GRZ sind der Gebäudebestand und zukünftige Konzeptionen berücksichtigt. Für die Gebäude sind die maxi-

mal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Eine Dachnutzung als Außensportfläche auf dem Dach der Dreifelderhalle ist zulässig.

Gebäudehöhen werden für die Flächen „A“, „B“, „C“ und „E“ nicht festgesetzt, da die Gebäudehöhen im Rahmen der Ausschreibungen entwickelt werden oder im Zuge des Baubestandes bereits vorliegen. Weiterhin liegt keine städtebauliche Prägung im Umfeld vor, auf welche die Gebäudehöhen abzustimmen wären.

Da die Außensportanlagen und Spielanlagen in Flächen für Sport- und Spielanlagen liegen werden diese nicht zu den versiegelten Grundflächen gezählt. Dies trifft neben den Rasenspielfeldern auch für mehrschichtig befestigte und mit einem Drainagesystem ausgestattete Flächen zu (Hartplatz, Kunstrasenplatz, Laufbahnen, Tennisplätze, ect.).

Hinweis: Im Umweltbericht, saP- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsberechnung werden alle versiegelten Flächen bewertet. Dies trifft neben den Verkehrsflächen auch für den Hartplatz, Kunstrasenplatz, Laufbahnen, Tennisplätze ect. zu. Im Umweltbericht, saP und naturschutzrechtlicher Ausgleichsberechnung werden die mehrschichtig befestigten Sportbereiche, wie Hartplatz, Kunstrasenplatz, Laufbahnen, Tennisplätze ect. wie versiegelte Flächen bewertet.

### **Nebenanlagen, sonstige Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

In Flächen für Sport- und Spielanlagen können Nebenanlagen als Lagerräume bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Einzeleinrichtung errichtet werden, die im technischen Funktionszusammenhang mit der Sportsparte zur Unterbringung von Spielgerätschaften, Pflegegerätschaften, Platzpflege stehen. Lagerräume bis 300 m<sup>2</sup> dienen vor allem der Unterbringung des Maschinenparks und sind daher nur an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Grundfläche berücksichtigt bereits vorhandene Nebenanlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind technische Infrastrukturen oder Bauten wie Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune, die im technischen Zusammenhang mit dem Sportplatz stehen, zulässig.

Zu den Nebenanlagen zählen weiterhin Freischankflächen. Es handelt sich hierbei um Außenraumflächen, die mit Anbindung an eine Gaststätte betrieben werden. Diese sind nur unter Beachtung der TA– Lärm und Vorlage einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis zulässig.

### **Bauweise**

§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO

Für die Fläche „A“ wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die bereits vorhandene Bebauung fordert hierzu eine Abweichung. An die nördliche Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 189/1 muss in einer Tiefe von 10,00 m über alle Geschosse angebaut werden.

In der Fläche „B“ wird ein neues Gebäude in einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO errichtet. Hier darf die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge aufgrund der beabsichtigten Konzeption (Dreifelderhalle + Ergänzungsmodul) bis zu einer Gesamtlänge von 100,00 m zugelassen werden, wenn die der öffentlichen Straße (Sportpassage) zugewandte Außenwand durch mindestens 3,00 m tiefe Vor- oder

Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 60,00 m Länge gegliedert werden.

Für die Flächen „C“ und „E“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Bauweise ist geeignet, die benötigten Vereinsgebäude und Sporthallen für die Vereine errichten zu können.

### **Abstandsflächen Haupt- und Nebengebäude / andere Anlagen**

§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, Art. 6 Abs. 5 BayBO, Art 81 Abs. 6 BayBO

In der Fläche „A“ wird der Gebäudebestand „Jahnhalle“ so festgesetzt, dass an die Baulinie und somit an die Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 189/1 angebaut werden muss. Der ehemalige Verbindungstrakt zum „Asbacher Hof“ soll nach der Planung „Lemkearchitektur“ aufgrund der Innenschließung und notwendiger Nebenräume erhalten bleiben. Dem Sanierungskonzept wird mit der Festsetzung Rechnung getragen.

