

Sulzbach-Rosenberg, den 09.05.2017, geä. am 03.07.2017, 16.08.2017, 14.11.2017

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

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), da das Bauleitplanverfahren vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurde und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist (vgl. § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), da die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung durchgeführt wurde (vgl. § 25 BauNVO).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661/510-0) eingesehen werden.

2. Anlass der Planung - planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ (verbindlicher Bauleitplan) östlich des Stadtteils Kempfenhof. Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils jedoch nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (25. Änderung). Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst drei Teilbereiche, welche nicht zusammenhängend sind (s. Anlage).

Auf zwei Teilflächen, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen, sollen statt der bisher dargestellten Nutzung als Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt werden.

In dem dritten Bereich östlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans soll statt der bisher dargestellten Nutzung als WA künftig eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

3. Änderungsbereich – Größe und Lage

Der räumliche Bereich der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die beiden städtischen Wald-Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 964 und 966 Teilfläche der Gemarkung Trondorf sowie eine Teilfläche des städtischen Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1031/3 der Gemarkung Sulzbach.

Der genaue Umgriff der Änderungsbereiche ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 12.07.2016 zu ersehen (s. Anlage).

Die Änderungsbereiche haben eine Fläche von insgesamt ca. 0,78 ha.

Das Neubaugebiet „Kempfenhof Ost“ liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Kempfenhof und westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 1).

