

D) Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 25. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.04.2018 wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4, 4a Abs. 3 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 Wohngebiets „Kempfenhof Ost“ 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 ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 09.05.2017 der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ ist, zusammengefasst.

2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat in der Zeit vom 12.05.2017 bis einschließlich 12.05.2017 stattgefunden.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hr. Dr. Thomas Steiner, Sulzbach-Rosenberg vom 06.06.2017	Die Stellungnahme wurde am 19.09.2017 zurückgenommen.

<p>Sulzbach-Rosenberger Umweltschutzinitiative e.V., vertreten durch den Vorsitzenden Hr. Walter Spies, Sulzbach-Rosenberg vom 08.06.2017</p>	<p>Die Äußerungen der Umweltschutzinitiative, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Erweiterung des Stadtteils Kempfenhof in Richtung Osten mit einem nicht unerheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und der Kempfenhofer Weg dadurch, obwohl derzeit nur beschränkt befahrbar, einer weiteren Belastung ausgesetzt wird, - eine zusätzliche Verkehrsbelastung dieser Verbindungsstraße, die Teil des Fünf-Flüsse-Radweges ist, nicht hinnehmbar ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Forderungen der Umweltschutzinitiative, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verbindungsstraße (<i>Anm.: zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau</i>) ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr, Fahrräder und Zweiräder mit Elektroantrieb, Fußgänger und dem ÖPNV nutzbar gemacht wird und - der Stadtteil Kempfenhof nur über die Kauerhofer Straße und die Bundesstraße B 14 mit der Innenstadt verbunden werden soll, <p>werden vom Stadtrat ebenso zur Kenntnis genommen. Zum einen ist die Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau bereits jetzt für den allgemeinen Verkehr gesperrt, zum anderen decken sie sich mit der Begründung, insbesondere den Ausführungen zu der Verkehrsanbindung in den Hinweisen (Teil C) zum geplanten Baugebungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“.</p> <p>Die Äußerungen der Umweltschutzinitiative, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch Zulassung des allgemeinen Verkehrs auf der Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau diese mit einem erheblichen Aufwand instand gesetzt und insbesondere ein getrennter Geh- und Radweg gebaut werden muss und - die dadurch entstehenden Kosten und der Flächenbedarf in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen, vor allem weil durch das „Nadelöhr Blumenaubrücke“ (<i>Anm.: Unterführung Bundesstraße B 85</i>) und in der Verlängerung zum Gymnasium keine vernünftige Ableitung des Verkehrs gegeben ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf verwiesen, dass die Stadt losgelöst von der Bauleitplanung „Kempfenhof Ost“ eine Verkehrsplanung für eine überörtliche Anbindung des Stadtteils Kempfenhof beauftragt hat. Ergebnisse aus der Verkehrsplanung liegen jedoch noch nicht vor.</p>
<p>Fr. Renate und Hr. Karl-Heinz Herbst, Sulzbach-Rosenberg und weitere Unterstützer vom Juni 2017</p>	<p>Hr. und Fr. Herbst äußern sich dahingehend, dass die Ein- und Ableitung des Anliegerverkehrs nach ihrem Dafürhalten über Ortsstraßen Hainsbühlweg und Zum Postweg völlig ausreichend ist und es ihres Erachtens nicht sinnvoll ist, eine weitere Erschließungsstraße zwischen den Parzellen 1 und 23 des geplanten Neubaugebietes direkt zum Kempfenhofer Weg zu bauen. Zum einen ist der Kempfenhofer Weg zwischen dem Stadtteil Blumenau und der Einmündung des Hahnenweges im Stadtteil Kempfenhof sehr schmal ausgebaut. Im Begegnungsverkehr, insbesondere mit Bussen der Stadtlinie 23 und dem Schulbusverstärker, ist es schwierig, einander auszuweichen. Des Weiteren wird der Kempfenhofer Weg ab der Einmündung des Fünf-Flüsse-Radweges (<i>Anm.: gegenüber der Einmündung Zum Postweg</i>) von vielen Radfahrern benutzt, die durch die Enge des Kempfenhofer Weges bei einer weiteren Erschließungsstraße zum Kempfenhofer Weg im Begegnungsverkehr noch stärker gefährdet wären.</p>

	<p>Zum anderen stehen mit dem gut ausgebauten Hainsbühlweg sowie dem Zum Postweg zwei weitere Straßen zur Verfügung, die in der Lage wären, den zusätzlichen Anliegerverkehr des geplanten Neubaugebietes aufzunehmen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Einwendungen zur Kenntnis behandelt diese wie folgt:</p> <p>Der Kempfenhofer Weg hat von der Kauerhofer Straße bis zum Hahnenweg eine Fahrbahnbreite von mind. 6,00 m, zwischen dem Hahnenweg und dem Zum Postweg Fahrbahnbreiten von 5,50 bis 6,10 m, d.h. völlig ausreichend für den Begegnungsverkehr Bus - Personenkraftwagen, zumal der sog. Schulbusverstärker, welcher mit großen Bussen bedient wird, am Zum Postweg über den Hainsbühlweg und Hahnenweg wendet und nicht die Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau benutzt.</p> <p>Zwischen dem Zum Postweg und dem derzeitigen Stadtteilende weist der Kempfenhofer Weg Fahrbahnbreiten von 4,50 bis 4,60 m auf, mit zwei kleineren Engstellen. Diese schmalere Fahrbahn hat jedoch nur eine Länge von ca. 115 m. Auf diesen Abschnitt des Kempfenhofer Weges verkehrt die Stadtbuslinie Nr. 23, jedoch nur mit Kleinbussen. Die Fahrbahnbreite ist für den Begegnungsverkehr Kleinbus - Personenkraftwagen noch hinnehmbar.</p> <p>Zudem stehen den Einwohnern des geplanten Neubaugebietes zwei weitere Zu- und Abfahrten mit dem Zum Postweg und Hainsbühlweg zur Verfügung. Der Hainsbühlweg und der Hahnenweg haben eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und sind somit leistungsfähige Ortsstraßen.</p> <p>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 Altbaugebietes 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 zum Kempfenhofer Weg erfolgen.</p> <p>Des Weiteren kommt eine von der Stadt Sulzbach-Rosenberg in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den von dem geplanten Neubaugebiet verursachten Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) im Altbaugebiet nicht überschritten werden. Für den bestehenden Stadtteil Kempfenhof sind deshalb auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und insbesondere des Verkehrs durch das geplante Neubaugebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Den Einwänden von Hr. und Fr. Herbst und ihren Unterstützern wird aus vorgenannten Gründen und Ausführungen nicht stattgegeben.</p>
--	---