In der Fläche „B“, „C“ und für „andere Anlagen“ wie zum Beispiel eine Tribüne gelten für Haupt- und Nebengebäude Abstandsflächenberechnungen nach Art. 6 BayBO. Als untere Bezugsebene ist das natürliche Gelände festgesetzt, das durch die Höhenschichtlinien dokumentiert ist. Für stark verändertes Gelände gilt folgende Regelung: Die maßgeblichen Geländeoberflächen sollen durch Verwaltungsakt (Vorbescheid, Baugenehmigung, eigenständiger Bescheid) festgelegt werden.

Nach Art. 81 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 reduzieren sich für die Ballfangzäune die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 H, jedoch mindestens 3,00 m, um dem Baubestand Rechnung zu tragen.

### **7.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der untere Bezugspunkt ist nach § 9 Abs. 2 BauGB die festgesetzte Oberkante der anbaufähigen Fahrbahnmitte (VF). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Gemeinbedarfsfläche.

Die Festlegung der Höhen für die Spielfelder erfolgt durch Höhenkoten. Es sind für den Bauherrn und die Genehmigungsbehörde entsprechende Bezugspunkte festgesetzt.

Für die Höheneinordnung neuer Anlagen ist der Systemschnitt zu beachten.

### **7.5 Einfriedungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Plangebiet soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Sportbereiche einzufrieden. Für die Kleintierwanderung sollen Zäune ohne Sockel ausgebildet werden.

### **7.6 Flächen für Stellplätze / Fahrradabstellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze gemäß BayBO ist, durch Überarbeitung der Parkplatzkonzeption im Plangebiet, eine ausreichende Anzahl in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für PKW oder BUS“ festgesetzt. Die Stellplätze müssen nicht versiegelt hergestellt werden. Hierzu wird ein Mindestanteil an Versickerungsfähigkeit vorgegeben.

Im Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt. Die Gesamtaufstellfläche beträgt 260 m<sup>2</sup>. In die Gesamtaufstellfläche sind Ladestationen für E-Bikes integriert.

## 7.7 Verkehrsflächen

### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gehwege, Zufahrts- und Zugangsflächen im Sportzentrum sind – wo dies bautechnisch möglich ist - in der Belagswahl und in der Tragschicht wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Ein Mindestmaß der Durchlässigkeit des Belags wird festgesetzt.

Die Jahnstraße, Verlängerung Eibacher Weg, die verkehrsberuhigten Bereiche und die Fußwege bilden ein Erschließungsnetz für Sportler, Besucher, den Betriebshof und Rettungsdienste und sind geeignet, für alle Teileinrichtungen die Erschließung zu gewährleisten.

Die Jahnstraße erhält folgenden Straßenquerschnitt:

Kombinierter Geh- und Radweg 3,50 m Breite, Fahrbahn 6,00 m Breite, Senkrecht-parkplätze 5,50 m Breite und Grünstreifen 2,50 m Breite. Im Bereich der Einmündung der Sportpassage erfolgt eine Aufweitung der Fahrgasse um Platz für die beiden Querungsin-seln und die Bushaltestellen zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen werden berücksichtigt.

Die Sportpassage ist als großzügige öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgebildet, um bei großen Veranstaltungen die unterschiedlichen Funktionen wie Fußgängerbereiche, Anlieferung, Flucht- und Rettungswege sowie Warte- bzw. Aufenthaltsbereiche aufnehmen zu können. Zur Ergänzung der Aufenthaltsqualität wird daher auch der neue Kinderspielplatz an die Sportpassage angegliedert. Interimsweise kann die Fläche auch mit zweiseitigem Parken belegt werden. Aus diesem Grund ist die Fläche mit einer maximalen Breite von 16,00 m festgesetzt.

