

1. B E K A N N T M A C H U N G

Ansiedlung der Bayer.Bereitschaftspolizei;
Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes

Die Regierung der Oberpfalz hat mit Bescheid vom 08.04.1988
AZ:420 -4621 AS 24 - 1 die Änderung des rechtsgültigen Flächen-
nutzungsplanes und des Landschaftsplanes in der Fassung vom 17.08.1987
für den obigen Teilbereich mit Auflagen genehmigt.

Die ausschließlich redaktionellen Auflagen können dem beigefügten
Auszug des Genehmigungsbescheides entnommen werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.06.1988 die Auflagen der
Regierung gebilligt und die entsprechenden Planänderungen und
Ergänzungen beschlossen.

Die genehmigte Flächennutzungsplan-und Landschaftsplanänderung
beschränkt sich auf den Polizeistandort und die gegenüberliegenden
Ersatzsportanlagen des SV Loderhof.

Statt der bisher für den Großteil des betreffenden Gemeindebereiches
ausgewiesenen land-und forstwirtschaftlichen Nutzung, ist nun für
den zwischen der Bundesstraße 85 und der Staatsstraße 2164 liegenden
Polizeistandort ein Sonstiges Sondergebiet - S0 Bereitschaftspo-
lizei - gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung
der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI.I S.1763) und für die
nördlich der Staatsstraße 2164 entstehenden Ersatzsportplätze
eine private Grünfläche gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB)
festgesetzt.

Die so genehmigte Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs-
und Landschaftsplanes in der Fassung vom 20.07.1987,ergänzt am
17.08.1987 und 22.06.1988 mit Erläuterungsbericht und landschafts-
pflegerischen Aussagen, liegt nunmehr im Stadtbauamt Sulzbach-
Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 2, dauernd während der üblichen
Dienststunden zur Einsichtnahme auf.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Voraussetzungen für die Gel-
tendmachung einer Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften
für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes gemäß § 214
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nur beachtlich sind, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange verletzt worden sind. Dabei

ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans verletzt worden sind. Dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans unvollständig ist.

Eine Verletzung der vorgenannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bei Mängeln in der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Mit dieser Bekanntmachung wird die obige Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung rechtsgültig und die bisher für diesen Teilbereich gültigen Festsetzungen insoweit unwirksam.

Die übrigen Vorschriften und Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, bleiben von dieser Änderung unberührt.

Sulzbach-Rosenberg, 04.07.1988
STADT SULZBACH-ROSENBERG


Geismann
1. Bürgermeister

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsgemäß
veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
I.A.

Pinner, 09.08.1988

2) Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 06.07.1988 bis einschließlich 08.08.1988
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

1. Die Sondergebietsdarstellung ist im Bereich der Staatsstraße 2164 sowie den anbaufreien Zonen dieser Staatsstraße und der Bundesstraße B 85 zu löschen.

In diesem Streifen ist die Grünflächendarstellung des Landschaftsplanes zu übernehmen.

2. Für die Grüngestaltung des Sondergebietes und des Sportgeländes nördl. der St 2164 sind die Darstellungen im Landschaftsplan sowie - detaillierter - im Grünordnungsplan als verbindlich anzusehen.
3. Soweit die Schallemissionen von der B 85 der St 2164 oder dem Sportgelände nördl. der St 2164 Schallschutzmaßnahmen erfordern, ist dieses durch Rechnung nachzuweisen und im Bebauungsplan festzusetzen.
4. Für das geplante Sondergebiet und die Sportflächen ist die zentrale Versorgung mit hygienisch einwandfreiem, nach Menge und Druck ausreichendem Wasser rechtzeitig sicherzustellen. Die nötigen Erschließungsanlagen müssen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Einzelbauvorhaben funktionsfähig sein.
5. Die dargestellten geplanten Bauflächen sind durch zentrale Abwasseranlagen zu erschließen. Die zur einwandfreien Abwasserbeseitigung erforderlichen zentralen Abwasseranlagen müssen spätestens bis zur Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben erstellt werden.
6. Notwendige Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind jeweils mit den entsprechenden Baugenehmigungen festzulegen.
7. Darüber hinaus sind jene Maßgaben des Raumordnungsverfahrens zu erfüllen, die durch die vorgenannten Auflagen noch nicht berücksichtigt sind.