<p>Fr. Christiane und Hr. Bernd Meindl, Sulzbach-Rosenberg vom Juni 2017</p>	<p>Die Vorwürfe der Zerstörung von Flora und Fauna werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch auf die durchgeführte saP verwiesen, die zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bei Säugetieren, Reptilien und bei europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (CEF- und Vermeidungsmaßnahmen) demnach so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht. Es wurden bereits Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung auf angrenzenden Flächen und zur Vergrämung der Eidechsen aus dem Planungsbereich durchgeführt, weitere sind noch durchzuführen.</p> <p>Zweifelsohne kommt es durch die Planung, wie bei allen Bauleitplanungen bzw. Erschließungen von Baugebieten, zum Verlust von Lebensräumen. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen festgesetzt. Die trotz dieser Maßnahmen entstehenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Belange des Naturschutzes sind ausreichend berücksichtigt und abgewogen, wie auch die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme bestätigt.</p> <p>Die Äußerung von Hr. und Fr. Meindl, dass sie durch den bestehenden Linienbusverkehr und die vielen Autos, die den Weg zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau als „Abkürzung“ nutzen und durch die verkehrliche Anbindung des geplanten Neubaugebietes an den Kempfenhofer Weg stark betroffen sind, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Stadtbuslinie Nr. 23 verkehrt an Arbeitstagen auf der Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau von ca. 6.00 Uhr bis ca. 20.00 Uhr. Jede Stunde in diesem Zeitraum findet je eine Hin- und Rückfahrt statt. An Wochenenden ist der Fahrplan ausgedünnt. Eine hohe Frequenz des Busverkehrs liegt somit nicht vor. Hinsichtlich des privaten Kraftfahrzeugverkehrs muss festgestellt werden, dass die Verbindungsstraße seit Jahren für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist, d.h. eine allgemeine Benutzung somit unzulässig ist.</p> <p>Des Weiteren kommt eine von der Stadt Sulzbach-Rosenberg in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den von dem geplanten Neubaugebiet verursachten Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) im Altbauggebiet nicht überschritten werden. Für den bestehenden Stadtteil Kempfenhof sind deshalb auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und insbesondere des Verkehrs durch das geplante Neubaugebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p>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 Altbaugebietes 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 zum Kempfenhofer Weg erfolgen.</p> <p>Den Einwänden bzw. dem Antrag von Hr. und Fr. Meindl,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplanten Abholzungen der Waldstücke am Kempfenhofer Weg zurückzunehmen und - das Baugebiet alleinig über den Hainsbühlweg und Zum Postweg anzubinden <p>wird aus vorgenannten Gründen und Ausführungen nicht stattgegeben.</p>
--	--

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 11.06.2017.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen vom 15.05.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Gemeinde Illschwang vom 24.05.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde, vom 01.06.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde (UNB), vom 22.06.2017	<p>Die Einschätzung der UNB,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Umweltbericht den naturschutzfachlichen Anforderungen entspricht, - dass die Eingriffsermittlung richtig erfolgte und die Wahl der Kompensationsfaktoren nahvollziehbar ist sowie - das Einverständnis mit der Eingriffsermittlung besteht, <p>wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis der UNB, dass es zwingend erforderlich ist, dass die in der saP erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-</p>

