

A) Begründung nach § 5 Abs. 5 und § 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. Anlass der Planung - planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ (verbindlicher Bauleitplan) am östlichen Rand des Stadtteils Niederricht. 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 (20. Änderung). Neben der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen durch die Flächennutzungsplanänderung mit der Bezeichnung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ auf weiteren Flächen am südlichen, nördlichen und westlichen Rand des Stadtteils Niederricht künftig ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO sowie zum Schutz der Streuobstbestände im nördlichen und westlichen Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Die Änderungsbereiche sind nicht zusammenhängend.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden als Streuobstwiese und Grünland genutzt, Teilflächen sind bereits bebaut.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Niederricht“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde (siehe Teil B).

3. Änderungsbereich – Größe und Lage

Der räumliche Bereich der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst im Norden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 550 Teilfläche, 740/2 Teilfläche und 742 Teilfläche,

im Osten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 562 Teilfläche, 563, 564 Teilfläche,

im Süden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 638 Teilfläche und 649 Teilfläche, 650/2, eine Teilfläche des Anliegerwegs mit der Flurstücks-Nr. 590 sowie

im Westen die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 543/3, 545, 546 Teilfläche, die Straßen- und Wegefläche mit der Flurstücks-Nr. 772 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Röckenricht.

Die Gesamtfläche der drei Änderungsbereiche beträgt ca. 1,84 ha.

Der genaue Umgriff der Änderungsbereiche ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 08.09.2014, geändert 10.07.2015, 10.08.2015, 06.10.2015 und 30.12.2015 zu ersehen (s. Anlage).

Der Stadtteil Niederricht bzw. die Bereiche für die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- Gewerbegebiet „Niederricht“ liegen westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg zwischen der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe im Süden und der Staatsstraße St 2164 im Norden (siehe Abb. 1).

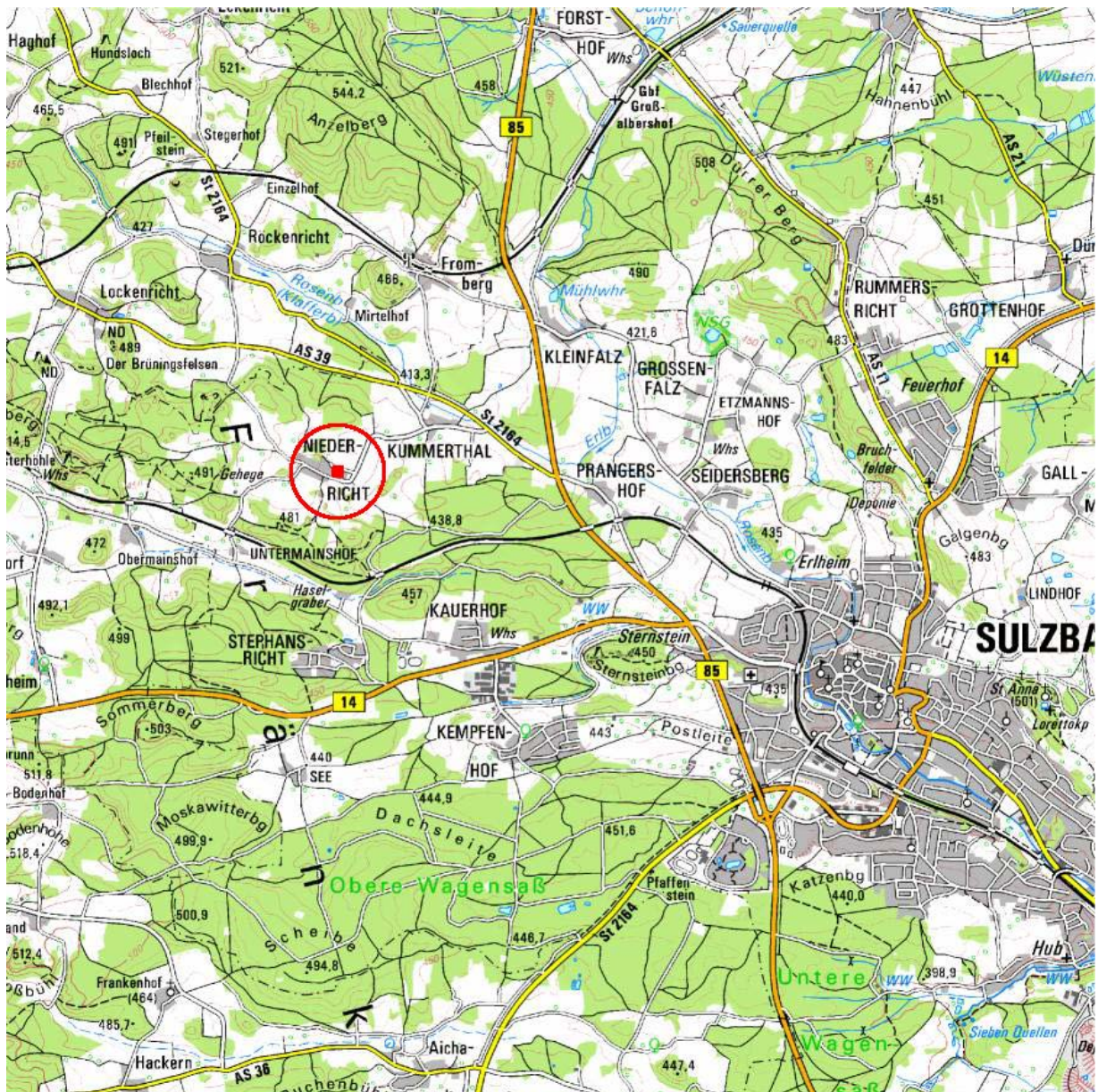


Abb. 1: Übersichtslegeplan TOP Karte (ohne Maßstab)

