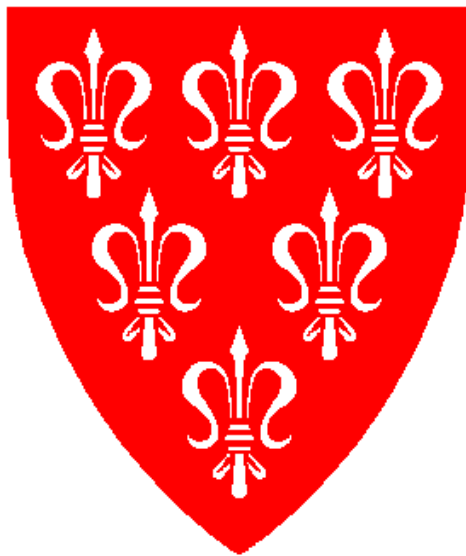


**Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtteil Kempfenhof
Landkreis Amberg-Sulzbach**

**Fortschreibung des Flächennutzungs- und Land-
schaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg
(vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht
18. Änderung für das Wohn- und Mischgebiet**

„Kauerhofer Straße“



Planung:

**Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510 - 152, Fax – 178**

**Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Lösch
Landschaftsarchitekt
Fuggerstraße 9a, 92224 Amberg
Tel. 09621 / 6000-57, Fax -58**

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtbauamt
Az. III.1-61-KK

Inhaltsverzeichnis	Seite
A) Begründung i.d.F. vom 29.11.2012	3
1. Gesetzliche Grundlagen	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Änderungsbereich – Lage und Größe	5
B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 10.08.2012	6
1. Einleitung	6
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	6
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und –belange	7
2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Schutzgut Mensch (Erholung/Lärm)	7
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	8
2.3 Schutzgut Boden	8
2.4 Schutzgut Wasser	8
2.5 Schutzgut Luft / Klima	9
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	10
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens	10
4. Wechselwirkungen	11
5. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung	11
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	12
6.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich	13
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
C) Verfahrensvermerke	15
D) Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB v. 26.07.2013	17

Anlagen:

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“ vom 22.07.2013**
- **Plan zur 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 29.11.2012**
- **Bestands- und Eingriffsplan i.d.F. vom 12.03.2013**
- **Externe Ausgleichsfläche i.d.F. vom 12.03.2013**

A) Begründung nach § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorlV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der betroffene Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden als Grünland genutzt. Ein Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht vorhanden.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kauerhofer Straße“ geändert. Im Änderungsbereich soll künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie eine private Grünfläche zugelassen werden.

Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine Straßentrasenplanung dargestellt, welche nördlich von Kempfenhof von der Kauerhofer Straße bis zum Kempfenhofer Weg führt. Diese wird nicht mehr benötigt und soll nicht mehr dargestellt werden.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kauerhofer Straße“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, Baugrundstücke zu veräußern, veranlassten den Stadtrat, das Baugebiet „Kauerhofer Straße“ für eine Wohn- und Mischbebauung auszuweisen. Dazu hat der Stadtrat am 26.06.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet westlich der Kauerhofer Straße bzw. nördlich des Stadtteils Kempfenhof einen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzustellen und den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in diesem Bereich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Des Weiteren soll mit dem Baugebiet „Kauerhofer Straße“ eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände und die umliegende Bebauung bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an.

Mit der Änderung der Flächendarstellung im Bereich der bestehenden Anwesen Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b von landwirtschaftlichen Flächen in ein MI sollen diese Flächen bauplanungsrechtlich geordnet und ein Übergang von dem Gewerbegebiet „Kauerhof“ zu dem Wohngebiet des Stadtteils „Kempfenhof“ geschaffen werden.

Die Aufrechterhaltung der Straßenplanung nördlich des Stadtteils Kempfenhof von der Kauerhofer Straße bis zum Kempfenhofer Weg ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen nicht mehr erforderlich, da ein Ausbau des Kempfenhofer Wegs zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau nicht vorgesehen ist. Zudem ist auch keine Erweiterung des Stadtteils Kempfenhof nach Norden geplant.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt im zugehörigen Umweltbericht, welcher größtenteils mit dem Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens identisch ist.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden auch die Änderungen der Flächennutzungen auf Grund anderer Verfahren, wie z.B. Wasserrechtliche Verfahren, im Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan angepasst. Insbesondere sind dies die beiden Flächen jeweils nördlich des Änderungsbereiches für das Regenrückhaltebecken für die Erweiterung des Gewerbegebiets Kauerhof und der Regenrückhalteteich für das Planungsgebiet.

Des Weiteren liegt die im Bauleitplanverfahren vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) – Ausgleichsfläche – außerhalb des Änderungsbereiches. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird bezüglich dieser Ausgleichsfläche im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Änderungsbereich – Lage und Größe

Der Bereich für die 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Kempfenhof und westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (siehe Abb. 1).