	<p>Maßnahmen (Anm.: CEF – continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) durchgeführt werden, wird gefolgt. Den Forderungen der UNB, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Umsetzung der CEF-Maßnahmen vor Erschließung des Neubaugebietes wirksam sein müssen, - zur Ausführung der Maßnahmen eine Fachkraft im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beauftragen und der UNB als Ansprechpartner zu benennen ist, - die Durchführung der Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen der UNB anzuzeigen und vor Ort eine Abnahme durchzuführen ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vermeidungsmaßnahme aV2 (Vergrämung der Eidechsen aus dem südlichen Waldsaum) sowie die CEF-Maßnahme CEF 2 (Anlage von Habitalelementen für Eidechsen) wurden bereits in Abstimmung mit der UNB durchgeführt bzw. begonnen. Vor der Erschließung des geplanten Neubaugebietes sind weiteren Maßnahmen zur Durchführung vorgesehen. - Mit der ökologischen Baubegleitung wurde von der Stadt die Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB beauftragt, Ansprechpartner ist Frau Aures, B. Eng. Landschaftsarchitektur. - Ein Abnahmetermin für die bereits durchgeführten Maßnahmen wird mit der UNB vereinbart. <p>Dem Hinweis, dass alle sich aus der saP ergebenden Maßnahmen als Festsetzung im Bebauungsplan verankert werden und Verbindlichkeit erlangen müssen wird gefolgt. Teil A Ziff. 16 (Grünordnung) der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde um den Unterpunkt Ziff. 16.6 ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde, vom 02.06.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt, vom 31.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach, vom 22.05.2017</p>	<p>Die Hinweise der Behindertenbeauftragten des Landkreises, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sowie rutschhemmend sein müssen, - die Oberflächen der Beläge nach DIN 18 318 auszuführen sind und - die Neigungsverhältnisse von für den Fußgängerverkehr vorgesehene Flächen für Menschen mit motorischen Einschränkungen, insbesondere für Rollstuhlfahrer und Rollatornutzer, so beschaffen sein müssen, dass die Flächen eigenständig und sicher nutzbar sind, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend, soweit möglich, bei der Ausführung umgesetzt. Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg, vom 02.06.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 12.06.2017	<p>Das WWA hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung „Kempfenhof Ost“.</p> <p>Der Hinweis des WWA, dass zur Sicherstellung eines ausreichenden Feuerschutzes (Löschwasser) die hier zuständige Stelle zu beteiligen ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Beteiligung ist bereits erfolgt (vgl. Teil B Ziff. 5 der Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).</p> <p>Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (Reg. d. Opf.), vom 08.06.2017	<p>Die Empfehlung der Reg. d. Opf., dass die Stadt weiterhin die Bemühungen vorantreiben soll, die künftige Siedlungsentwicklung wieder verstärkt auf den Hauptort zu lenken, da dort eine demographiegerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung i.S. der Landesentwicklungsprogramm (LEP)-Grundsätze 1.2.6 und 3.1 (<i>Anm.: Grundsätze Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und Flächensparen</i>) i.d.R. besser umgesetzt werden kann als in den Ortsteilen, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Im Hinblick auf die zur Umwidmung und Rodung vorgesehenen Waldgrundstücke wird von der Reg. d. Opf. auf den LEP-Grundsatz 5.4.2 (<i>Anm.: Grundsatz Wald und Waldfunktionen</i>) verwiesen, wonach die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden sollen. Der Hinweis der Reg. d. Opf., dass die fachlichen Stellungnahmen des Naturschutzes und des Forstwesens daher entsprechend zu würdigen sind, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der betroffene Waldbereich im Wald funktionsplan der Region Oberpfalz-Nord als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt gekennzeichnet ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (AELF Forsten) haben zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben, in denen beide ihr Einverständnis mit der Planung äußern. Nach Rücksprache mit dem AELF Forsten ist diesem zudem lediglich die Ausweisung als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, nicht als Lebensraum bekannt. Der Forderung der Reg. d. Opf., dass die vorliegende verbale Begründung des Wohnflächenbedarfs die Anforderungen, die an eine Bedarfsbegründung zu stellen sind, nicht erfüllt und dass in diesem Zusammenhang auf die Erforderlichkeit einer besonderen Begründung i.S. von § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen wird, dem gerade wegen der beabsichtigten Rodungen besondere Bedeutung zukommt, wird stattgegeben. Die Begründungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Teil C) und zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (Teil A Ziff. 4) wurden entsprechend ergänzt.</p>

<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 06.06.2017</p>	<p>Die Hinweise des Regionalen Planungsverbandes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemäß B II 1.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden sollen, - geeignete Siedlungseinheiten i.d.R. die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden, insbesondere von zentralen Orten sind und - durch die dortigen Konzentration u.a. Infrastruktureinrichtungen i.d.R. besser ausgelastet und ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen geboten werden, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Das geplante Neubaugebiet ist nach Auffassung des Stadtrates mit dem Stadtteil Kempfenhof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.</p> <p>Die weiteren Hinweise des Regionalen Planungsverbandes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - das nördliche Bereiche des geplanten Wohngebietes laut Wald funktionsplan der Region Oberpfalz-Nord in einem Waldbereich zu liegen kommen, der eine besondere Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt besitzt, und - dass gemäß B III 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord der Wald so erhalten, gepflegt und gestaltet werden soll, dass er insbesondere die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann, <p>werden ebenfalls vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Allerdings werden die beiden überplanten bzw. zur Rodung vorgesehenen Waldstücke, wie in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (AELF Forsten) erwähnt, im Wald funktionsplan als Waldflächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, nicht mit besonderer Bedeutung als Lebensraum ausgewiesen. Dies wurde bereits bei der Planung der Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Gemäß der Stellungnahme des AELF Forsten wird die Wirkung der Bebauung durch die festgesetzte Eingrünung ausreichend abgemildert.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (BLfD), vom 19.05.2017</p>	<p>Die Hinweise des BLfD,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-3-6436-0107 – mesolithische Freilandstation, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, - dass Auflagen für Maßnahmen im Zuge der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden, - dass erst nach Auswertung der Ergebnisse bezüglich der Untersuchungen im Rahmen dieser Maßnahme Aussagen zum Umfang weiterer Untersuchungen für das restliche Baugebiet getroffen werden können und - um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten die Zusammenarbeit mit dem BLfD unbedingt notwendig ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Bereits mit Bescheid vom 08.12.2016 erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt eine Grabungserlaubnis für das Bodendenkmal im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die von Stadt daraufhin beauftragte qualifizierte Fachfirma hat in der Zwischenzeit zwei Begehungen durchgeführt.</p>

	<p>Nach Auskunft der Fachfirma sind nach derzeitigem Kenntnisstand Sieblochsondagen oder Grabungen nicht sinnvoll. Gegebenenfalls werden jedoch bauvorgreifende Ausgrabungen durchgeführt. Die textlichen Festsetzungen (Teil A) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurden in Ziff. 14 entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Bitte des BLfD, dass zur Schaffung eines Lebensraumes für die Zauneidechse (<i>Anm.: auf Grund der erforderlichen Vergrämuungsmaßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [saP]</i>) mit einer Gefährdung der Denkmalschutzsubstanz auf Grund des Einsatzes von schwerem Gerät oder durch Rodungen zu rechnen ist und den Hinweis, diesbezüglich ein denkmalrechtliches Verfahren nach Art. 7 BayDSchG aufzunehmen, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, jedoch nicht entsprochen, da schweres Gerät bei der Herstellung der geplanten Habitatelemente nicht zum Einsatz kommt und die Habitatelemente außerhalb des Abgrenzungsbereiches des Bodendenkmals liegen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Landwirtschaft (AELF Landwirtschaft), vom 15.05.2017</p>	<p>Das AELF Landwirtschaft hat keine Einwände gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ erhoben.</p> <p>Der Hinweis des AELF Landwirtschaft, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das geplante Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorübergehend Lärm, Staub oder Gerüche auftreten können und dies von den künftigen Anwohnern hinzunehmen ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Er war bereits in den Hinweisen (Teil B) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ unter Ziff. 8 enthalten.</p> <p>Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten (AELF Forsten), vom 01.06.2017</p>	<p>Der Hinweis des AELF Forsten, dass von der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung betroffenen beiden Waldflächen (Umnutzung in ein Wohngebiet) im Wald funktionsplan mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und deshalb von Bebauung möglichst freigehalten werden sollen, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Bereits in seiner Stellungnahme sieht das AELF Forsten durch die Vorgabe einer Randeingrünung (vgl. Festsetzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf Teil A Grünordnung Ziff. 16.3.3.2) die beeinträchtigte Wirkung durch eine Bebauung als ausreichend abgemildert an. Zudem ist das Schutzgut Landschaft im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ unter Teil D Ziff. 2.6 mit dem Ergebnis beschrieben, dass durch eine Bebauung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen nur mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind. Da auch laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt und abgewogen sind, wird an dieser Einschätzung festgehalten.</p> <p>Der weitere Hinweis des AELF Forsten, dass die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Waldflächen aus forstfachlicher Sicht umsetzbar sind, jedoch hierfür, da die Maßnahmen auf fremden, nicht städtischen Grund (<i>Anm.: Eigentümer Freistaat Bayern - Forstverwaltung</i>) durchgeführt werden sollen, das Einverständnis des Grundeigentümers erforder-</p>