Hinweis: Die Detaillierung der Sportpassage erfolgt im Zusammenhang mit der Dreifelderhalle + Ergänzungsmodul.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbindet den Hartplatz (C-Platz, Fläche „D“) mit der Jahnstraße. Er wird aus diesem Grund mit einer Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw ausgebildet. Auf eine Wendeanlage konnte verzichtet werden, da vor der Jahnstraße und im Bereich des Hartplatzes problemlos gewendet werden kann. Nach der Zufahrt in den Hartplatz ist die Fläche für den Individualverkehr gesperrt und als Geh- und Radweg festgesetzt.

Der Eibacher Weg wird in das Planungsgebiet mit einer Breite von 3,50 m weitergeführt. Der Weg mündet aufgrund der gegebenen Örtlichkeit in eine durch Schleppkurven über-

prüfte Wendepalte, in der ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Die Zufahrt und die Wendeanlage zu dem Bogenschützenareal sind im Bestand übernommen und gewährleisten zusammen mit den beiden fußläufigen Anbindungen die ausreichende Erschließung.

### **7.8 Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 17, 26 BauGB

Aufgrund der Hanglage sind für Gebäude und Außenspielflächen Geländeänderungen notwendig. In den Baufeldern für Gebäude und Außenspielflächen sind die Bauräume für notwendige Böschungflächen für die Auffüllungen und Abgrabungen berücksichtigt. Zur höhenmäßigen Einordnung von Gebäuden und Sportanlagen sind Böschungen, Böschungssteine und Stützmauern festgesetzt, die geeignet sind, geplante Höhenverläufe zu realisieren.

Für die Höheneinordnung neuer Anlagen ist der Systemschnitt zu beachten.

### **7.9 Führung Versorgungsleitungen, Ver- und Entsorgung**

§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 BauGB

Die Jahnstraße und die geplanten öffentlichen Flächen im Gebiet sind geeignet, die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen aufzunehmen. Sie sind daher ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken geplant, die Drainagen der Bestandsanlagen sind bereits angeschlossen.

Für die Entsorgung des Restmülls der Vereine wird eine zentrale Müllsammelstelle in der Grünfläche an der Sportpassage festgesetzt, die von den Entsorgungsfahrzeugen gut angefahren werden kann. Die Müllfahrzeuge fahren in den verkehrsberuhigten Bereich ein, können die Müllfracht der Jahnhalle aufnehmen, durchqueren den Hauptparkplatz, können den Müll aus der Sammelstelle aufnehmen und fahren dann in die Sportpassage ein. An dieser Stelle erfolgt die Entsorgung der Dreifelderhalle + Ergänzungsmodul.

### **7.10 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Immissionsschutzbezogenen Festsetzungen sind geeignet, um gesunde Lebens-, Sport- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

### **7.11 Lichtimmissionen durch Flutlichtanlagen / Beleuchtung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Von einer Beleuchtung der Sport- und Freizeitanlagen, des Parkplatzes und der sonstigen Bauflächen können ggf. bislang auch unbeleuchtete Bereiche ausgeleuchtet werden; jedoch aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Sportanlagen, Wohnhäuser und Straßen, und Wegebeleuchtung ist keine erhebliche zusätzliche „Lichtverschmutzung“ im Planungsgebiet zu erwarten. Unter Beachtung der allgemeinen Rücksichtnahme bei der Beleuchtung in der Nachtzeit und im Hinblick auf Schlafräume sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung auf bestehende Wohngebäude zu erwarten.

## **7.12 Solaranlagen**

Die Festsetzungen sind geeignet, um das Gebiet mit Solaranlagen auszurüsten und damit erneuerbare Energien zu fördern.

# **8 TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN / KENNZEICHNUNGEN**

## **8.1 Wasserwirtschaft**

Die Versorgung des Planungsgebiets durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist gewährleistet. In der Jahnstraße liegt ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Aufnahme der Schmutzwasserfracht.