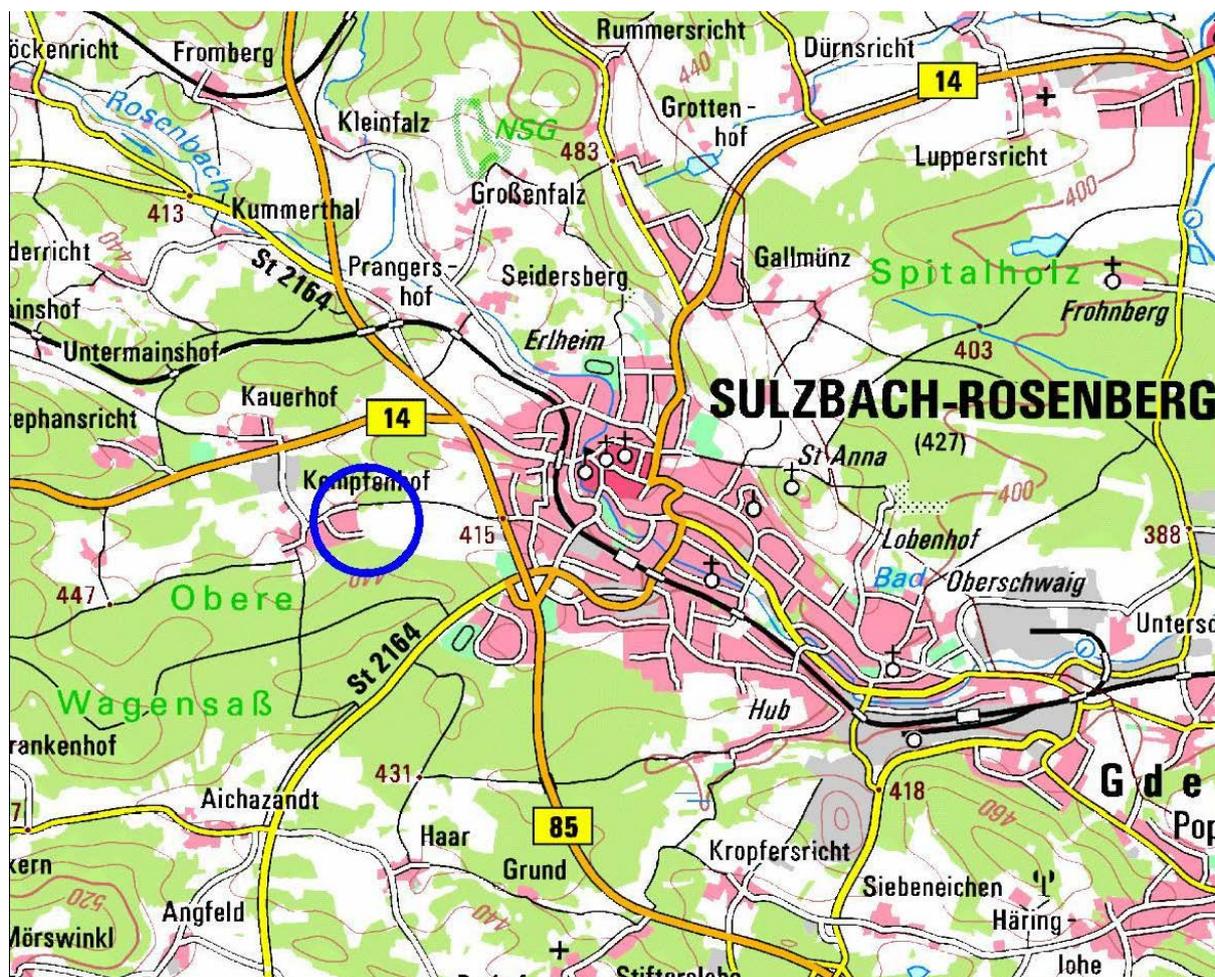


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, insbesondere für Einfamilienhäuser in offener Bauweise, die Tatsache, dass auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zugegriffen werden kann sowie gleichzeitig die Tatsache, dass sich die vorgesehenen Flächen im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden, veranlassen den Stadtrat, das Baugebiet „Kempfenhof Ost“ für eine Wohnbebauung mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans auszuweisen (räumlicher Geltungsbereich s. Abb. 2). Das Gelände und die umliegende Bebauung bieten sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird größtenteils, jedoch nicht gänzlich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.

In zwei Änderungsbereichen der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,59 ha, welche im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen, befinden sich kleinere Waldflächen (s. Abb. 2). Diese sollen gerodet werden, um das Neubaugebiet an den Kempfenhofer Weg anschließen zu können.



Abb. 2: Luftbild Stadtteil Kempfenhof mit geplantem Wohngebiet (ohne Maßstab)

Ein dritter Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,19 ha liegt nordöstlich und außerhalb der räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans. Auf dieser Fläche befindet sich kartiertes Biotop mit der Nr. 6436-0132 mit einem Magerrasen und Obstbaumbestand sowie einer Dolomitkuppe mit Felsbändern. Mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung soll der Erhalt und der Schutz des Biotopes sichergestellt werden und auf dieser Fläche zukünftig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss die Stadt Sulzbach-Rosenberg als Mittelzentrum und größte landkreiszugehörige Stadt ihrer Verantwortung gerecht werden, jungen Familien die Möglichkeit einer Ansiedlung zu bieten bzw. diese im Stadtgebiet zu halten und deren Abwanderung in andere Regionen zu vermeiden.

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger auf bestehende Gebäude ist die Nachfrage für Grundstücke mit Wohnbebauung ungebremst. Bereits jetzt wurden an die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg mehr Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes für das geplante Neubaugebiet gerichtet, als das der Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ Bauparzellen vorsieht. Der Stadt Sulzbach-Rosenberg stehen im Bereich der Innenentwicklung (Hauptort) derzeit keine Flächen auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen bzw. keine Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung im eigenen Besitz zur Verfügung. So hat die Stadt und ein privater Vorhabenträger in jüngerer Vergangenheit mehrere Baugebiete, wie die Wohngebiete „Kropfersricht Nordwest“, „Siebeneichen Nord“ und der 2. Bauabschnitt „Oberschwaig II“, erschlossen. Diese Bauparzellen wurden in kurzer Zeit verkauft. Des Weiteren wurden die Flächen im Bereich des ehemaligen Ausbildungszentrums der Gesellschaft für Berufsbildung im Baugebiet „Annaberg-Südhang“ für ein Wohngebiet wieder nutzbar gemacht. In allen genannten Baugebieten, aber auch in älteren Wohngebieten wie „Stephansricht“ oder „Loderhof BA III“ stehen der Stadt keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Zudem sind keine Flächen für eine Wiedernutzbarmachung, wie z.B. das ehemalige Werksgelände der Maxhütte mit seiner noch nicht endgültig geregelten Umweltbelastung, oder eine Nachverdichtung vorhanden.

