

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

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

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

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung Wohngebiet „Siebeneichen Nord“ (verbindlicher Bauleitplan) am nördlichen Rand des Stadtteils Siebeneichen. Der Bebauungsplan entwickelt sich jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (21. Änderung). Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die von der Flächennutzungsplanänderung mit der Bezeichnung Wohngebiet „Siebeneichen Nord“ betroffenen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden als Grünland bzw. als Bolzplatz genutzt. Im Änderungsbereich soll künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt werden.

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

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in offener Bauweise ist im Stadtgebiet von Sulzbach-Rosenberg sehr hoch. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach – Rosenberg stellt zwar noch Reserveflächen auch im Bereich der Innenentwicklung dar, jedoch sind diese Flächen kurz- und mittelfristig eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Dies gilt insbesondere auch für das ehemalige Maxhüttengelände, mit seinen noch nicht abschließend geregelten Bodenbelastungen. Die Bereitschaft der Grundstückseigentümer geeignete Bauflächen zu veräußern, sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung, und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung.

Zusätzlich ist die Innenentwicklung durch die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete am Rosenbach für die Stadtteile Sulzbach und Rosenberg eingeschränkt worden.

Trotz Leerstands-Management und Beratung von Bauwilligen zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage nach Grundstücken zur Einfamilienhausbebauung ungebrochen.

Diese Rahmenbedingungen veranlassen die Stadt Sulzbach-Rosenberg das Baugebiet Siebeneichen Nord für die Ausweisung eines Wohngebietes (WA) für Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise zu entwickeln.

In Siebeneichen stehen auch keine verfügbaren Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Um auch der Abwanderung der jungen Generation aus Siebeneichen entgegenzuwirken ist es unabdingbar auch hier der Baulandnachfrage bedarfsgerecht nachzukommen. Für das Baugebiet Siebeneichen Nord mit 14 Bauparzellen liegen bereits 6 Reservierungen vor.

Die Schaffung von attraktivem Wohnbauland für ansiedlungswillige ortsansässige Familien und ein maßvoller Zuzug sollen städtebaulich geordnet erfolgen. Der dörfliche Charakter des Stadtteils Siebeneichen soll dabei erhalten werden.

Auch hinsichtlich des demographischen Wandels hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg als Mittelzentrum der Verantwortung gerecht zu werden, jungen Familien die Möglichkeit einer Ansiedlung im Stadtgebiet zu ermöglichen und einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Die Stadt Sulzbach – Rosenberg wird, wie der gesamte Landkreis Amberg – Sulzbach, in den kommenden Jahrzehnten gemäß den Statistiken des BayLfStaD einen Rückgang der Bevölkerung verzeichnen. Im Vergleich zu anderen Landkreisen oder Städten in der nördlichen Oberpfalz fällt der Rückgang moderater aus. Mit der Ausweisung von Neubaugebieten kann dieser Prozess wohl nicht aufgehalten werden, jedoch soll es ein Beitrag dazu sein, dem Trend des Einwohnerrückgangprozesses entgegenzuwirken und dessen Geschwindigkeit zu entschleunigen.

Das Grundstück steht eigentumsrechtlich für eine Bebauung zur Verfügung.

Das geplante Baugebiet Siebeneichen Nord ist an eine geeignete Siedlungsstruktur angebunden. Die Baugebietsfläche ist durch die vorhandenen, bereits asphaltierten Flurwege eingerahmt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit gering. In den Flurwegen (östlich, nördlich und westlich) liegen bereits Kanäle, die volkswirtschaftlich sinnvoll mitgenutzt werden können. Im westlichen Flurweg ist auch die Wasserleitung bereits vorhanden. Das bestehende Regenwassersystem ist vorhanden und muss nur erweitert werden. Zur Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist diese Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes nach Norden sinnvoll und erfüllt die Anforderungen des LEP Kapitel 3.

Die das Baugebiet umschließenden Flurwege müssen nur angebaut werden. Diese Wege dienen bereits als Fahrweg für die Buslinie. Somit ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV bereits vorhanden. Auch der Ausbau des schnellen Internets ist bereits jetzt für Siebeneichen vorgesehen. Somit ist alle erforderliche Infrastruktur bereits vorhanden und muss nur in Teilen ergänzt werden.

Negative Auswirkungen auf den bestehenden Stadtteil Siebeneichen sind wegen der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes und der guten bestehenden Infrastruktur, insbesondere der verkehrlichen Anbindungen, nicht zu erwarten.