## **8.2 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zugunsten der Garagen auf der Fl. Nr. 189/2 ist ein Geh- und Fahrrecht über die städtische Fläche Fl. Nr. 189 festgesetzt, das grundbuchrechtlich eingetragen ist.

## **8.3 Bodendenkmäler**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Es liegt im Geltungs- bzw. Wirkungsbereich des Bauleitplanes ein Bodendenkmal vor, das von geschichtlicher Bedeutung ist. Zur besseren Lokalisierung ist auf der Grundlage des durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege zur Verfügung gestellten Kartenmaterials die vermutete Lage der Teilstrecke nachrichtlich eingetragen. Zur Sicherung und zum Umgang mit der Vermutungsfläche auf der Fl. Nr. 178 erfolgen textliche Hinweise.

## **8.4 Grundwassernutzung / Oberflächenwassernutzung**

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst in den Wasserspeichern gesammelt und zur Bewässerung bereitgestellt werden. Aus diesem Grunde sind nur beschichtete Metalldächer und sonstige Eindeckungen zugelassen, die keinen Schadstoffeintrag verursachen.

## **8.5 Bodenuntersuchungen / Altlasten**

§ 9 Abs. 5 BauGB

Für das Gebiet liegen punktuelle Bodenuntersuchungen vor. Es liegt ein Hinweis auf einen Erdgastank in der Grünanlage zwischen dem Gebäude der Schützengesellschaft Oberasbach e.V. und der Jahnhalle vor.

## 9 BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 9.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen: Randbepflanzung

#### 9.1.1 Pflanzgebote für Bäume

Die festgesetzten Baumpflanzungen nehmen den parkartigen Charakter der bestehenden Sportanlage mit Baumhecken auf und prägen ein naturnahes sowie für die fränkische Kulturlandschaft gerade in Hanglagen typisches Landschaftsbild.

Weiterhin bewirken die mit Bäumen überstellten Hecken lokal eine Bremsung der Windgeschwindigkeit und fördern somit die Voraussetzungen für einen ungestörten Sportbetrieb.

Die Mindestgrößen für die Baumscheiben betragen 12 m<sup>2</sup> pro Baum der 1. Wuchsklasse und 8 m<sup>2</sup> pro Baum der 2. Wuchsklasse. Sie dienen der nachhaltigen Entwicklung der Bäume. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße, z.B. im Parkplatzbereich sollen unterirdische Baumpflanzkörbe den Wurzelraumverlust kompensieren.

Die Auswahlliste der Baumarten umfasst vorwiegend standortheimische Arten, die in Hinblick auf besondere Eignung oder Eigenschaften nur durch wenige nicht heimische Arten und Sorten ergänzt sind:

*Aesculus carnea* „Briotii“, (Scharlachroßkastanie mit besonderem roten Blühaspekt und Resistenz gegen die Roßkastanienminiermotte, kaum und ggf. geringer Fruchtansatz z.B. für Überstellung von Parkplätzen)

*Corylus colurna*, (Baumhasel mit hoher Trockenheitsverträglichkeit und kompakten Kronenhabitus für architekturbetonte Baumreihen und -gruppen)  
*Ulmus resista* i.S., (Resista-Ulmen; Selektionen der an sich standortheimischen Art wegen Ulmensplintkäferbefall).

#### 9.1.2 Straßenbegleitgrün

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind raumbildende Strauchpflanzungen vorwiegend mit standortheimischen Arten herzustellen, um möglichst naturnahe Kleinelbensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen.

Im Bereich der naturnahen Hecke auf der Nordseite der Jahnstraße wurde in Vorabstimmungen mit den Grundstückseignern bzw. künftigen Grundstücksnachbarn vereinbart, auf den nachbarschaftsrechtlichen Abstand von 4 m zwischen dem grenznächsten Trieb und der Grundstücksgrenze zu verzichten, um die Reduzierung der landwirtschaftlichen Erzeugungsfläche zu minimieren.