Die Bevölkerung der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben (s. Tabelle 1). Gleichzeitig zeigt die Anzahl der genehmigten Neubauten für Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum, dass die Stadt Sulzbach-Rosenberg einen künftigen Wohnflächenbedarf auf Grund der Zunahme der Wohnfläche je Einwohner

durch den Komfortbedarf hat. Legt man diesen sogenannten Auflockerungsbedarf zu Grunde, muss die Stadt Sulzbach-Rosenberg für ihre weitere Entwicklung mind. 10 bis 15 Bauparzellen / Jahr zu Wohnzwecken, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, in den nächsten 10 Jahren vorhalten. Nach Auffassung der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist dies auch, neben anderen, eine Maßnahme, dem derzeitigen demographischen Wandel entgegenzuwirken.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerung	19.976	19.781	19.665	19.481	19.425	19.305	19.380	19.624	19.504
EFH / ZFH	9	28	18	17	27	23	27	16	34

Tab. 1: Gegenüberstellung Bevölkerungsstand und genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Gebiet der Stadt Sulzbach-Rosenberg in den Jahren 2008 bis 2016, in diesem Zeitraum wurden somit im Mittel 22 Ein- und Zweifamilienhäuser/Jahr genehmigt.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg sieht sich deshalb gezwungen, auch Flächen im Bereich der Außenentwicklung zu erschließen, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wobei das geplante Neubaugebiet nur ca. 800 m vom Rand des Stadtkerns (Hauptort) entfernt liegt (s. Abb. 3). Des Weiteren erachtet es die Stadt Sulzbach-Rosenberg für ihre städtebauliche Entwicklung als notwendig, die bisher landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen östlich des Stadtteils Kempfenhof in Flächen zu Wohnzwecken umzuwandeln.



Abb. 3: Luftbild Stadtteil Kempfenhof und Umgebung (ohne Maßstab)

Das geplante Neubaugebiet ist mit dem Stadtteil Kempfenhof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer

ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Erweiterung des Stadtteils Kempfenhof handelt. Trotz der Nähe zum Hauptort bleibt die Anhöhe zwischen den Stadtteilen Blumenau (Rand des Hauptortes) und Kempfenhof unverbaut und somit das Landschaftsbild insgesamt unverändert.

Die Rodung der beiden kleineren Waldflächen mit einer relativ kleinen Fläche von insgesamt ca. 0,54 ha im nördlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes ist wohl eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Stadt sieht die Notwendigkeit der Umwandlung der als Wald und auch der landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohngebiet für gegeben an. Der Großteil des Stadtteils Kempfenhof liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 mit der Bezeichnung „Kempfenhof“. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans sieht kurz aufeinanderfolgende Anbindungen an den Kempfenhofer Weg vor. Zudem sieht der Bebauungsplan „Kempfenhof“ über die Ortsstraßen Zum Postweg und Hainsbühlweg eine Erweiterung nach Osten vor. Damit der Verkehr des geplanten Neubaugebietes jedoch nicht nur über diese beiden Ortsstraßen abfließt und um das Erschließungskonzept der kurzen Anbindungen des Altbaugbietes an den Kempfenhofer Weg weiterzuführen, sieht der geplante Bebauungs- und Grünordnungsplan im nordwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches eine weitere Zufahrt zum Kempfenhofer Weg vor. Die Verteilung der Zu- und Abfahrten des geplanten Neubaugebietes auf mehrere Anbindungen ist ausgewogen.

Zudem sollen aus wirtschaftlichen Gründen alle weiteren Erschließungsmaßnahmen für das geplante Neubaugebiet wie Abwasserkanal, Trink- und Löschwasserversorgung, Strom etc. über diese neue Zufahrt erfolgen.

Des Weiteren würde bei Erhalt der beiden Waldflächen auf Grund des vorhandenen Baumfallbereiches mit einer amorphen Linienführung des Waldrandes (s. Abb. 4) die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes, auch hinsichtlich der Erschließung, in Frage stellen.



Abb. 4: Stadtteil Kempfenhof mit Geltungsbereich des geplanten Neubaugebietes und bestehendem Wald einschl. 25 m tiefe Baumfallgrenze

Im Gegensatz zu der Waldrodung soll im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine dargestellte Wohnfläche mit einer Größe von ca. 0,19 ha in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt sowie zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgewertet werden. Auf dieser Fläche befindet sich zudem ein in der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Biotop mit der Nr. 6436-0132. Mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung soll der Erhalt und der Schutz dieses Biotops sichergestellt werden.

Im südlichen Bereich des östlichen Änderungsbereiches der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung liegt das Bodendenkmal „mesolithische Freilandstation“ mit der Nr. D-3-6436-0107, dessen Abgrenzung im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans, insbesondere für die beiden zur Rodung vorgesehenen Waldflächen, sind dem Umweltbericht (siehe Teil B) zu entnehmen.