	<p>lich ist, wird vom Stadtrat ebenso zur Kenntnis genommen. Das Einverständnis der Bayerischen Staatsforsten AöR, Schnaittenbach liegt vor.</p> <p>Die Bedenken des AELF Forsten, dass ohne vorbeugende Sicherungsmaßnahmen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernen der bruchgefährdenden Risikobäume, - Aufbau eines stabilen gestuften Waldrandes und - die technische Sicherung der Gebäude, da Wohngebäude innerhalb des Baumfallbereiches errichtet werden könnten, <p>die Eignung der Grundstücke für eine Bebauung im Baumfallbereich fragwürdig ist werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bruchgefährdete Risikobäume sind auf Rückfrage beim AELF Forsten südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie, unabhängig von der vorgesehenen Rodung der beiden Waldflächen, nördlich des Kempfenhofer Weges vorhanden. Die im Südwesten angrenzende Waldfläche südlich des Alten Postweges ist im maßgeblichen Bereich größtenteils im Eigentum der Stadt. Durchforstungsarbeiten sind hier in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster bereits vorgesehen. Die Waldfläche nördlich des Kempfenhofer Weges ist im Privatbesitz. Die Stadt hat hier jedoch keine Möglichkeiten, eine Durchforstung oder Waldumbaumaßnahmen durchführen zu können. Da dieser Wald jedoch mit dem Kempfenhofer Weg an einer gewidmeten Gemeindeverbindungsstraße angrenzt, wird der Eigentümer bezüglich seiner Verantwortung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von der Verwaltung verständigt. - Da der im Norden und im Südwesten an den räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans angrenzende Wald eine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste darstellt, wird der Hinweis des AELF Forsten aufgenommen. Die textliche Festsetzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ bezüglich Bauen innerhalb des Baumfallbereiches (Teil A Ziff. 13) wird dahingehend geändert, dass Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, innerhalb des Baumfallbereiches nicht zulässig sind. Der Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass die Erschließungsstraße südlich der Parzellen 20 bis 23 zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche für Wohngebäude (außerhalb des Baumfallbereiches) nach Süden verschoben wird. Auf der durch die Planänderung entstehenden zusätzlichen Fläche wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der gemäß der ergänzten grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ unter Teil A Ziff. 16.3.3.2 eine Ortsrandeingrünung festgesetzt wird.
<p>Bayerische Staatsforsten AöR, Schnaittenbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg, vom 12.06.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 18.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>

<p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS) vom 16.05.2017</p>	<p>Der Stadtteil Kempfenhof ist durch die Stadtbuslinie 23 an den Hauptort Sulzbach-Rosenberg angebunden. Die beidseitige Haltestelle befindet am Kempfenhofer Weg an der Einmündung des Hahnenweges und liegt zentral im Stadtteil Kempfenhof.</p> <p>Die Empfehlung des ZNAS, am Kempfenhofer Weg im Bereich des Plangebietes „Kempfenhof Ost“ eine weitere beidseitige Haltestelle anzulegen, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis, ihr wird vorerst jedoch nicht entsprochen, da</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Fußweg von ca. 600 m von der entferntesten Bauparzelle des Plangebietes zur bestehenden Haltestelle zumutbar ist, - die westliche Randbebauung des Stadtteil Kempfenhof eine vergleichbare Entfernung zur bestehenden Haltestelle hat und - der Abstand zwischen einer weiteren Haltestelle und der bestehenden Haltestelle je nach Lage am Kempfenhofer Weg nur ca. 200 – 250 m betragen würde. <p>Die Hinweise des ZNAS, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die bestehende Haltestelle im Stadtteil Kempfenhof nicht barrierefrei ist und - gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBefG) bis 01.01.2022 im ÖPNV die vollständige Barrierefreiheit herzustellen ist <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und sollen wie folgt umgesetzt werden:</p> <p>Auf Grund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses im Stadtteil Kempfenhof sollen zukünftig im Stadtteil Kempfenhof jeweils eine neue, soweit möglich barrierefreie Bushaltestellen im östlichen und westlichen Bereich des Stadtteils geschaffen sowie die vorhandene Bushaltestelle aufgelöst werden. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen des PBefG für den ÖPNV, jedoch nicht für den Straßenbulasträger (hier Stadt Sulzbach-Rosenberg) gelten.</p> <p>Die weiteren Hinweise des ZNAS, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Individualverkehr durch das Neubaugebiet sich erheblich verstärken wird, - die Fahrstrecke der Stadtbuslinie 23 zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau sich in einem schlechtem Zustand befindet und - Ausweichstellen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen <p>werden vom Stadtrat ebenso zur Kenntnis genommen. Jedoch muss in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass die Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau seit Jahren für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist. Unterhaltsarbeiten am Fahrbahnbelag werden regelmäßig durchgeführt.</p> <p>Die Anregung des ZNAS, dass es bei Umsetzung des Neubaugebietes nach Auffassung des ZNAS zwingend notwendig ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Kempfenhof und Blumenau auszubauen oder - über den Alten Postweg einen Anschluss zur Staatsstraße St 2164 („Autobahnzubringer“) herzustellen <p>wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass die Stadt, losgelöst von der Bauleitplanung „Kempfenhof Ost“, eine Verkehrsplanung für eine überörtliche Anbindung des Stadtteils Kempfenhof beauftragt hat. Ergebnisse aus der Verkehrsplanung liegen jedoch noch nicht vor.</p>
--	---