Auf Teilflächen, die aufgrund verkehrstechnischer Anforderungen von einer Bepflanzung freizuhalten sind (Bankett, Sichtfelder u.a.) werden auch nichtheimische niedrigwachsende Gehölze zugelassen, da heimische Arten für diesen grünordnerisch dominierenden Zweck nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

#### 9.1.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen: Flächenbegrünung

Die Grünflächen im Umgriff der intensiv gepflegten (Rasen-)Sportanlagen sind mit naturnahen extensiven, kräuterreichen Rasenflächen ohne Düngemaßnahmen und Einsatz von Pestiziden herzustellen, um naturnahe Säume für die Baumhecken zu schaffen. Dadurch werden insbesondere heimische Insektenarten gefördert. Zudem werden damit die Kosten für die Unterhaltspflege reduziert.



#### 9.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten

Die festgesetzten Auflagen entsprechen den geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben. Die Einzelmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Spechtarten sind in den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung begründet.

#### 9.1.5 Zeitliche Fristbindung

Die zeitliche Fristbindung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen stellt eine zeitnahe Erreichung der mit den Festsetzungen beabsichtigten Umweltqualitäten sicher.

### 9.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen: Grünflächen der Vereine

Für Grünflächen, die durch einzelne Vereine in Eigenverantwortung angelegt und gepflegt werden und dadurch den faktischen Charakter von privaten Grünflächen haben, gelten die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen in gleichem Maß. Die Begründung ist gleichlautend mit den öffentlichen Grünflächen.

Die wechselfeuchte Senke im Norden der Feld- und Jagdbogenschützen Oberasbach e.V. wird in deren Vereinsareal einbezogen, da dieses ökologisch wertvolle Habitat durch diese Maßnahme vor störenden übermäßigen Frequentierungen durch spielende Kinder und / oder Erholungssuchende wirkungsvoll geschützt und erhalten wird.

Die in ihrem Sportverhalten ruhige und zahlenmäßig geringe Beeinträchtigung kann deshalb toleriert werden.

### 9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Planungshoheit von Kommunen satzungsgemäß nach der „Werteliste der Stadt Oberasbach nach Biotop-/ Nutzungstypen“.

## 10 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Stadt Oberasbach führt das Bauleitplanverfahren, die notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen auf dem Sportgelände durch. Zur Verwirklichung der Planung führt die Stadt Oberasbach die notwendigen Grunderwerbe und Entschädigungsverfahren durch.

## 11 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE UND HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN

Für das Plangebiet müssen keine bestehenden Bebauungspläne aufgehoben oder Fachplanungen berücksichtigt werden.

## 12 FLÄCHENANGABEN

### 12.1 Flächenbilanzierung

Flächen	Fläche in ha
<b>Baugebiete</b>	
Flächen für Gemeinbedarf	1,04

<b>Grün</b>	
Flächen für Sport- und Spielanlagen ( ohne Hotel, TSV Altenberg, Schützengesellschaft)	9,96
Öffentliche Grünfläche / Randbepflanzung	2,48
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,35
<b>Verkehr</b>	
öffentliche Verkehrsflächen	1,45
<b>Wasser</b>	
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,35
<b>Summe Geltungsbereich</b>	15,63

## 12.2 Städtebauliche Kalkulation

Es sind bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich. Neben dem Erwerb notwendiger Grundstücke ist die Verschmelzung der Flurstücknummern notwendig.

## 13 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

§ 10 Abs. 4 BauGB Resümee:

Die Stadt Oberasbach stellt den Bebauungsplan „Hans-Reif-Sportzentrum“ auf, um den Vereinen und Schulen im Hans-Reif-Sportzentrum die Möglichkeit zu schaffen, einen gestiegenen Bedarf an Trainingseinheiten zu decken. Um die vorhandene Infrastruktur nutzen zu können, sollen die zusätzlichen Sporteinrichtungen im Süden angegliedert werden.