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf Grund der Tatsache, dass der Stadtteil Niederricht an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Sulzbach-Rosenberg angeschlossen wird, und die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser im ländlichen Bereich und für Betriebserweiterungen sowie gleichzeitig der fehlende Zugriff auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, das Fehlen geeigneter Bauflächen/-grundstücke veranlassen den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern und weitere Flächen am südlichen, östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Stadtteils Niederricht, welche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, künftig als Dorfgebiet (MD) bzw. als Gewerbegebiet (GE) darzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt zwar noch Reservflächen auch im Bereich der für die Innenentwicklung maßgeblichen Stadtteile Sulzbach und Rosenberg dar, jedoch sind diese Flächen auf Grund der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, geeignete Bauflächen zu veräußern, kurz- und mittelfristig eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Auch stehen mögliche Flächen für die Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung nicht zur Verfügung. Dies gilt insbesondere auch für das ehemalige Maxhüttengelände, mit seinen noch nicht abschließend geregelten Bodenbelastungen. Zusätzlich ist die Innenentwicklung durch die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete am Rosenbach für die Stadtteile Sulzbach und Rosenberg eingeschränkt worden.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg muss als Mittelzentrum und größte landkreiszugehörige Kommune im Landkreis Amberg-Sulzbach auch hinsichtlich des demographischen Wandels ihrer Verantwortung gerecht zu werden, jungen Familien, aber auch Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung im Stadtgebiet zu ermöglichen und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Wie der gesamte Landkreis Amberg-Sulzbach, wird auch die Stadt Sulzbach-Rosenberg 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.

Trotz Leerstands-Management und Beratung von Bauwilligen zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung ungebrochen. Maßgeblicher Leerstand ist im Stadtteil Niederricht und der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. In Niederricht stehen auch keine bebaubaren Grundstücke mehr zur Verfügung.

Zum einen soll mit der Bauleitplanung die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen Zimmereibetriebes aber auch von landwirtschaftlichen Betrieben sichergestellt werden. Zum anderen soll mit der Bauleitplanung Bauwilligen, insbesondere Ortsan-

sässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Des Weiteren soll mit der Bauleitplanung der Abwanderung der jungen Generation aus dem Stadtteil Niederricht und den dörflichen Gebieten entgegengewirkt werden.

Mit der Bauleitplanung „Niederricht“ soll eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung des bestehenden Dorfgebiets sicher gestellt und mit der Neudarstellung einer Dorfgebietsfläche im Süden sowie einer Gewerbegebietsfläche im Osten der Stadtteil Niederricht durch die Weiterführung der Straßendorfbebauung geordnet abgerundet bzw. abgeschlossen werden. Trotz der zusätzlichen Darstellung von Dorf- und Gewerbegebietsflächen bleibt der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Niederricht erhalten. Im nördlichen (Flurstücks-Nr. 740/2 Teilfläche), westlichen (Flurstücks-Nr. 543/3) und auch südlichen (Flurstücks-Nr. 650/2) Änderungsbereich befinden sich bereits bebaute Flächen, welche im Flächennutzungsplan angepasst und zukünftig als Dorfgebietsflächen dargestellt werden sollen. Aus Gründen des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes für den unbebauten Bereich im nördlichen Änderungsbereich sowie zum Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung im westlichen Änderungsbereich sollen die Streuobstbestände erhalten werden und diese Flächen zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Der zusammenhängende südliche bzw. östliche Änderungsbereich der 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- Gewerbegebiet „Niederricht“ ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Der Stadtteil Niederricht verfügt nun über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden und muss nicht erweitert werden. Auch der Ausbau des schnellen Internets steht in Niederricht kurz bevor und macht den Stadtteil sowohl für das Wohnen als auch für Gewerbe- und Handwerksbetriebe attraktiv zur verbleiben oder weiterzuentwickeln bzw. sich hier neu anzusiedeln.

Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Abrundung des Stadtteils Niederricht handelt. Negative Auswirkungen auf den bestehenden Stadtteil Niederricht sind wegen der begrenzten Größe der Änderungsbereiche und der bestehenden Infrastruktur, insbesondere der verkehrlichen Anbindungen, nicht zu erwarten. Da die Darstellung von zusätzlichen Dorfgebietsflächen für den Stadtteil Niederricht in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) so gering und auf die ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung stammenden Bevölkerung ausgerichtet ist, hat dies keine Auswirkungen oder Einfluss auf den gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf.

Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht (siehe Teil B) zu entnehmen.