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg (Dt. Telekom), vom 01.06.2017</p>	<p>Der Hinweis der Dt. Telekom, dass zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Dt. Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planbereiches einer Prüfung vorbehalten ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren Hinweise der Dt. Telekom, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit dem zuständigen Ressort der Dt. Telekom mindestens drei Monate vor Baubeginn Kontakt aufgenommen werden soll,- eine Erweiterung der Telekommunikationsstruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann,- die Dt. Telekom umgehend nach Bekanntwerden des Bebauungsplans eine aktuelle Version des Bebauungsplans mit Informationen zu Straßennamen und Hausnummern des Neubaugebietes zuzusenden ist und- der Dt. Telekom zur termingerechten Abgleichung des Bauzeitenplans das bauausführende Ingenieurbüro mitgeteilt wird, werden vom Stadtrat ebenso zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt bzw. oberirdische Telekommunikationsleitungen werden nur im Außenbereich nach § 35 BauGB zugelassen. <p>Den Forderungen der Dt. Telekom zur Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none">- der ungehinderten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes,- einer rechtzeitigen und einvernehmlichen Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen,- einer Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gemäß § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz,- der Unveränderbarkeit der Lage und des Verlaufs der geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsstruktur und- der Aufstellung eines Bauablaufzeitenplans für das Vorhaben durch den Erschließungsträger <p>wird stattgegeben und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Den Forderungen der Dt. Telekom,</p> <ul style="list-style-type: none">- im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Einräumung von Leitungsrechten zu Gunsten der Dt. Telekom auf Privatwegen (Eigentümerwegen) sowie- im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Dt. Telekom kostenlos zu sichern, <p>wird nicht stattgegeben, da</p> <ul style="list-style-type: none">- im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ keine Privatwege geplant sind und- oberirdische Schaltgehäuse ausschließlich auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichten sind. <p>Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
--	---

<p>Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 16.05.2017</p>	<p>Die Hinweise der Main-Donau-Netzgesellschaft, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt ist und - die Main-Donau-Netzgesellschaft bei allen, zumindest öffentlichen, Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt. Die Einbindung in private Planungen und Bauvorhaben liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherren.</p> <p>Der Empfehlung der Main-Donau-Netzgesellschaft, in Bereichen des Baugebietes, in denen keine Gehwege geplant sind, einen Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen, wird, zumindest für den öffentlichen Straßenraum nicht entsprochen. Die Versorgungsleitungen müssen im Bereich der Fahrbahn verlegt werden.</p> <p>Der Forderung der Main-Donau-Netzgesellschaft, dass zwischen den geplanten Baumstandorten und den Stromleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist, wird stattgegeben. Diese war bereits in den textlichen Festsetzungen (Teil A) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ unter Ziff. 16.4 enthalten.</p> <p>Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
<p>Bayernwerk AG, Weiden, vom 18.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 23.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 06.06.2017</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden, - eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ihrerseits derzeit nicht geplant ist und - sie eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und eine Bewertung nur auf eine entsprechende Anfrage zum Neugebiet erfolgt, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und bei Bedarf umgesetzt.</p> <p>Auf die Darstellungen in der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

<p>Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 25.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 16.05.2017</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn (UWB) vom 06.06.2017</p>	<p>Den Forderungen des UWB,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum Schutz und zur Erhalt des bedeutenden Landschaftsbildes und wegen des nicht ausgeglichenen Verlustes wertvoller Naturflächen die beiden Waldflächen am nördlichen Rand des Neubaugebietes auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 964 und 966, Gemarkung Trondorf zu erhalten und auf eine Bebauung zu verzichten bzw. die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB zu belassen, - die Anbindung des Neubaugebietes an den Kempfenhofer Weg Richtung Hainsbühlweg auf Grund der erheblichen Höhendifferenzen und der daraus erforderlichen Bodenbewegungen und -eingriffe bei der Erschließung zu überdenken, - im Kaufvertrag der Parzelle 14 (<i>Anm.: im südöstlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes</i>) die Verpflichtung aufzunehmen, dass der vorhandene Bestand des kartierten Biotops mit der Nr. 6436-0003-01 zu erhalten ist, - dass für die Anbindung des Neubaugebietes „Kempfenhof Ost“ an eine überregionale Straße wie den Autobahnzubringer (<i>Anm.: Staatsstraße St 2164</i>) oder die Bundesstraße B 85 keine neue Straße zu bauen und die Planung hierfür einzustellen ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, jedoch aus folgenden Gründen nicht stattgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Neubaugebiet ist wohl eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die Umwandlung der als Wald genutzten Flächen in ein Wohngebiet bzw. die Rodung der beiden kleineren Waldflächen im nördlichen Bereich wird für notwendig angesehen. Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche ist zu einen mit insgesamt ca. 0,54 ha relativ klein, zum anderen würde bei Erhalt der beiden Waldflächen auf Grund des Baumfallbereiches mit einer zudem amorphen Linienführung des vorhandenen Waldrandes die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes, auch hinsichtlich der Erschließung, in Frage gestellt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht zur Planung beschrieben und wurden bei der Wahl des Ausgleichsfaktors in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Zudem wurden Ortsrandeingrünungen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind die Belange des Naturschutzes im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt und abgewogen. - 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