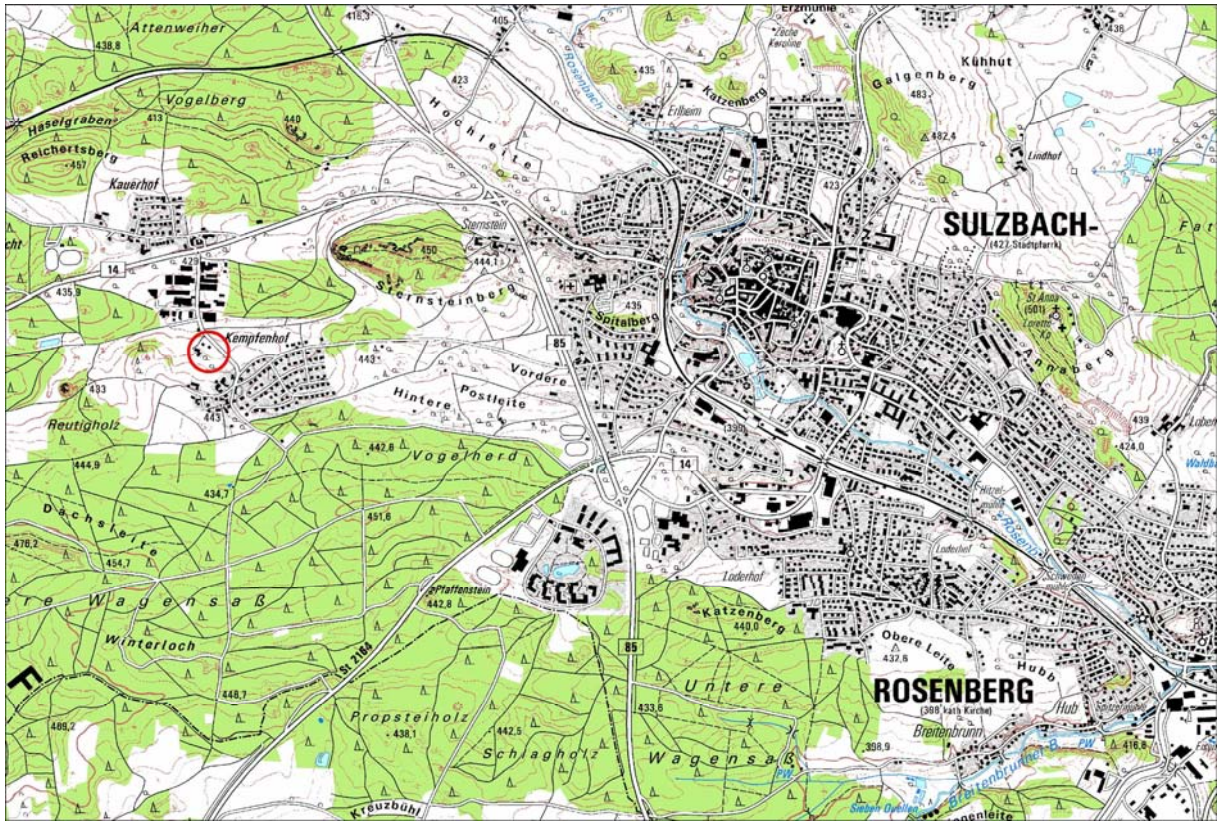


Abb. 1 Übersichtslageplan TOP Karte (unmaßstäblich)

Der räumliche Bereich der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1008 Teilfläche, 1008/2, 1008/3, 1008/4, 1008/5, 1008/6, 1008/7 und 1008/8, jeweils der Gemarkung Trondorf. Seine Größe beträgt ca. 1,25 ha.

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 919, Gemarkung Trondorf, mit einer Größe von ca. 0,32 ha vorgesehen, welches westlich sowie außerhalb des Änderungsbereiches liegt.

Der Änderungsbereich wird im Südosten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 951, im Südwesten und Nordwesten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1008, welche alle landwirtschaftlich genutzt werden sowie im Nordosten von der Kauerhofer Straße umgrenzt. Von der Straßentrassenplanungsänderung nördlich des Stadtteils Kempfenhof sind die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 957, 958, 958/3, 958/9 und 960/2 berührt.

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 01.08.2012 und 29.11.2012 zu ersehen.

B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens (Bauleitplanverfahrens) ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 26.06.2012 für das Gebiet „Kauerhofer Straße“ nordwestlich des Stadtteils Kempfenhof die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes beschlossen. Zugleich wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Gebiet wird im Nordosten von der gleichnamigen Straße tangiert. Es teilt sich in zwei Bereiche auf. Der nordwestliche Teil mit einer Flächengröße von ca. 0,60 ha soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. In diesem Bereich besteht bereits Baurecht. Der südöstliche Teil mit einer Flächengröße von ca. 0,65 ha, der bisher als Intensivgrünland genutzt wurde, soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Davon sind ca. 0,60 ha Eingriffsfläche, die restlichen ca. 0,05 ha sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Bebauung wird über eine Baugrenze geregelt. Die neue Bebauung in dem als Allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Bereich schließt städtebaulich an die bereits bestehende Bebauung im Mischgebietsteil an.

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aus jeweils auf 2 beschränkt.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse aus jeweils auf 2 beschränkt.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz sind zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegt folgende relevante Aussage für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft durch Anbindung von Neubauf lächen an geeignete Siedlungseinheiten

1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und –belange

Durch die Anbindung der Neubauten des geplanten Wohn- und Mischgebiets an die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Gebiets, sowie die Lage des Gesamtgebiets am Ortsrand des Stadtteils Kempfenhof wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms im Hinblick auf eine Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Wohn- und Mischgebiets derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um jedoch dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan im Parallelverfahren notwendig. Ein entsprechender Beschluss wurde am 26.06.2012 vom Stadtrat gefasst.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Es bestehen Vorbelastungen an Lärm- und Schadstoffemissionen durch die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandene Bebauung und die tangierende Straße (Kauerhofer Straße), sowie insbesondere durch die Nähe zum Gewerbegebiet Kauerhof und zum Stadtteil Kempfenhof. Im Gebiet findet keine nennenswerte Erholungsnutzung statt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Mit der geplanten Wohnbebauung und den damit verbundenen Nebeneffekten ist insgesamt allenfalls von einem minimalen Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) auszugehen.

Das Gebiet wird auch in Zukunft für eine (Nah-) Erholungsnutzung wenig geeignet sein.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestand:

Das Baugebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Die Flächen sind weitgehend naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Es ist vom Vorkommen von Allerweltsarten auszugehen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für das Wohn- und Mischgebiet ist zwar eine der geplanten Nutzung entsprechende erhöhte Versiegelung von unbefestigten Flächen zu erwarten, da im Änderungsbereich jedoch keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorkommen und ein Teil des geplanten Wohn- und Mischgebiets ohnehin bereits bebaut ist, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna weitestgehend unberührt bleibt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung. Das Vorhandensein seltener Böden oder Böden mit besonderer Lebensraumfunktion kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,35), Straßen und Zufahrten vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i. d. R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Für den Geltungsbereich lagen keine Angaben zu Grundwasserflurabständen und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. In Bezug auf die Wasserqualität ist durch die intensive

landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung ein Eintrag von Nährstoffen, Düngemitteln und Pestiziden ins Grundwasser nicht ganz auszuschließen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

In Bezug auf die Grundwassersituation ist durch die vorgesehene Flächenversiegelung eine Verstärkung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Ebenso wird das Rückhaltevermögen des belebten Bodens vermindert, was insgesamt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führen wird. Über Vermeidungsmaßnahmen (v. a. Verwendung durchlässiger Beläge, Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken) können diese Auswirkungen entschärft werden. Neben der Ermöglichung einer zumindest teilweisen Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wird die anfallende Abflussmenge insgesamt verringert sowie der Spitzenabfluss mengenmäßig reduziert und zeitlich verzögert.

Für den begrenzten Bereich des Planungsraumes entfällt in Zukunft der betriebsbedingte landwirtschaftliche Stoffeintrag ins Grundwasser, welcher aber durch die weiterhin agrarische Nutzung in der engeren und weiteren Umgebung keine erkennbare Entlastung für die Grundwasserqualität bringen dürfte.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand:

Lokalklima

Lokalklimatisch liegen für das Gebiet keine spezifischen Klimadaten vor. Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Lufthygiene

Durch die Lage unmittelbar zwischen dem Stadtteil Kempfenhof und dem Gewerbegebiet Kauerhof, die bereits vorhandene Bebauung im Gebiet selbst und die Lage neben der Kauerhofer Straße ist das Gebiet im Hinblick auf Luftschadstoffe bereits vorbelastet.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einer leichten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Strahlungs-, Temperatur- und Feuchtesituation) zu rechnen: Auf Grund der Neuversiegelung wird es zu größeren Wärmeabstrahlungen mit höherer Flächenaufheizung am Tage und geringerer Abkühlung in der Nacht kommen. Ferner werden sich durch die Errichtung von Baukörpern die horizontalen und vertikalen Luftaustauschprozesse in Folge der abnehmenden Winddurchgängigkeit gegenüber der offenen landwirtschaftlichen Flur ändern. Nicht zuletzt wird auch die Lebensraumfunktion der Luft beeinträchtigt (Irritationen, Schädigungen von Tieren). Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene (u. a. Schadstoffe) ist aufgrund der Wohnbebauung und ihrer Nebeneffekte von einer leichten Zunahme der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Baugebiet liegt unmittelbar südlich des Gewerbegebiets Kauerhof und unmittelbar nördlich des Stadtteils Kempfenhof. Im westlichen und östlichen Umfeld befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten wird das Gebiet von der Kauerhofer Straße tangiert. Innerhalb des Gebiet existiert bereits Bebauung.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangssituation führt die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets zu einem Zusammenwachsen bestehender, nahe beieinander liegender Siedlungsstrukturen, womit es zu keiner weiteren Zersiedelung der Landschaft kommt. Durch die Anpassung der vorgeschriebenen Baugestaltung an das charakteristische dörfliche Ortsbild von Kempfenhof, sowie die vorgeschriebenen Baumpflanzungen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind von **geringer** Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Bau- denkmäler bekannt.

3. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Neben den vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens, welche als anlage- oder betriebsbedingt einzustufen sind, sind auch die baubedingten Einflüsse auf die Umwelt zu beachten. Durch die Erschließung und Neubebauung des Baugebietes werden verschiedene Hoch- und Tiefbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten notwendig, welche – i. d. R. zwar zeitlich begrenzte, aber großräumiger wirksame – Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter haben:

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase während des Baubetriebes.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen durch bau(stellen)bedingte Flächeninanspruchnahme.

Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten.

Schutzgut Boden

Bodenverdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung (Lager, Abstellen von Baumaschinen, Ablagerung von Bauabfällen).

Gefahr der Bodenkontamination durch Einträge z.B. von Kraft- und Schmierstoffen, Lösungsmitteln, Säuren, Farben, Zement.

Schutzgut Wasser

Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen.

Schutzgut Klima/Luft

Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gefahr von Material- und Substanzschäden im näheren Umgriff der neu zu überbauenden Flächen.

Letzteres kann aufgrund der räumlichen Distanz zu bestehenden Gebäuden jedoch praktisch ausgeschlossen werden und ist allenfalls für möglicherweise während der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler relevant.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen **von geringer** Erheblichkeit.

4. Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Auf dem Gebiet des Bebauungsplans sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Anlage eines Wohn- und Mischgebietes und dem damit verbundenem Versiegelungsgrad zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten
- über die durch Errichtung von als Barriere wirkenden Baukörpern zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima/Luft sind auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (verringertes Kaltluftfluss) zu erwarten

Insgesamt sind die Auswirkungen durch Wechselwirkungen **von geringer** Erheblichkeit.

5. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die aktuelle Nutzung der Flächen aus landwirtschaftlichen Flächen erhalten.

Es hat sich gezeigt, dass bei Durchführung der Neubebauung keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen
- Bebauung von durch Lärm- und Schadstoffimmissionen bereits vorbelastete Flächen
- Bebauung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Punkte als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen anzusehen:

Schutzgut Mensch

- Wahl der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) für den noch nicht bebauten Teilbereich des Wohn- und Mischgebiets.

Schutzgut Flora und Fauna

- Reduzierung versiegelter Flächen auf ein Minimum zur Bewahrung nutzbarer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- Pflanzgebote bezüglich Baumpflanzungen auf den Grundstücken.
- Festsetzung von Ausführungsfristen bezüglich der Ausgleichsfläche, um eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen.

Schutzgut Boden:

- Generelle Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Schutzgut Wasser:

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch Verwendung durchlässiger Beläge.
- Versickerung von Niederschlagswasser so weit wie möglich auf den Grundstücken.

Schutzgut Klima/Luft:

- Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen).
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen als Sauerstoffproduzenten und CO₂-Verbrauchern.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
- Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht notwendig, da Beeinträchtigungen praktisch ausgeschlossen werden können.

6.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Bestandteil des Baugebiets, der als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da hier bereits Baurecht besteht.

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 0,60 ha) auf dem als Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereich wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) ermittelt.

Der Untersuchungsraum, der ausschließlich aus Intensivgrünland besteht, wird dabei in **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft.

Durch die vorgesehene GRZ von 0,35 für das Wohngebiet (WA) ist eine Einstufung in den **Typ B** „mittlerer bis niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ gerechtfertigt.

Die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ B** führt zu **Feld B I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,2 – 0,5 vorgesehen ist.

Nach der Liste 1a zur Bewertung des Ausgangszustandes ist dabei für Intensivgrünland der höhere Kompensationsfaktor von 0,5 heranzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $0,60 \text{ ha} \times 0,5 = \mathbf{0,30 \text{ ha}}$.

Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche (Fl.-Nr. 919, Gmkg. Trondorf) in der Nähe des geplanten Wohngebiets.

Die Flächengröße beträgt ca. **0,32 ha**, womit im Verhältnis zum errechneten Kompensationsbedarf von ca. **0,30 ha** der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen ist.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben, sind nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der ersten Baumaßnahme innerhalb des Baugebiets zu realisieren. Zur Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ auf, um der fortwährenden Nachfrage für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise, sowie der Bereitschaft der Grundstückseigentümer, Baugrundstücke zu veräußern, Rechnung zu tragen. Des Weiteren soll mit dem Baugebiet eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sichergestellt werden. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Es ist deshalb neben der Bebauungsplan-Aufstellung gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet wird im Nordwesten von der gleichnamigen Straße tangiert und erweitert den Stadtteil Kempfenhof entlang dieser Straße in Richtung des nördlich gelegenen Gewerbegebiets Kauerhof. Der nordwestliche Teil des Baugebiets (ca. 0,60 ha), auf dem bereits Baurecht existiert, soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der südöstliche Teil (ca. 0,65 ha), der bisher als Intensivgrünland genutzt wurde, soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass nur geringe bis mittlere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten sind. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Vorschriften zur Bodenversiegelung) können diese Auswirkungen reduziert werden. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf von ca. 0,30 ha, welcher auf einer nahe gelegenen externen Ausgleichsfläche durch die Umwandlung von Intensivgrünland in eine Sukzessionsfläche mit Entwicklungsziel Laubwald gedeckt wird. Innerhalb dieser Fläche wird zudem ein etwa 100 m² großes Amphibienlaichgewässer angelegt. Die Größe der Kompensationsfläche beträgt ca. 0,32 ha.

C, Verfahrensvermerke

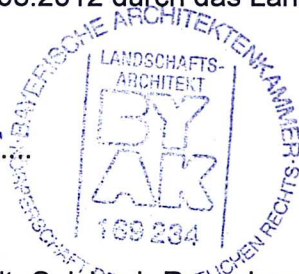
Für die Ausarbeitung der 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg einschließlich Legende in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 01.08.2012 und 29.11.2012 mit Begründung in der Fassung vom 10.08.2012, geändert am 29.11.2012, durch das Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg:


.....
Kurz
Sachbearbeiter


.....
Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Für die Ermittlung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen, zusammengefasst in dem Umweltbericht vom 10.08.2012 durch das Landschaftsarchitekturbüro Lösch, Amberg:


.....
Dipl.-Ing. (FH) Lösch
Landschaftsarchitekt



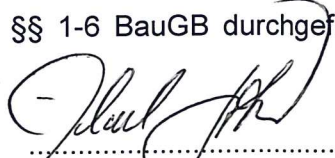
- a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 26.06.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das Gebiet westlich der Kauerhofer Straße bzw. nördlich des Stadtteils Kempfenhof gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (18. Änderung).
Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 21.08.2012.
- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 18.12.2012.

- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 18.12.2012 den Entwurf der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 18.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 öffentlich ausgelegt.
- g) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 18.01.2013.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 26.03.2013.
- i) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26.03.2013 die Wirksamkeit der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 01.08.2012 und 29.11.2012 beschlossen.
- j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 09.07.2013 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wurde nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 26.07.2013 bis einschließlich 26.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- k) Die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-6 BauGB durchgeführt wurde.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 22.07.2013




.....
Michael Göth
Erster Bürgermeister

D, Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.07.2013 wirksam. Im der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ stellt eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) und ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Abfälle und Abwässer wurden erfasst, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 10.08.2012 mit Plänen zum Umweltbericht in der Fassung vom 07.08.2012, geändert am 12.03.2013 des Landschaftsarchitekten Lösch, Amberg zusammengefasst. Der Umweltbericht zur 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist identisch mit dem Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“.

2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 stattgefunden.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb von vier Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 21.08.2012.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 12.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde vom 27.08.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 25.09.2012	<p>Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände gegen die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ erhoben.</p> <p>Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Kompensationsmaßnahmen mit der Fachkraft für Naturschutz vorab zwingend abzustimmen sind, - die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit Beginn der ersten Baumaßnahmen innerhalb des Baugebiets zu realisieren sind und - auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück, welches für die Kompensation vorgesehen ist, nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist, eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag ist hierzu unter § 3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt: „(Abs. 2) Der Vorhabensträger stellt ein Grundstück für die Schaffung der Ausgleichsfläche zur Verfügung, auf dem er die erforderlichen Maßnahmen durchführt. Die Ausgleichsfläche ist im Grundbuch einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern sowie entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, zu pflegen. (Abs. 3) Dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, sowie der Stadt (Sulzbach-Rosenberg) ist ein Nachweis der Eintragung des Grundstückes als Ausgleichsfläche im Grundbuch vor Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzulegen. (Abs. 4) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach dem ersten Eingriff (Gebäudeneubau, Straßen- oder Leitungsbau etc.) folgenden Pflanzperiode im Herbst auszuführen.“</p> <p>Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch im Planungsgebiet keine Auswirkungen. Die im Bauleitplanverfahren vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) – Ausgleichsfläche – liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird bezüglich dieser Ausgleichsfläche im Wege der Berichtigung angepasst.</p>

<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde vom 14.09.2012</p>	<p>Der Forderung der Immissionsschutzbehörde, dass bei der Grundrissgestaltung des Wohnhauses der Parzelle 1 (Flurstücks-Nr. 1008/6, Gemarkung Trondorf) zumindest eine Lüftungsöffnung (in der Regel Fenster) der besonders schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) an den mit weniger Gewerbelärm belasteten Südost- und Südwestfassaden orientiert werden muss, wird stattgegeben und in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziff. 5.3 mit aufgenommen. Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde ist ein Wohnhaus mit Zwangslüftung, wie z.B. bei einem sog. Passivhaus, von dieser Forderung ausgenommen. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.</p>
<p>Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 21.09.2012</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt vom 06.09.2012</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kreisjugendring Amberg-Sulzbach vom 28.08.2012</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Vermessungsamt Amberg vom 12.09.2012</p>	<p>Das Vermessungsamt hat keine Einwände gegen die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ erhoben. Den Hinweis des Vermessungsamtes, auf Grund der großen Bedeutung georeferenzierter Lagebezeichnungen eine möglichst frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern anzustreben, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Das geplante Neubaugebiet wird ausschließlich auf Kosten eines privaten Vorhabensträgers erschlossen. Es ist vorgesehen, dass die Stadt die privaten Erschließungsanlagen nicht in ihren Unterhalt und ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen wird. Die Zufahrten der Parzellen 1 bis 3 des Neubaugebietes können von der „Kauerhofer Straße“ errichtet werden. Die Parzellen 4 bis 7 sind nur über eine Stichstraße erschlossen, welche im Privateigentum verbleiben soll. Die öffentliche Widmung der Privatstraße ist möglich, jedoch nicht erforderlich. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 06.09. und 30.11.2012</p>	<p>Der Forderung des Wasserwirtschaftsamtes (WWA), die Ausführungen zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in den Bebauungsvorschriften zu korrigieren wird stattgegeben (vgl. Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziff. 15 Gewässerschutz Satz 4 und 5). Auf Grund der Forderung des WWA hinsichtlich der Darstellung einer geordneten Entwässerung des Planungsgebiets hat der Vorhabensträger das Ingenieurbüro Renner+Hartmann Consult GmbH, Amberg mit der Kanalplanung beauftragt. Mit dessen Planung und Aussagen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle besteht seitens des WWA Einverständnis. Die Kanalplanung einschl. Regenrückhalteteich wird nachrichtlich in den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kauerhofer Straße“ übernommen. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.</p>

	Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 18.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6)	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.08.2012	Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass <ul style="list-style-type: none"> - eventuell vorhandene oder notwendige Entwässerungen oder Drainagen erhalten bleiben müssen und - normale Staub- und Lärmentwicklung bzw. kurzfristige Geruchsentwicklung bei der Gülleausbringung durch die Anwohner zu dulden ist werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziff. 18 mit aufgenommen. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für ländliche Entwicklung, Regensburg vom 20.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 13.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg vom 01.10.2012	Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, dass <ul style="list-style-type: none"> - ihre bestehenden Anlagen für zusätzliche Wohngebäude eventuell nicht ausreichen und - sie sich eine Prüfung zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur vorbehält, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziff. 19 mit aufgenommen und an den Vorhabensträger weitergeleitet.

	Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
E.ON Bayern AG, Netzcenter Weiden vom 19.09.2012	Die E.ON Bayern AG hat grundsätzlich keine Einwände gegen die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ erhoben. Die Hinweise der E.ON Bayern AG - auf die Berücksichtigung einer koordinierten Erschließung des Wohngebiets und - zur Einhaltung von Mindestabständen der Bepflanzung zu unterirdischen Versorgungsleitungen, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziff. 19 und 21.4 mit aufgenommen und an den Vorhabensträger weitergeleitet. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
PLEdoc GmbH, Essen vom 28.08.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Hannover vom 13.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 11.09.2012	Den Hinweis der Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg, dass die in der „Kauerhofer Straße“ vorhandene Trinkwasserleitung zur Versorgung des Wohngebiets verlängert werden muss, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (vgl. Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziff. 17). Der Anregung der Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg, wonach der vorhandene Unterflurhydrant im Bereich des Anwesens „Kauerhofer Straße 8b“ in den Bereich des Wendehammers der privaten Erschließungsstraße verlegt werden soll, wird nicht entsprochen, da der Grundschutz mit Löschwasserversorgung (Abstand der Parzellen 1 bis 7 des Neubaugebietes zur Löschwasserentnahmemöglichkeit kleiner 300 m) mit dem vorhandenen Unterflurhydrant, auch mit Rücksprache mit der Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg, gewährleistet ist. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach vom 21.09.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/ Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg vom 31.08.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwilligen Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 27.08.2012	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