MA 1:10000

Sulzbach

Kempfenhof

gem. defreies Gebiet

BEREITSCHAFTSPOLIZEI

gem. defreies Gebiet

Plattenstein

Gindeilschwang

GEMEINDEFREIES GEBIET

Engere Wasserschutzzone

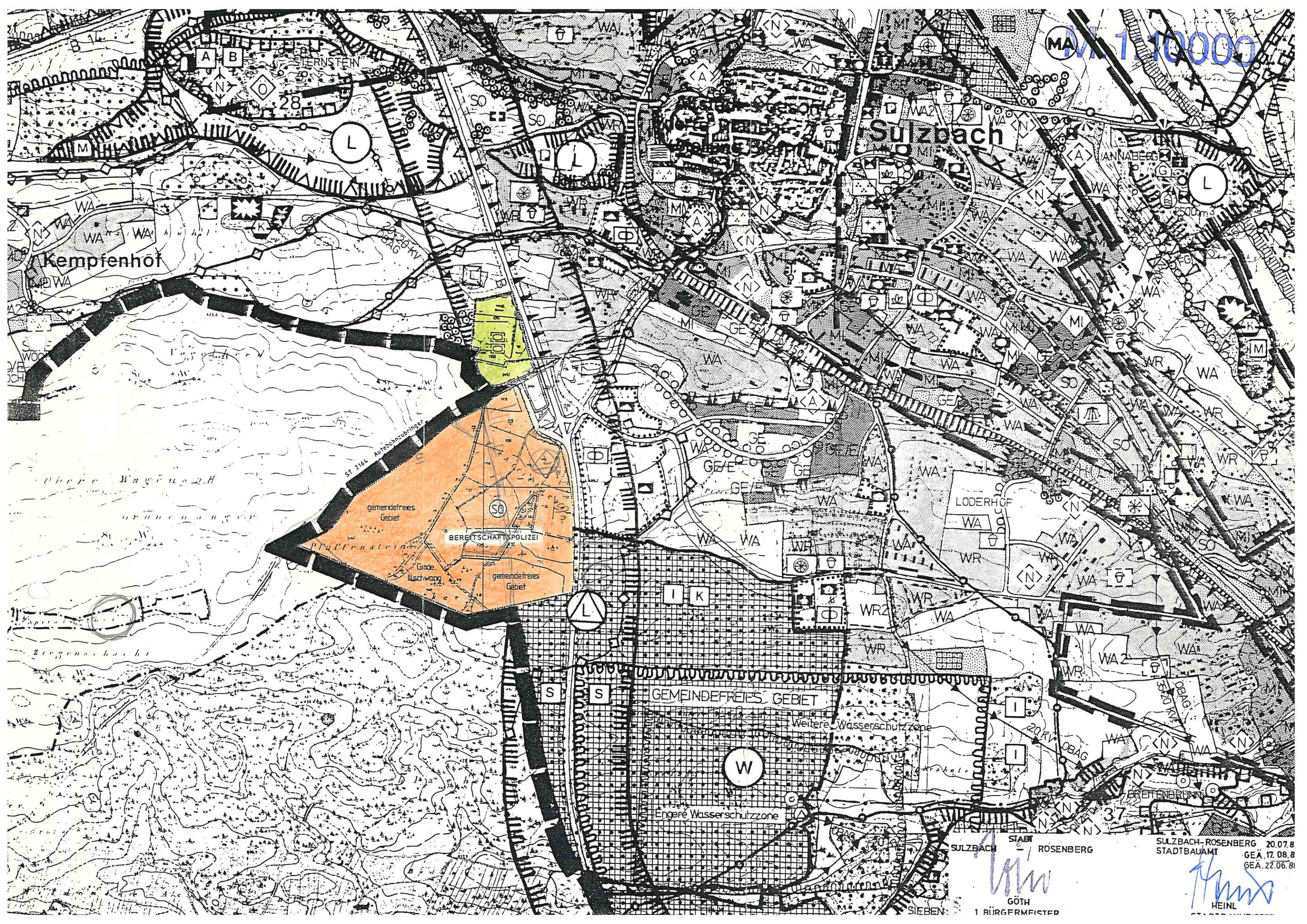
Weitere Wasserschutzzone

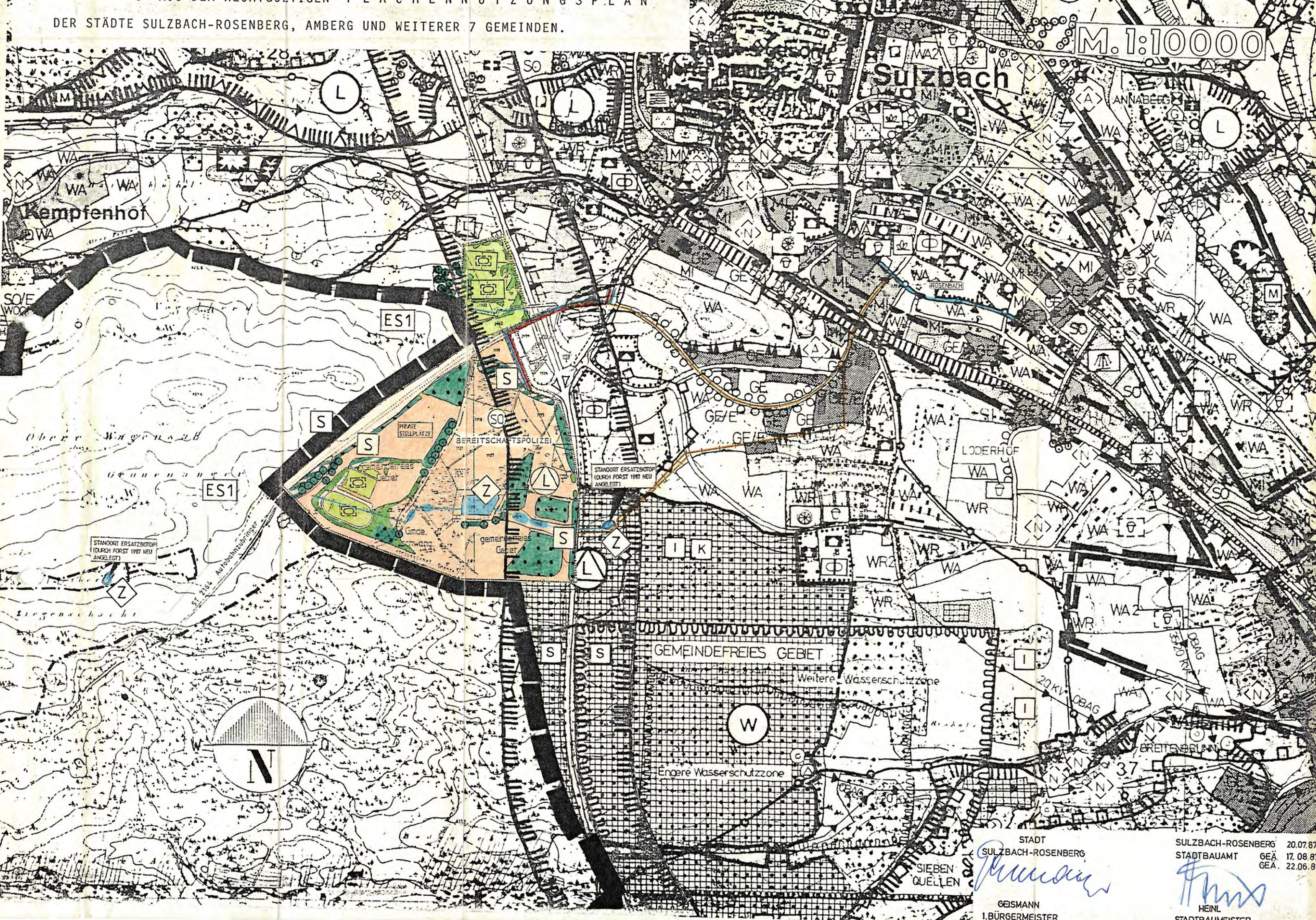
SULZBACH STADT ROSENBERG

SULZBACH-ROSENBERG 20.07.8
 STADTBAUAMT GEÄ. 17.08.8
 GEÄ. 22.06.81



GÖTH
 1. BÜRGERMEISTER

HEINL





ZEICHENERKLÄRUNG

-  Sonstiges Sondergebiet - Bereitschaftspolizei - § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-  Private Grünfläche - Ersatzsportgelände des SV Loderhof geplant - § 5 Abs.2 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB)

VERFAHRENSHINWEISE

- Beschluß der Stadtgemeinde über die Änderung des Flächennutzungsplanes 28.07.1987
- Die Mitgliedsgemeinden der Arbeitsgemeinschaft für die Entwicklungsplanung des Raumes Amberg-Sulzbach (gemeinsamer Flächennutzungsplan) wurden am 14.08.1987 von der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung unterrichtet.
- Öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung vom 02.09.1987 bis einschl.05.10.1987