	<p>Anbindungen des Altbaugebietes 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 wie Abwasserkanal, Trink- und Löschwasserversorgung, Strom etc. über diese neue Zufahrt zum Kempfenhofer Weg erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellungen der Biotopkartierung mussten von dem amtlichen Kartenmaterial des Bayer. Landesamtes für Umwelt übernommen werden, wobei es zu Abweichungen mit der tatsächlich vor Ort vorhandenen Biotopen kommen kann. Eine Überprüfung der Verwaltung vor Ort hat ergeben, dass das Biotop mit der Nr. 6436-0003-01 deutlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt. Eine Sicherung des Biotops im Kaufvertrag ist somit nicht erforderlich. - Die am 26.07.2016 gefassten Beschlüsse zur 25. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurden nicht an eine Verkehrsplanung für eine überörtliche Anbindung des Stadtteils Kempfenhof gekoppelt. Die Verkehrsplanung wird weiterhin losgelöst von der Bauleitplanung untersucht werden. Die Anregung des UWB, bei unerwartet weiteren Bedarf für Bauland anstelle der beiden in der Bauleitplanung zur Rodung und Bebauung vorgesehenen Waldflächen am nördlichen Rand des Neubaugebietes auf den östlich des geplanten Neubaugebietes liegenden Flächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1031 und 1031/2 (<i>Anm.: Teilfläche, beide Gemarkung Sulzbach</i>) Bauplätze auszuweisen, kann derzeit nicht umgesetzt werden, da die Eigentümerin des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1031 nicht verkaufsbereit ist. Die westlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1031 und 1031/2 sind jedoch im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt, eine Änderung hier ist nicht vorgesehen. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans sieht jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit im Osten mit einer Zufahrt zwischen den Parzellen 14 und 15 vor.
<p>Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Rechtsamt, Stadt Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 17.05.2017</p>	<p>Die Hinweise der örtlichen Straßenverkehrsbehörde,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für das geplante Baugebiet, wie in den Hinweisen (Teil B) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ unter Ziff. 3 beschrieben, mit der Kauerhofer Straße eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 14 besteht und eine weitere Anbindung derzeit nicht gegeben ist und - dass die Benutzung der vorhandenen, seit Jahren für den allgemeinen Verkehr gesperrten, Verbindungsstraße zwischen Kempfenhof und der Blumenau auf Grund ihres

	Ausbauzustandes weder durch eine Änderung der Beschilderung noch durch Ausnahmegenehmigungen gestattet werden kann, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 15.05.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Fr. Britta Wopperer, Sulzbach-Rosenberg, vom 17.10.2017	<p>Die Einwendungen von Fr. Wopperer, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Abholzung von 5.400 m² ökologisch wertvollen Mischwaldes nicht akzeptabel ist, - ein bestehendes Biotop zu einem Wohngebiet überplant wurde und - die Zulassung von mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern das idyllische Bild des Dorfes Kempfenhof nicht verträgt, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, jedoch aus folgenden Gründen zurückgewiesen:</p> <p>Dass die Rodung der Waldstücke einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Arten, Lebensräume und Landschaftsbild darstellt, ist unumstritten. Die Umwandlung der als Wald genutzten Flächen in ein Wohngebiet bzw. die Rodung der beiden kleineren Waldflächen im nördlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes werden für notwendig angesehen. Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche ist zum einen mit insgesamt ca. 0,54 ha relativ klein, zum anderen würde bei Erhalt der beiden Waldflächen auf Grund des Baumfallbereiches mit einer zudem amorphen Linieneinführung des vorhandenen Waldrandes die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes, auch hinsichtlich der Erschließung, in Frage gestellt. Der Baumfallbereich bzw. seine Tiefe von 25,00 m zum Waldrand wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten, festgesetzt, da der Wald eine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste darstellt.</p> <p>Im Baumfallbereich dürfen keine Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, errichtet werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht zur Planung beschrieben und wurden bei der Wahl des Ausgleichsfaktors berücksichtigt. Zudem wurden Ortsrandeingrünungen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt. Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten als auch die Untere Naturschutzbehörde haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in ihren Stellungnahmen festgestellt, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung (Ortsrandeingrünung) und zum Ausgleich ausreichend kompensiert wird. Da die zuständigen Fachstellen die Rodung der Waldflächen nicht ablehnen, wird diese als hinnehmbar beurteilt.</p>

	<p>Im räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ sind zwei kleine Waldflächen zur Rodung vorgesehen. Beide Waldflächen sind jedoch nicht biotopkartiert. Da sich der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) jedoch nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (25. Änderung). Die 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst drei Teilbereiche, welche nicht zusammenhängend sind. Zwei Teilflächen umfassen die zur Rodung vorgesehen zwei kleinen Waldflächen.</p> <p>In dem dritten Bereich östlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher eine Nutzung als Wohngebiet dargestellt. Ein Großteil dieser als Wohngebiet dargestellten Fläche ist biotopkartiert (Nr. 6436-0132). Mit der Änderung dieser Fläche im Flächennutzungsplan, welche sich im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befindet, soll künftig eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Der Fortbestand des vorhandenen Biotops wird dadurch sichergestellt.</p> <p>Bereits mit der ersten Erweiterung von Kempfenhof nach Osten durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kempfenhof“ hat der Stadtteil den Charakter eines gewachsenen Dorfes verloren. Der Stadtteil wurde mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne „Am Lohfeld“ (2011) und „Kauerhofer Straße“ (2013) nochmals nach Westen und Norden erweitert. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ soll zum einen auf Grund der kleineren Parzellenflächen und zum anderen durch Zulassung von Mehrfamilienwohnhäusern eine wesentlich dichtere Bebauung ermöglicht werden. Auch wenn es sich bei der Bauleitplanung um eine Neuausweisung einer Baufläche handelt, soll der Flächenverbrauch durch eine dichtere Bebauung etwas kompensiert werden.</p> <p>Mehrfamilienwohnhäuser für den Geschosswohnungsbau sollen jedoch nur im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches auf vier von insgesamt 44 geplanten Bauparzellen zugelassen werden. Dies entspricht weniger als ein Fünftel der Gesamtfläche des geplanten Neubaugebietes. Des Weiteren kann mit den Bebauungsplan-Festsetzungen einer Geschossflächenzahl von max. 0,7 als Höchstmaß und max. drei Vollgeschossen in diesem Bereich nicht von einer stark verdichteten Bauweise gesprochen werden.</p> <p>Den Einwand von Fr. Wopperer, dass die Straße, die durch den Wald führt (<i>Anm.: Verbindungsstraße zwischen Kempfenhof und der Blumenau</i>) und von vielen Menschen zum Spazieren gehen genutzt wird, jetzt schon ausgelastet ist und auf Grund dem Bau weiterer Wohnhäuser und der dadurch verursachten Verkehrslage höchstwahrscheinlich ausgebaut werden muss, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Das Erschließungskonzept des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ sieht vor, dass das Neubaugebiet über den Kempfenhofer Weg und die Kauerhofer Straße an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 14 angebunden ist.</p>
--	---