<p>Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn vom 21.09.2012</p>	<p>Der Ablehnung der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ durch den Umweltschutzbeauftragten, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein massiv trennendes Band aus Baugebieten entsteht, - keine Möglichkeiten mehr für ökologische Austauschfunktionen bestehen, - schon bei der Bebauung des Gewerbegebiets Kauerhof im südlichen Bereich die FNP-Festsetzung „Bewaldungsfläche mit standortgerechten Mischhölzern“ nicht berücksichtigt wurde, - mit der Bebauung bereits in den Grabenbereich eingegriffen wurde, - das Landschaftsbild dauerhaft beeinträchtigt wird und - „Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke“ als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme das zerstörte Landschaftsbild auch nicht mehr retten <p>muss widersprochen werden, da</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geringe Ausdehnung der Siedlungsflächen in diesem Bereich den ökologischen Austausch nur unwesentlich einschränkt, - die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld keine besonderen Tier- und Pflanzenarten aufweisen, - das Gewerbegebiet Kauerhof einschl. möglicher Versäumnisse bei der Umsetzung der FNP-Festsetzungen nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist, - ein Baugebiet mit sieben neuen Parzellen für Wohnbebauung und einer vorhandenen Mischbebauung mit drei Anwesen nicht zwingend das Landschaftsbild zerstören muss, - die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Minderung von negativen Auswirkungen notwendiger Eingriffe auf Natur und Landschaft dienen und diese nicht vollständig verhindert werden können und müssen, - die Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden abgearbeitet wurde und die Naturschutzbehörde der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und der darin vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zugestimmt hat, - Forderungen, welche über die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung hinausgehen, nicht stattgegeben werden müssen, - der entscheidende Einschnitt in die Bauleitplanung bereits mit dem Gewerbegebiet Kauerhof einschl. dessen Erweiterung und dem Bebauungsplan zum Wohngebiet „Kempfenhof“ erfolgte und - mit dem Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung, insbesondere der drei bestehenden Anwesen „Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b“ sowie ein bauplanungskonformer Übergang vom Gewerbegebiet Kauerhof zu dem Dorf- und Wohngebiet Kempfenhof sicher gestellt werden.
<p>Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Else Donhauser, Vorhabensträger</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Gerda Schnee-Faas, Vorhabens-träger</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Karin Burger, Vorhabensträger</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Peter Burger, Vorhabensträger	Keine Stellungnahme abgegeben
Ernst Pickel, Vorhabensträger	Keine Stellungnahme abgegeben
Gerhard Pickel, Vorhabensträger	Keine Stellungnahme abgegeben

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 18.01.2013.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 04.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde vom 20.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 18.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt vom 23.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach vom 21.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

Vermessungsamt Amberg vom 28.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 08.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 21.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Untere Bauaufsicht, Stadt Sulz- bach-Rosenberg vom 24.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 06.02.2013	<p>Die Höhere Landesplanungsbehörde hat <u>keine</u> generellen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben. Weitere Ausführungen in der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauleitpläne zu einer Verfestigung der städtebaulichen Verbindung der Stadtteile Kauerhof und Kempfenhof führen, die mit dem dazwischen liegenden Gewerbegebiet und den drei bebauten Bauparzellen (<i>Anwesen Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b</i>) bereits eingeleitet wurde, - das angestrebte Ziel einer „geordneten städtebaulichen Ortsabrundung“ aus Sicht des Sachgebiets „Städtebau“ der Regierung der Oberpfalz eher nicht erreicht wird, - im Hinblick auf die Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde kritisch zu bewertende Entwicklung eine – auf die Gesamtstadt bezogene – Darlegung des Bedarfs empfohlen wird, - die künftige städtische Neubauentwicklung vorrangig in bereits überplante Bauflächen und dortige Baulücken gelenkt und dabei bestehende Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden, - die Auswirkungen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1008/5 (<i>Anwesen Kauerhofer Straße 8</i>) vorhandenen Betrieb nicht bekannt sind und - die abschließende Überprüfung der Bauleitplanung der Genehmigungsbehörde obliegt, <p>wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In ihrer Stellungnahme verweist die Höhere Landesplanungsbehörde darauf, dass die Grundlage für die landesplanerische Bewertung von Neubaufächen die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind, insbesondere die LEP-Ziele des Kapitels B VI 1.1 <i>„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“</i> und 1.5. <i>„Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.“</i></p> <p>Grundsätzlich setzt die Stadt Sulzbach-Rosenberg diese Vorgaben sowie die des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Um jedoch weiterhin Baugrund zur Verfügung zu stellen, ist die Stadt gezwungen, auch in den Außenbereichen sinnvoll kleinere Flächen baureif</p>

	<p>zu machen. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, wie z.B. Geschosswohnungsbau, sind auf dem einheimischen Immobilienmarkt nicht gefragt. Zu einer Zersiedelung der Landschaft führt die Bauleitplanung nicht, da die Umgebung bereits mit dem Gewerbegebiet Kauerhof einschl. dessen Erweiterung und dem Wohngebiet „Kempfenhof“ urbanisiert wurde. Mit dem geplanten Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ wird eine geordnete städtebauliche Ergänzung und Einbeziehung, insbesondere der drei bestehenden Anwesen „Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b“ sowie ein bauplanungskonformer Übergang vom Gewerbegebiet Kauerhof zu dem Dorf- und Wohngebiet Kempfenhof sicher gestellt. Zudem ist das geplante Baugebiet „Kauerhofer Straße“ an die geeignete Siedlungseinheit (Wohngebiet „Kempfenhof“) angebunden und führt nicht zu einer bandartigen Siedlungsentwicklung.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen (<i>nicht die Grundsätze!</i>) der Raumordnung (<i>LEP, Regionalplan</i>) anzupassen. Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) hat jedoch keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben.</p> <p>Um gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet zu gewährleisten sowie keine negativen Auswirkungen für den vorhandenen Betrieb auf dem Anwesen Kauerhofer Straße 8 entstehen zu lassen, wurde die Anordnung der Bauparzellen bei der Bauleitplanung in enger Zusammenarbeit mit der Immissionsschutzbehörde entwickelt.</p> <p>Die für die Genehmigung der Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach hatte weder während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB noch während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 18.02.2013</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 23.01.2013</p>	<p>Das BLfD hat keine Einwände gegen die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ erhoben.</p> <p>Die Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Anzeigepflicht aufgefundener Bodendenkmäler und - die Verpflichtung, aufgefundene Bodendenkmäler nach der Anzeige bis zur Freigabe bzw. Gestattung der Fortsetzung der Arbeiten durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Hinweise waren bereits in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kauerhofer Straße“ unter Ziff. 14 aufgenommen worden.</p> <p>Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Amt für ländliche Entwicklung, Regensburg vom 11.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 07.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreishandwerkerschaft Amberg- Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Am- berg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom Netzprodukti- on GmbH, Regensburg vom 04.02.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
E.ON Bayern AG, Netzcenter Weiden vom 30.01.2013	Die E.ON Bayern AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 19.09.2012 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, wonach sie grundsätzlich keine Einwände die 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ erhoben hat. Die Hinweise der E.ON Bayern AG aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung <ul style="list-style-type: none"> - auf die Berücksichtigung einer koordinierten Erschließung des Wohngebiets und - zur Einhaltung von Mindestabständen der Bepflanzung zu unterirdischen Versorgungsleitungen, werden vom Stadtrat erneut zur Kenntnis genommen. Die Hinweise waren bereits in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kauerhofer Straße“ unter Ziff. 19 und 21.4 aufgenommen und an den Vorhabensträger weitergeleitet worden. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
PLEdoc GmbH, Essen vom 23.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Hannover	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 30.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Tiefbauamt, Stadt Sulzbach- Rosenberg vom 22.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg- Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Am- berg/ Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben

Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg vom 25.01.2013	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwilligen Feuerwehr Sulzbach- Rosenberg vom 26.01.2013	Der Empfehlung des Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr, eine Entfernung von 75 m zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem entsprechenden Gebäude, auf Grundlage des Berichtes des Arbeitskreises vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF), nicht zu unterschreiten, wird entsprochen. Hierzu wird ein zusätzlicher Unterflurhydrant im Bereich des Wendehammers der Stichstraße (private Erschließungsstraße) vorgesehen und in den Bebauungsvorschriften zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kauerhofer Straße“ unter Ziff. 17 sowie im Bebauungs- und Grünordnungsplan selbst aufgenommen. Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.
Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadttheimatpfleger Dr. Markus Lommer vom 12.02.2013	Die Empfehlungen/Hinweise des Stadttheimatpflegers wonach - zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Stadtentwicklung stärker als bisher darauf zu achten ist, dass der Sanierung vorhandener, teilweise leerstehender Bausubstanz im Stadtgebiet eindeutig Vorrang vor der Neubebauung landwirtschaftlicher und anderer bebauter Grundstücke eingeräumt wird und - insbesondere vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung die fortgesetzte Ausweisung neuer Bauflächen zunehmend Probleme in den gewachsenen Siedlungsbereichen, insbesondere in den Ortskernen, verursacht, denen dringend gegenzusteuern ist, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (vgl. Stellungnahme Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 06.02.2013).
Else Donhauser, Grundstücksei- gentümer	Keine Stellungnahme abgegeben
Gerda Schnee-Faas, Grund- stückseigentümer und Vorha- bensträger	Keine Stellungnahme abgegeben
Karin Burger, Grundstückseigen- tümer	Keine Stellungnahme abgegeben
Peter Burger, Grundstückseigen- tümer	Keine Stellungnahme abgegeben
Ernst Pickel, Grundstückseigen- tümer	Keine Stellungnahme abgegeben
Gerhard Pickel, Grundstücksei- gentümer	Keine Stellungnahme abgegeben

6. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
-	Mit dem Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ wird eine geordnete städtebauliche Ergänzung und Einbeziehung, insbesondere der drei bestehenden Anwesen „Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b“ sowie ein bauplanungskonformer Übergang vom Gewerbegebiet Kauerhof zu dem Dorf- und Wohngebiet Kempfenhof sichergestellt. Die Aufrechterhaltung der Straßenplanung nördlich des Stadtteils Kempfenhof von der Kauerhofer Straße bis zum Kempfenhofer Weg ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen nicht mehr erforderlich, da ein Ausbau des Kempfenhofer Wegs zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau nicht vorgesehen ist. Zudem ist auch keine Erweiterung des Stadtteils Kempfenhof nach Norden geplant.
18. Flächennutzungsplanänderung „Kauerhofer Straße“ (Vorwurf) in der Fassung vom 11.06.2012	Bereich der Flächennutzungsplanänderung einschl. Anwesen „Kauerhofer Straße 8, 8a und 8b“ und größerer Ausdehnung nach Südwesten. Das ehem. landwirtschaftliche Anwesen „Kauerhofer Straße 8“ als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, die weiteren Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie Ausgleichsflächen im Südwesten des Änderungsbereiches dargestellt.
18. Flächennutzungsplanänderung „Kauerhofer Straße“ (Vorwurf) in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012 (Plan zu Änderungsbeschluss)	Auf Grund Vorgespräche mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, als zuständige Genehmigungsbehörde der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung Vergrößerung des Mischgebiets (MI) Geltungsbereiches durch Einbeziehen der Anwesen „Kauerhofer Straße 8a und 8b“.
18. Flächennutzungsplanänderung „Kauerhofer Straße“ (Vorwurf) in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012 und 01.08.2012 (Plan zur frühzeitigen Beteiligung)	Verkleinerung des Änderungsbereiches, da für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine externe Fläche (Flurstücks-Nr. 919, Gemarkung Trondorf) vorgesehen ist sowie ein Abrücken der Wohnbebauung von dem ehem. landwirtschaftlichen Anwesen „Kauerhofer Straße 8“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.
18. Flächennutzungsplanänderung „Kauerhofer Straße“ (Entwurf und Endfassung) in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 01.08.2012 und 29.11.2012 (Plan zur Beteiligung, Planungsbilligungs-, Auslegungs- und Wirksamkeitsbeschluss)	Nachrichtliche Übernahme des Regenüberlaufteiches.

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Ort, Datum	Unterschrift
Sulzbach-Rosenberg, den 26.07.2013	 Michael Göth Erster Bürgermeister

Referat III Stadt Sulzbach-Rosenberg	
28. Aug. 2013	
Referat	Bearbeiter
III.	

1.

BEKANNTMACHUNG

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 18. Änderung: Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“.

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 26.03.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossene 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Bescheid vom 09.07.2013 (Az.: BP2012025) auf Grund des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Für den räumlichen Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist der vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Plan in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 01.08.2012 und 29.11.2012 maßgebend.

Der Änderungsbereich wird im Südosten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 951, im Südwesten und Nordwesten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1008, welche alle landwirtschaftlich genutzt werden sowie im Nordosten von der Kauerhofer Straße umgrenzt.

Von der Straßentrassenplanungsänderung nördlich des Stadtteils Kempfenhof sind die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 957, 958, 958/3, 958/9 und 960/2 berührt.