- Ort und Zeit der Auslegung wurden durch Anschlag am 21.08.1987 öffentlich bekanntgegeben.
- Beschluß der Stadtgemeinde über die während der Auflagefrist von den Trägern öffentl.Belange und privaten Einwendungsberechtigten vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen, sowie über die übermittelten Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden. 22.12.1987
- Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz Az.: 420-4621-AS 24-1
- Beschluß der Stadtgemeinde über die Billigung der Auflagen der Regierung und die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen. 21.06.1988
- Bekanntmachung der Änderungsgenehmigung mit Eintritt der Rechtswirksamkeit. 06.07.1988

ERLÄUTERUNGSBERICHT § 5 Abs.5 BauGB

Die Ansiedlung einer VII.Abtteilung der Bayer.Bereitschaftspolizei in Sulzbach-Rosenberg macht es erforderlich, eine entsprechende Fläche in ausreichender Größe als Sonstiges Sondergebiet - SO- § 11 Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Das in Aussicht genommene, zwischen der B 85 und der St 2164 gelegene Gelände, wurde vom Bayer.Innenministerium, der Regierung der Oberpfalz und von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange als für den beabsichtigten Bedarf geeignet angesehen.

Die betreffenden Flächen setzen sich aus Teilen der Stadtgemeinde Sulzbach-Rosenberg, der Gemeinde Illschwang und außermärkischen Gebieten (Staatswald) zusammen.

Die Gemeinde Illschwang sowie der Kreistag des Landkreises AM-SUL für die gemeindefreien Gebiete handelnd, haben in entsprechenden Beschlüssen der Stadt Sulzbach-Rosenberg die Planungshoheit übertragen.

Ebenfalls einverstanden mit der entsprechenden Änderung des gemeinsamen rechtsgültigen Flächennutzungsplanes waren die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft für die Entwicklungsplanung des Raumes Amberg-Sulzbach.

Von der Regierung der Oberpfalz wurde bereits ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Die für den Polizeistandort beplanten Grundstücksflächen haben eine Größe von etwa 30 ha und liegen in einer Höhenlage von 414 m - 433 m ü.NN.

Sie sind derzeit überwiegend land-und forstwirtschaftlich genutzt und etwa zur Hälfte in Staatseigentum. Die übrigen Grundstücke sind Privatbesitz.

Am tiefsten Punkt des Geländes liegt ein Fischteich, der möglichst naturnah erhalten wird.