	<p>Die Verbindungsstraße zwischen Kempfenhof und der Blumenau ist derzeit für den allgemeinen Verkehr gesperrt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf verwiesen, dass die Stadt losgelöst von der Bauleitplanung „Kempfenhof Ost“ eine Verkehrsplanung für eine überörtliche Anbindung des Stadtteils Kempfenhof beauftragt hat. Ergebnisse aus der Verkehrsplanung liegen jedoch noch nicht vor.</p> <p>Die Bitte von Fr. Wopperer, von weiteren Schritten bezüglich des „Baustarts“ abzusehen, da Sie in der Zwischenzeit ein „Volksbegehren“ organisieren möchte, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Jedoch kann ein Bürgerbegehren/-entscheid nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens behandelt werden. Der Verwaltung liegt bis dato noch kein Antrag zu einem Bürgerbegehren vor.</p>
<p>Hr. Horst Decker, Sulzbach-Rosenberg, vom 07.11.2017</p>	<p>Die Bitte von Hr. Decker,</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf die Rodung des Waldes am nördlichen Rand des Baugebietes zu verzichten, da dies ein unnötiger und negativer Eingriff in das Landschaftsbild und das Ökosystem ist, und - die durch den Erhalt des Waldfläche wegfallenden Bauparzellen bei Bedarf in östlicher Richtung zu generieren, <p>wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen, jedoch aus folgenden Gründen nicht stattgegeben:</p> <p>Dass die Rodung der Waldstücke einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Arten, Lebensräume und Landschaftsbild darstellt, ist unumstritten. Die Umwandlung der als Wald genutzten Flächen in ein Wohngebiet bzw. die Rodung der beiden kleineren Waldflächen im nördlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes werden für notwendig angesehen. Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche ist zum einen mit insgesamt ca. 0,54 ha relativ klein, zum anderen würde bei Erhalt der beiden Waldflächen auf Grund des Baumfallbereiches mit einer zudem amorphen Linieneinführung des vorhandenen Waldrandes die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes, auch hinsichtlich der Erschließung, in Frage gestellt. Der Baumfallbereich bzw. seine Tiefe von 25,00 m zum Waldrand wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten, festgesetzt, da der Wald eine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste darstellt. Im Baumfallbereich dürfen keine Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, errichtet werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht zur Planung beschrieben und wurden bei der Wahl des Ausgleichsfaktors berücksichtigt. Zudem wurden Ortsrandeingrünungen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt. Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten als auch die Untere Naturschutzbehörde haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in ihren Stellungnahmen festgestellt, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung (Ortsrandeingrünung) und zum Ausgleich ausreichend kompensiert wird. Da die zuständigen Fachstellen die Rodung der Waldflächen nicht ablehnen, wird diese als hinnehmbar beurteilt.</p> <p>Die Möglichkeit, auf den östlich des geplanten Neubaugebietes liegenden Flächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1031 und 1031/2, Gemarkung Sulzbach, als Ausgleich für den Erhalt des Waldfläche wegfallenden Bauparzellen Wohnbauflächen auszuweisen, kann derzeit nicht umgesetzt werden, da die Eigentümerin des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1031 nicht verkaufsbereit ist. Die westlichen Teilflächen der Grund-</p>

	<p>stücke mit den Flurstücks-Nrn. 1031 und 1031/2 sind jedoch im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung dargestellt, eine Änderung hier ist nicht vorgesehen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht im Osten des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Zufahrt zwischen den Parzellen 14 und 15 eine Erweiterungsmöglichkeit zu diesen Flächen vor.</p>
<p>Hr. Gerhard Fleischmann, Sulzbach-Rosenberg, vom 10.11.2017</p>	<p>1. Einwand zum Bebauungsplan gegen die geplante Zufahrtsstraße zum Kempfenhofer Weg Hr. Fleischmann wendet ein, dass die geplante Zufahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit ungeeignet ist und in einem Bereich (<i>Anm.: des Kempfenhofer Weges</i>) mit einer ca. 12%igen Steigung erfolgt, wodurch auch eine Querneigung der Zufahrtsstraße und somit des gesamten Einmündungsbereiches zu befürchten ist. Zudem führt er an, dass im nordöstlichen Bereich (<i>Anm.: des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“</i>) eine natürlich vorgegebene Zufahrt (<i>Anm.: zwischen den beiden bestehenden Waldflächen zum Kempfenhofer Weg</i>) vorhanden ist, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit eine freie Sicht nach beiden Richtungen hat, sowie am topographischen Ende der Steigung liegt. Eine Zufahrt in diesem Bereich wäre auch mit einer niveaugleichen Gestaltung möglich. Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt: 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 und die Weiterleitung des Verkehrs über die Kauerhofer Straße zur Bundesstraße B 14 vor. Um das Erschließungskonzept der kurzen Anbindungen des Altbaugebietes an den Kempfenhofer Weg weiterzuführen, sieht auch der geplante Bebauungs- und Grünordnungsplan im nordwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches eine Zufahrt zum Kempfenhofer Weg vor. Damit jedoch Altanlieger und zukünftige Anlieger nicht an den Kosten der Erschließungsmaßnahmen am Kempfenhofer Weg beteiligt werden müssen, soll aus beitragsrechtlichen Gründen die neue Anbindung des geplanten Neubaugebietes an den Kempfenhofer Weg soweit wie möglich im westlichen Bereich erfolgen. Aus diesen Gründen soll der Kempfenhofer Weg auch nicht in den räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans einbezogen werden. Zudem würden sich auf Grund einer neuen Zufahrt zum Kempfenhofer Weg im östlichen Bereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans durch den erforderlichen verlängerten Ausbau des Kempfenhofer Weges nach Osten die Erschließungskosten erheblich erhöhen. Der Anschlussbereich der neuen Erschließungsstraße an den „Kempfenhofer Weg“ weist im Bestand Längsneigungen von ca. 9 % bis ca. 11,5 % auf. Dieser Umstand bzw. diese örtlichen Zwänge sind bekannt. Es ist vorgesehen den Bestand (Kempfenhofer Weg) im Anschlussbereich auf eine Längsneigung von ca. 6 % bis 7 % anzupassen. Diese neue Längsneigung, die an der Anschlusskante zugleich die Querneigung der anbindenden Erschließungsstraße bildet, soll dann Richtung Baugebiet bis zum Beginn der Fahrbahnaufweitung auf 2,5 % verwunden bzw. reduziert werden. Zudem befindet sich der Anbindungsbereich in einer Tempo-30-Zone.</p>

