

## 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"> <li>- die Kompensationsmaßnahmen mit der Fachkraft für Naturschutz vorab zwingend abzustimmen sind,</li> <li>- die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit Beginn der ersten Baumaßnahmen innerhalb des Baugebiets zu realisieren sind und</li> <li>- 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,</li> </ul> <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"> <li>- eventuell vorhandene oder notwendige Entwässerungen oder Drainagen erhalten bleiben müssen und</li> <li>- normale Staub- und Lärmentwicklung bzw. kurzfristige Geruchsentwicklung bei der Gülleausbringung durch die Anwohner zu dulden ist</li> </ul> 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"> <li>- ihre bestehenden Anlagen für zusätzliche Wohngebäude eventuell nicht ausreichen und</li> <li>- sie sich eine Prüfung zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur vorbehält,</li> </ul> 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"> <li>- ein massiv trennendes Band aus Baugebieten entsteht,</li> <li>- keine Möglichkeiten mehr für ökologische Austauschfunktionen bestehen,</li> <li>- schon bei der Bebauung des Gewerbegebiets Kauerhof im südlichen Bereich die FNP-Festsetzung „Bewaldungsfläche mit standortgerechten Mischhölzern“ nicht berücksichtigt wurde,</li> <li>- mit der Bebauung bereits in den Grabenbereich eingegriffen wurde,</li> <li>- das Landschaftsbild dauerhaft beeinträchtigt wird und</li> <li>- „Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke“ als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme das zerstörte Landschaftsbild auch nicht mehr retten</li> </ul> <p>muss widersprochen werden, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die geringe Ausdehnung der Siedlungsflächen in diesem Bereich den ökologischen Austausch nur unwesentlich einschränkt,</li> <li>- die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld keine besonderen Tier- und Pflanzenarten aufweisen,</li> <li>- das Gewerbegebiet Kauerhof einschl. möglicher Versäumnisse bei der Umsetzung der FNP-Festsetzungen nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist,</li> <li>- ein Baugebiet mit sieben neuen Parzellen für Wohnbebauung und einer vorhandenen Mischbebauung mit drei Anwesen nicht zwingend das Landschaftsbild zerstören muss,</li> <li>- 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,</li> <li>- die Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden abgearbeitet wurde und die Naturschutzbehörde der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und der darin vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zugestimmt hat,</li> <li>- Forderungen, welche über die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung hinausgehen, nicht stattgegeben werden müssen,</li> <li>- der entscheidende Einschnitt in die Bauleitplanung bereits mit dem Gewerbegebiet Kauerhof einschl. dessen Erweiterung und dem Bebauungsplan zum Wohngebiet „Kempfenhof“ erfolgte und</li> <li>- 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.</li> </ul>
<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"> <li>- 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,</li> <li>- das angestrebte Ziel einer „geordneten städtebaulichen Ortsabrundung“ aus Sicht des Sachgebiets „Städtebau“ der Regierung der Oberpfalz eher nicht erreicht wird,</li> <li>- im Hinblick auf die Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde kritisch zu bewertende Entwicklung eine – auf die Gesamtstadt bezogene – Darlegung des Bedarfs empfohlen wird,</li> <li>- die künftige städtische Neubauentwicklung vorrangig in bereits überplante Bauflächen und dortige Baulücken gelenkt und dabei bestehende Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden,</li> <li>- die Auswirkungen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1008/5 (<i>Anwesen Kauerhofer Straße 8</i>) vorhandenen Betrieb nicht bekannt sind und</li> <li>- die abschließende Überprüfung der Bauleitplanung der Genehmigungsbehörde obliegt,</li> </ul> <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"> <li>- zur Anzeigepflicht aufgefundener Bodendenkmäler und</li> <li>- die Verpflichtung, aufgefundene Bodendenkmäler nach der Anzeige bis zur Freigabe bzw. Gestattung der Fortsetzung der Arbeiten durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen,</li> </ul> <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	<p>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.</p> <p>Die Hinweise der E.ON Bayern AG aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf die Berücksichtigung einer koordinierten Erschließung des Wohngebiets und</li> <li>- zur Einhaltung von Mindestabständen der Bepflanzung zu unterirdischen Versorgungsleitungen,</li> </ul> <p>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.</p> <p>Auf die Darstellungen in der 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Kauerhofer Straße“ hat dies jedoch keine Auswirkungen.</p>
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“ (Vorentwurf) 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“ (Vorentwurf) 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“ (Vorentwurf) 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