Für die bisher aus dem nordwestlichen Bereich zuwandernden Erdkröten wurde nördlich der St 2164 ein Ersatzlaichgewässer angelegt. Weitere grünordnerische Maßnahmen können dem Bauleitplan, dessen Erläuterungsbericht, sowie den jeweiligen detaillierten Pflanzplänen des Landschaftsarchitekten W.Röth, Amberg, entnommen werden.

Eine Teilfläche des Baugeländes von ca. 2.0 ha ist derzeit an den Sportverein Loderhof verpachtet und mit Freisportanlagen und einem Sportheim in Leichtbauweise bebaut. Diese Sportanlagen werden auf der dem Standort gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße 2164 neu errichtet, ordnungsgemäß erschlossen und entsorgt.

Der Gemeindeverbindungsveg nach Haar, (sogen."Haarerweg") wird im Planungsbereich aufgelassen und ein neuer Weganschluß geschaffen.

Gleiches gilt für die Forstwege.

Der sogen."Spießweiher-Weg", im städt. Wegebstandsverzeichnis als öffentlicher Feld-und Waldweg eingetragen, wird ganz aufgelassen.

Die jeweiligen Wegeinzugsverfahren werden von den beteiligten Gemeinden bzw. vom Forstamt durchgeführt.

Verkehrsanbindung:

Das Baugelände liegt an der Bundesstraße 85 und der Staatsstraße 2164 (Zubringer zur BAB Amberg-Nürnberg). Beide Straßen sind mit Fahrbahnbreiten von 8.50 m bzw. 7.50 m neuzeitlich ausgebaut und können den, durch den Polizeistandort neu verursachten Verkehr aufnehmen.

Die Hauptzufahrt erfolgt von der St 2164 aus. Eine Notausfahrt mündet in die B 85. Hier wird im Bedarfsfall die Verkehrsregelung von Bediensteten der Bereitschaftspolizei übernommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an der Hauptzufahrt, an der Einfahrt zum Ersatzsportgelände des SV Loderhof und am Anschlußast zur Bundesstraße 85, Linksabbiegespuren geschaffen. Desweiteren wird vom Naherholungsgebiet "Obere Wagensaß" bis zur Neumarkter Straße ein selbständig geführter kombinierter Geh-und Radweg angelegt. Dies erfordert die Verbreiterung der Unterführung durch die Bundesstraße 85. Das Standortgelände selbst wird durch eine Ringstraße mit Gehsteig und Fußwege erschlossen.

Ver- und Entsorgung:

Wasser: Anschluß an das städt.Netz durch eine Ringleitung.

Strom: Erdanschluß durch die Energieversorgung Ostbayern AG-OBAG Regensburg.

Fernwärme: Anschluß an das städt.Fernwärmeversorgungsnetz. Fernmeldeanschluß durch die Deutsche Bundespost, gleiches gilt auch für die Versorgung mit Kabelfernsehen über das Breitbandnetz.

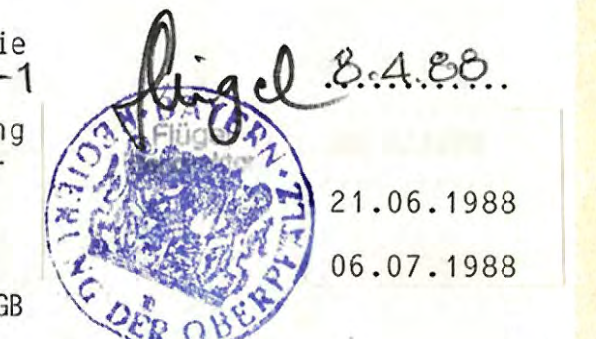
Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Die Schmutzabwässer werden der städt.Kanalisation in der Wilhelm-Busch-Straße zugeführt. Eine ausreichende Dimensionierung der weiterführenden Leitungen ist gewährleistet.

Die Regenabwässer werden über den Hauptteich und zwei weitere noch anzulegende natürliche Regensammelbecken im Standortbereich, in einem noch zu verlegenden Regenwasserkanal geleitet, der nach etwa 1,4 km in den Vorfluter (Rosenbach Gewässer III.Ordnung) mündet.Gleiches gilt für die Regenabwässer aus dem Ersatzsportgelände.