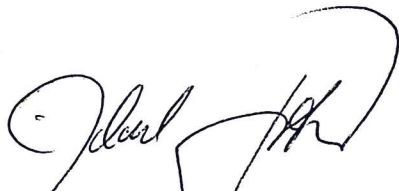
Die 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ wird mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung in der Fassung vom 10.08.2012, geändert am 29.11.2012, mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.08.2012 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, eingesehen werden. Jedermann kann den Flächennutzungs- und Landschaftsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen (vgl. § 215 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach-Rosenberg, den 22.07.2013

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Michael Göth
Erster Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 26.07.2013 bis einschließlich 26.08.2013
- 2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“
- 2.3 im Internet










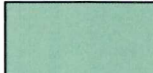

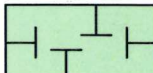
Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsge-
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

92237 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG

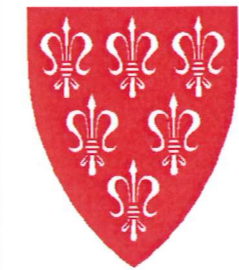
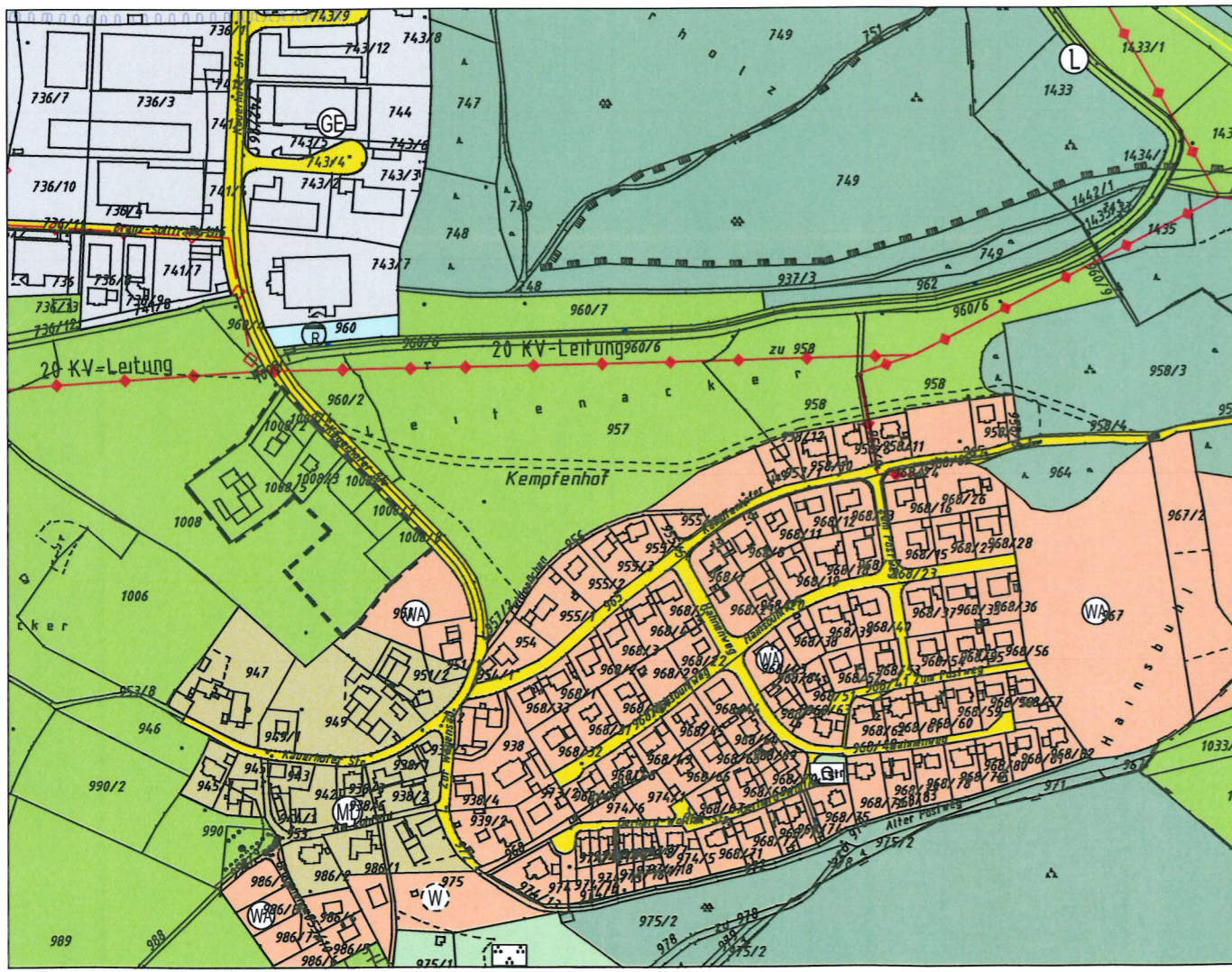
i.A.

28.08.13 *MG*

Legende

	Anderungsbereich		Regenrückhaltebecken/-teich
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO		Private Grünfläche Streubstwiese
	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO		Parkfläche
	Mischgebiet nach § 6 BauNVO		Elektroleitung oberirdisch
	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO		
	Waldfläche		
	Landwirtschaftsfläche		
	Ausgleichsfläche		

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1 5000



Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach - Rosenberg

18. Änderung: Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“

Stadt Sulzbach-Rosenberg

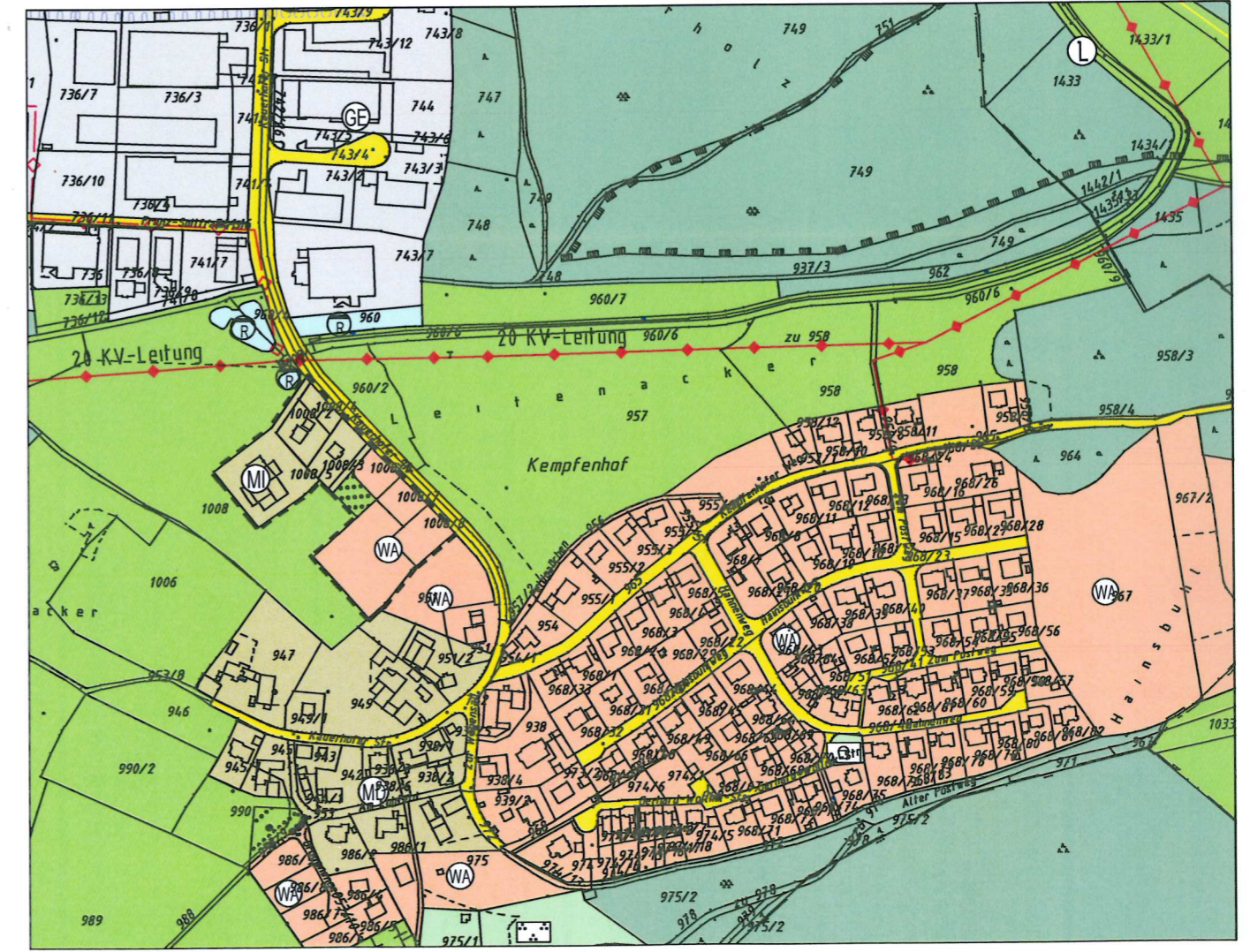
Michael Göth
Michael Göth
Erster Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg, 11.06.2012