Die Fläche der Bauleitplanung bzw. der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Siebeneichen Nord“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht als Bebauungsfläche enthalten. Auch an anderer Stelle in Siebeneichen ist keine Baugebietsfläche im Flächennutzungsplan vorgesehen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes werden im Umweltbericht dargestellt.

#### 4. Änderungsbereich – Lage und Größe

Der Änderungsbereich der 21. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1001, Gemarkung Poppenricht.

Der Änderungsbereich für die 21. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Siebeneichen Nord“ liegen südlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (siehe Abb. 1).

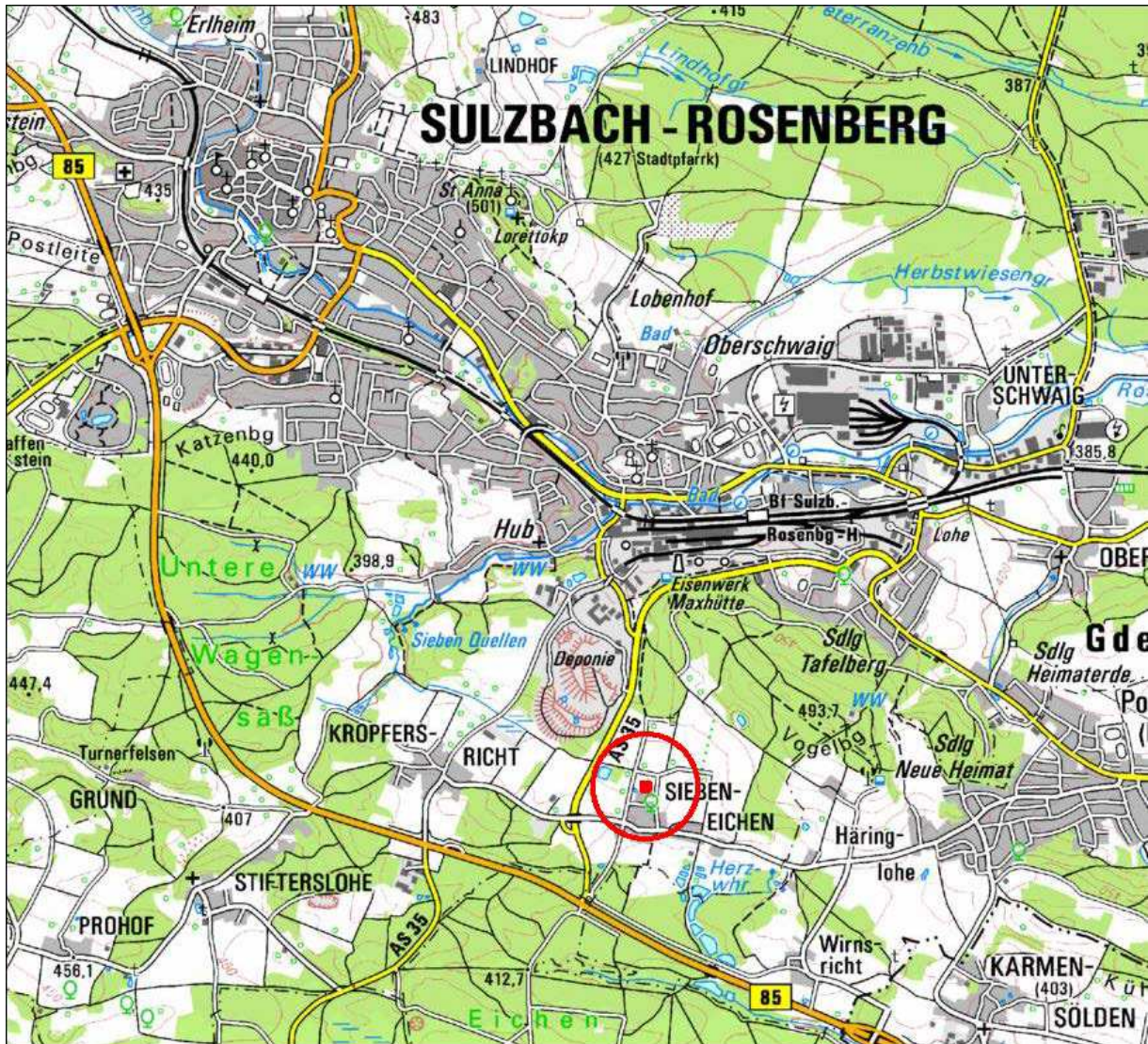


Abb. 1 Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,47 ha.

Der genaue Umgriff ist aus dem von der Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH gefertigten Lageplan in der Fassung vom 14.10.2014 zu ersehen.