

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).

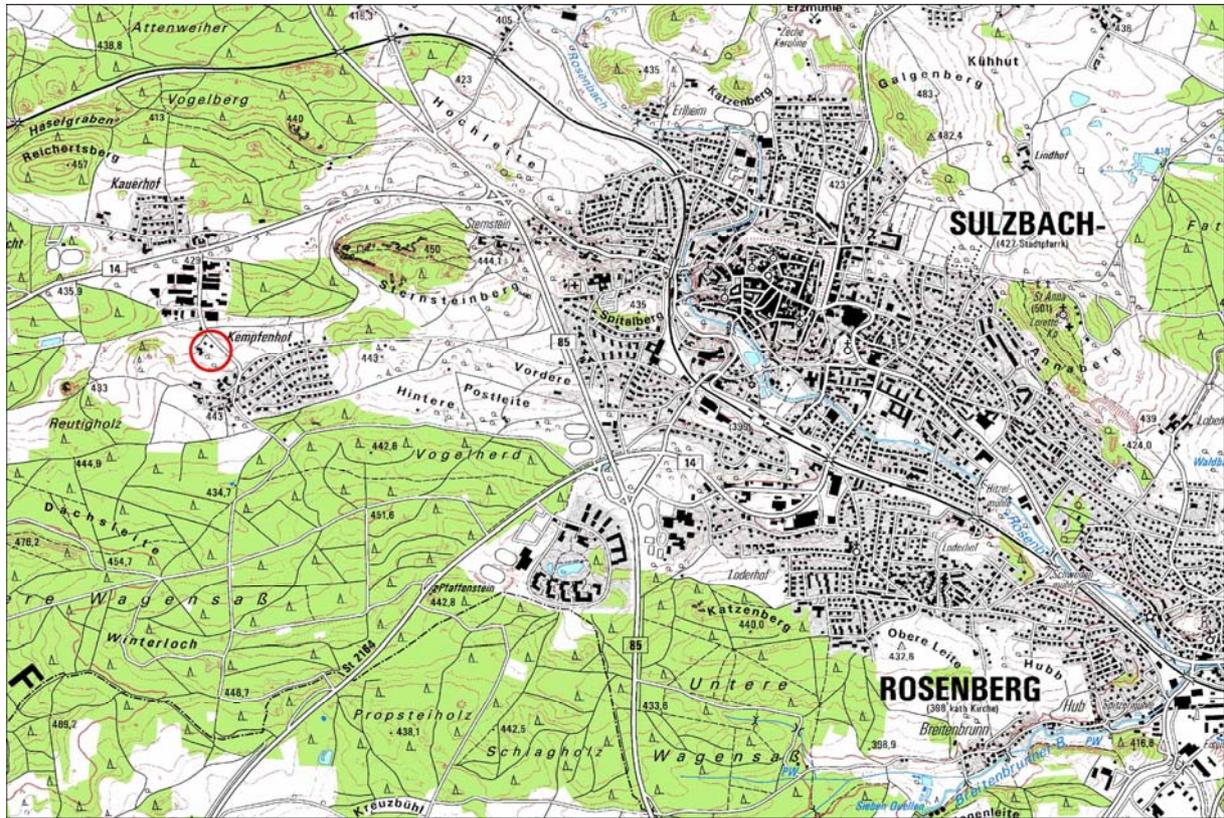


Abb. 1 Übersichtslageplan TOP Karte (unmaßstäblich)

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.