Stadtbaumeisterin geä.: 15.06.2012
geä.: 01.08.2012
geä.: 29.11.2012

Schöllhorn
Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Geplante Änderung M 1 5000





Legende

- Geltungsbereich
- geplante Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- ① Parzellenummer
- 709m² Grundstücksgröße
- 1008/8 Flurstücksnummer
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- offene Bauweise
- 2Wo max. zwei Wohnungen je Wohngebäude
- Baugrenze
- geplante private Erschließungsstraße
- Intensivgrünland
- Regenrückhalteteich

ERMITTLUNG EINGRIFF

Eingriffsfläche Intensivgrünland: 5982 m²

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	gewählter Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m²)	Kompensationsbedarf (m²)
Intensivgrünland	I (geringwertig)	B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	0,5	5982	2991

Stadt Sulzbach-Rosenberg



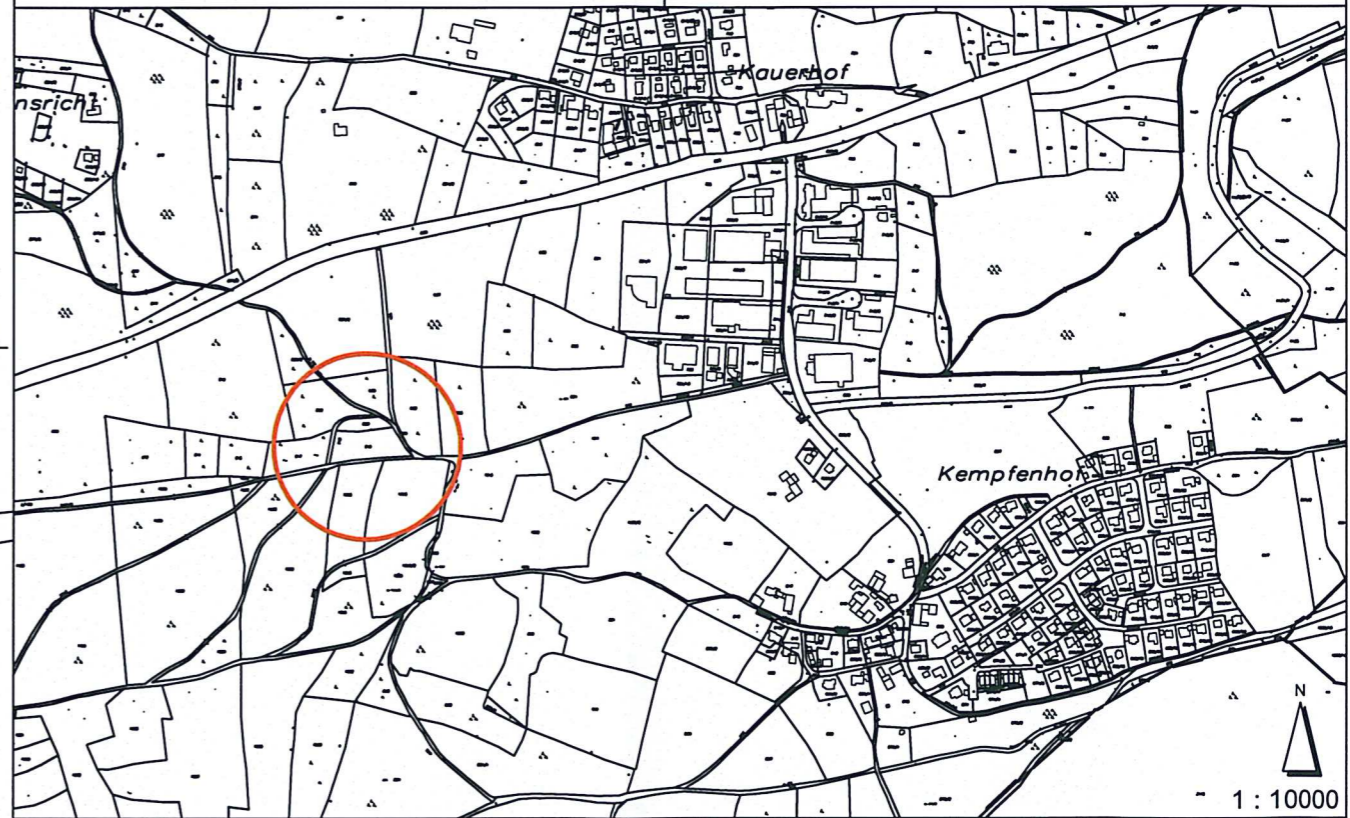
PLAN:	BESTAND UND EINGRIFF	PLAN-NR.:	001 / 094-12
PROJEKT:	BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS-PLAN "KAUERHOFER STRASSE"	DATUM:	07.08.2012
UNTERSCHRIFT:		GEÄNDERT:	12.03.2013
BEARBEITER:	Lösch, Brunnermeier, Erzberger	MASSSTAB:	1 : 1000

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
 TEL.: 09621 / 600057 FAX: 600058
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

AUSGLEICHSFLÄCHE

Flurnummer: 919
 Gemarkung: Trondorf
 Bestand: Intensivgrünland
 Maßnahmen: Nutzungsaufgabe und Sukzession; Anlage eines Amphibienlaichgewässers;
 Entwicklungsziel Laubwald
 Größe der Ausgleichsfläche: 3242 m²



Stadt Sulzbach-Rosenberg



PLAN:	EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE	PLAN-NR.:	002 / 094-12
PROJEKT:	BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS-PLAN "KAUERHOFER STRASSE"	DATUM:	07.08.2012
UNTERSCHRIFT:		GEÄNDERT:	12.03.2013
BEARBEITER:	Lösch, Brunnermeier		

MASSSTAB: 1 : 1000 / 10000

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
 TEL.: 09621 / 600057 FAX: 600058
 MAIL: sl@loesch-landschaft.de

1 : 1000