Die Billigung des Vorentwurfes und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Stadtratssitzung am 16.04.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 27.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2018 und Frist zum 30.05.2018 frühzeitig um fachliche Stellungnahmen und Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ersucht (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die daraus resultierenden Abwägungen und Ergänzungen in der Planung können den Abwägungslisten mit Stand vom 28.01.2019 und der Ziffer 13.2 entnommen werden.

### 13.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Art und Weise, wie die Umweltbelange im Plan berücksichtigt wurden, können dem Umweltbericht entnommen werden.

### 13.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Berücksichtigung und Erfassung aller relevanten Belange fanden bisher unter anderem folgende Beteiligungstermine statt:

- Stadtratsklausuren am 15.09.2015, 29.02.2016 und 09.12.2016,
- 26.04.2017, Gespräche mit Grundstückseigentümern,
- 18.05.2017, Gespräch im LRA Bauamt, Untere Naturschutzbehörde,
- 07.06.2017, Gespräch zum Lärmschutz, Büro Sorge,
- 07.06.2017, Gespräch mit den Vereinen und Kulturamt,
- 22.11.2017, Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg,
- Gespräche mit den Vereinen am 10.01.2018, 17.01.2018 und 24.01.2018,
- Abstimmung mit der Tennisabteilung im Juli 2018,
- Abstimmung mit dem beauftragten Büro BSS (Dreifachhalle) am 03.09.2018.
- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 27.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018
- Weiterführung des Lärmgutachtens Nr. 13828, Büro Sorge, Nürnberg vom 09.01.2019
- Wasserrechtsunterlagen Nr. 27035, Büro Siegle, Nürnberg vom 11.12.2018
- Abstimmung mit dem Verein der Feld- und Bogenschützen am 16.05.2019

### 13.3 Auswahl der Planungsalternative

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind die gemeindlichen Planungsziele mit Planungsanlass und Planungsabsicht abgestimmt und abgewogen worden. Die alternativen Bebauungskonzepte sind im Vorfeld der Bebauungsplanung erarbeitet worden (siehe ISEK und Rahmenplanung). Nach städtebaulicher Abwägung wurde der vorliegende Planungsvorschlag Grundlage der Bauleitplanung.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes bleibt der Status Quo der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Es ergeben sich Nachteile wegen der Überlastung der bestehenden Einrichtungen am Hans-Reif-Sportzentrum und aufgrund des Pendelverkehrs von Vereins- und Schulsport zwischen fünf verschiedenen Sporthallen in Oberasbach und Zirndorf.

Aufgestellt am <Datum>

**STADT OBERASBACH**

– Bauamt –

.....  
Amtsleitung

**Anlagen Bebauungsplan**

- *Anlage 1a Zieleplan, ISEK, Skorka und Schneider, 2011*
- *Anlage 1b Bauflächenbewertung, Skorka und Schneider, 2011*
- *Anlage 2 Wirksamer FNP, Ausschnitt, 1999*
- *Anlage 3 FNP- Änderung, Ausschnitt, 06/2019*
- *Anlage 4 Rahmenplan für das Sport- und Freizeitgelände Oberasbach 12/2016, KKLf*
- *Anlage 5 Verkehrszählung, Stadt Oberasbach, 10/2017*
- *Anlage 6 Abwassertechnisches Konzept, IB Siegle, 12/2018*
- *Anlage 7 Vermessungsplan, 2011*
- *Anlage 8 Tabelle Baugenehmigungen, Bauamt 07/2017*
- *Anlage 9 Baugrundvorerkundung und orientierende Altlastenuntersuchung Sakosta-CAU, 10/2017*
- *Anlage 10 Immissionsschutzgutachten Nr. 13828, Büro Sorge, 01/2019*
- *Anlage 11 Systemschnitte, Stadt und Raum, 01/2018*
- *Anlage 18 Merkblatt Kreisbrandrat*
- *Anlagen 19 und 20 Gutachten zur Lichtanlage „Neuer Sportplatz“*