Das Sportheim des SV Loderhof wird ebenfalls an das städt.Wasserleitungsnetz angeschlossen und durch Kabelanschluß der OBAG mit Strom versorgt.

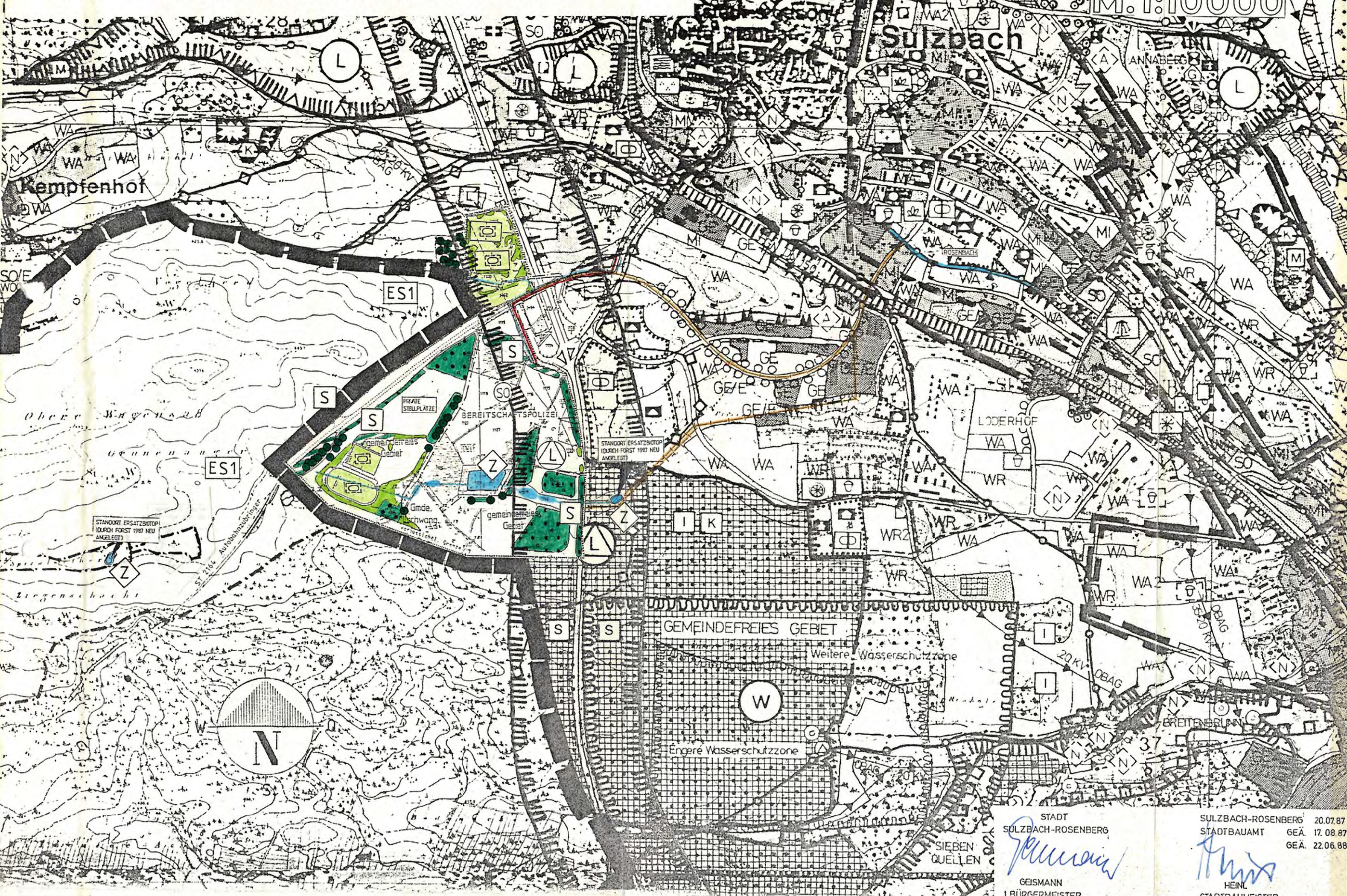
Die Entwässerung ist durch Anschluß an die vorhandene städt. Hebeanlage in der Blumenaustraße gesichert.



STADT
SULZBACH-ROSENBERG
STADTBAUAMT
GEA. 17.08.87
GEA. 22.06.89

GEISMANN
1.BÜRGERMEISTER

HEINL
STADTBAUMEISTER



M. 1:10000

- GRÜNFLÄCHEN**
- Geplante Sportplätze
 - Waldflächen, die erhalten werden sollen
 - Bewaldungsflächen mit standortgerechten Mischhölzern
 - Geschlossene Strauchbepflanzung
 - Stillgewässer
 - Trockengraben
- SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE**
- Landschaftsschutzgebiet
 - Planung Aufhebung des Schutzstatus gemäß Landschaftsschutzplan empfohlen
 - Straßenschutzwald
 - Erholungswald Stufe 1
- NATURAUSSTATTUNG**
- Tierbiotope bereits angelegt und vorhanden
 - Erhaltenswerter Baumbestand
- VER-UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
- Verkabelung der vorh. Freileitung der Obag
 - Fernwärmeanschluß
 - Hauptwasserleitung
 - Regenwasserkanäle zum Rosenbach
 - Schmutzwasserkanal zum städt. Netz

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN:

- 1. GEGEBENHEITEN**
 - Größe der Planungsgebiete: Standort der Bayer.Bereitschaftspolizei: ca.30 ha
Sportanlagen des SV Loderhof: ca.3.5 ha
 - Naturräumliche Einheit: Die Stadt Sulzbach-Rosenberg und somit auch die angrenzenden Bebauungsgebiete gehören naturräumlich zur mittleren Frankenalb.
 - Geologie: Obere Kreide und Malm
 - Böden: Im Bereich des SV Loderhof und im nördl. Teil der Bayer.Bereitschaftspolizei flachgründige, steinige Böden der Dolomitverwitterung; schwarze bis braune Humuskarbonatböden; Sand (Dolomitasche) z.T. anlehmig bis lehmig, vielfach mit Dolomitbrocken. Daran südlich anschließend mittel-bis tiefgründige podsolige Sandböden mit anlehmigen bis lehmigen Sand, z.T. steinführend.
 - Potentiell-natürliche Vegetation: Im Bereich des SV Loderhof und im nördl. Teil der Bayer.Bereitschaftspolizei Platt-erbsen- Buchenwald, südlich anschließend Moos-Kiefernwald und Preiselbeer-Eichenwald.
 - Geographische Lage/Erschließung: Der geplante Standort der Bayer.Bereitschaftspolizei liegt ca. 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Sulzbach-Rosenberg, in der Straßengabelung der Bundesstraße 85, die das Gebiet im Osten begrenzt und dem Autobahnzubringer Staatsstraße 2164 als Nordwestgrenze, die Südgrenze bilden überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße mit Anschluß an die Staatsstraße 2164 und einer Notausfahrt zur B 85. Ein kombinierter Geh- und Radweg verbindet den Standort mit dem Netz der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN:

- Topographie:** Das Bebauungsgebiet der Bayer.Bereitschaftspolizei fällt mit durchschnittlich ca. 8 % zu der Senke des "Pfistererberggrabens"; der höchste Geländepunkt liegt mit 433 m ü.NN im Nordwesten an der Staatsstraße 2164, der niedrigste mit 414 m ü.NN im Osten an der Bundesstraße 85.
- Realnutzung und Realvegetation:** Die Bebauungsgebiete werden z.Zt.bis auf die Fläche des momentanen Standorts der Sportanlagen des SV Loderhof land-und forstwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte Waldbestände und Einzelbäume sind in der Grünordnungsplanung gekennzeichnet.
- Gewässer:** Das Planungsgebiet der Bayer.Bereitschaftspolizei wird von West nach Ost vom "Pfistererberggraben" durchzogen, einem Gewässer 3.Ordnung, das lediglich nach der Schneeschmelze bzw. bei Starkregen Wasser führt; der Gewässerverlauf ist abschnittsweise nicht mehr vorhanden. Das Einzugsgebiet des Pfistererberggrabens beträgt bei der Kreuzung mit der St 2164 1,40 km² und bei der Kreuzung mit der B 85 1,90 km². Die städtebauliche Planung sieht im Bereich des "Pfistererberggrabens" die Anlage der Spiel- und Sportflächen vor. Durch die im stark bewegten Gelände zu schaffenden, ebenen Flächen, muß dieser Bereich aufgefüllt werden. Das beidseitig ansteigende Gelände verhindert eine Umleitung des Grabens um die Sportanlagen. Für die Verrohrung dieses Teilbereiches des Pfistererberggrabens liegt bereits eine wasserrechtliche Plangenehmigung (§ 31 WHG, Art. 58 BayWG) vor. Etwa in der Mitte des Geländes befindet sich ein ca. 7000 qm großer Teich.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN:

- Das Planungsgebiet des SV Loderhof wird von einem Trockengraben durchzogen, der bei der Kreuzung mit der B 85 ein Einzugsgebiet von ca.1.55 km² hat.
- 2. ZIELE**
 - Die Größe der Bebauungsgebiete fordert in Verbindung mit der z.T.exponierten Lage eine differenzierte innere Grüngliederung und äußere Einbindung in die Landschaft.
 - Die Sicherung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes als grundlegende Voraussetzung für die langfristige Erhaltung einer angemessenen Qualität der Umwelt wird angestrebt.
 - Ebenso Ziel der Grünordnungsplanung ist die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bewahrung eines intakten Landschaftsbildes.
 - 3. MASSNAHMEN**
 - FLÄCHEN FÜR DIE LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT, WASSERFLÄCHEN**
 - o Erhaltung und Sicherung der wertvollen Wald- und Einzelbaumbestände
 - Straßenschutzwald entlang der B 85 und der Staatsstraße 2164
 - Eichenhochwaldbestand am Aufstell- und Auffahrplatz
 - Mischwaldbestände an den Stellplätzen, am Hauptteich und in der Südostecke des Polizeistandortes.
 - o Abpflanzung der Gebietsgrenzen; in Teilbereichen Aufforstung und großflächige Neupflanzung mit heimischen Wildgehölzarten in Anlehnung an standortgerechte Pflanzengesellschaften als Sicht- und Immissionschutz.
 - o Schaffung eines standortgerechten Waldsaumes entlang der angeschnittenen Waldränder.
 - o Erhaltung des vorhandenen Teiches.
 - SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE**
 - o Aufhebung des Schutzstreifens (Landschaftsschutzgebiet) entlang der B 85 gemäß Landschaftsschutzplan vom April 1981 mit Änderung vom Juni 1983 (empfohlen).
 - o Neuanpflanzung von Straßenschutzwäldern gemäß FStrG.
 - NATURAUSSTATTUNG**
 - o Schaffung von Ersatztierbiotopen als Ausgleichsmaßnahme.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN:

Die übrigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Flächennutzungsplan werden von dieser Änderung nicht berührt.

GENEHMIGT
mit Bescheid
vom 04.08.88 Nr. 420 4621 AS24-1
Regensburg, den 11.4.88
Regierung der Oberpfalz



fligel
Flügel
Bauleiter

STADT SULZBACH-ROSENBERG
STADTBAUAMT
GEISMANN
1. BÜRGERMEISTER

SULZBACH-ROSENBERG 20.07.87
STADTBAUAMT GEÄ. 17.08.87
SIEBEN QUELLEN
GEÄ. 22.06.88

HEINL
STADTBAUAMT