	<p>Dem Argument einer Verlegung der Anbindung in den topografisch günstigeren nordöstlichen Bereich steht die geplante Anbindung des Kanals im Trennsystem des geplanten Neubaugebietes zu der vorhandenen Kanalisation im Kempfenhofer Weg entgegen. Da das gesamte Neubaugebiet nicht über diesen Hochpunkt entwässert werden kann, wäre zusätzlich eine Trasse für den Regen- und Schmutzwasserkanal erforderlich.</p> <p>Aus diesen Gründen wird an der Planung der Zufahrt zum Kempfenhofer Weg im nordwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ weiterhin festgehalten, dem Einwand wird nicht stattgegeben.</p> <p>2. Einwand zum Bebauungsplan gegen eine Bebauung quer zur bestehenden Bebauung</p> <p>Hr. Fleischmann wendet ein, dass es im Neubaugebiet durch die freie gestalterische Errichtung der Wohngebäude zu erheblichen Höhendifferenzen von bis zu 3 m kommt, was nach seiner Auffassung durch die Fortführung und Angleichung der bestehenden Objktanordnung im südlichen und nördlichen Baugebiet (<i>Anm.: bestehendes Altbauggebiet</i>) vermieden werden kann. Er befürchtet eine übermäßige Beschattung der untenliegenden Grundstücke, welche zu Vegetationshemmnissen und zu psychosozialen Beeinträchtigungen der Menschen führen würde. Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt:</p> <p>Das geplante Neubaugebiet schließt östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kempfenhof“ an, welcher auch eine Erweiterung nach Osten mit dem Hainsbühlweg und Zum Postweg vorsieht. Im geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kempfenhof“ hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung übernommen. Im Übrigen wurden für den Bebauungsplan „Kempfenhof Ost“ die Empfehlungen der Obersten Baubehörde „Schlanke Bauungspläne für Wohngebiete – Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ umgesetzt. So wurden z.B. die Festsetzungen bezüglich der Hauptanlagen (Wohngebäude) und deren Anordnung auf ein Mindestmaß begrenzt.</p> <p>Im Gegensatz zu dem Altbauggebiet im Bereich des Bebauungsplans „Kempfenhof“, welches an einem Nord- bis Nordosthang liegt, liegt das geplante Neubaugebiet an einem größtenteils Westhang. Große Höhendifferenzen sind in unserer Region nichts Ungewöhnliches, Hanglagen meist der Regelfall. Das Gelände des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ bietet sich für eine Wohnbebauung an. Die geplanten Erschließungsstraßen des Neubaugebietes passen sich dem vorhandenen Gelände an. Die festgesetzte Höhenlage der Hauptanlagen richtet sich nach den Erschließungsstraßen und auch dem Gelände. Die gesetzlichen Abstandsflächen, welche aus Gründen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, des Brandschutzes sowie dem Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden erlassen wurden, müssen eingehalten werden. Durch die Regelungen hinsichtlich der Abstandsflächen aber auch der Festsetzungen zu Geländeänderungen sind gesunde Wohnverhältnisse für das geplante Neubaugebiet sichergestellt. Dem Einwand wird nicht stattgegeben.</p>
--	--

	<p>3. Einwand zum Bebauungsplan gegen die Abholzung der Hochwaldflächen im Umfang von 0,59 ha</p> <p>Hr. Fleischmann wendet ein, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- die Abholzung der zwei zur Debatte stehenden Hochwaldparzellen einen erheblichen Eingriff in das ökologische Gleichgewicht darstellt,- wie bereits zu dem Einwand unter 1. bezüglich der geplanten Zufahrtsstraße zum Kempfenhofer Weg begründet, aus Gründen der Zufahrt ein Eingriff nicht erforderlich ist,- der erforderliche Eingriff aus Gründen der „Fallschutzzone“ einer einseitigen und gewinnorientierten Bauplanung geschuldet ist, für die keine Notwendigkeit besteht und zudem nicht ins Ortsbild passt,- eine angepasste Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich wurde, in welchem weder ökologischen noch öffentlichen Belange berücksichtigt wurden,- einer 1+D-Bebauung im östlichen und nördlichen Bereich nichts entgegen steht, da eine Bebauung mit Gebäuden höher als 1+D nicht ins Ortsbild passt und zudem zu einer unangemessenen Beschattung anderer Flächen führt, und eine Abholzung somit nicht länger erforderlich macht. <p>Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt:</p> <p>Dass die Rodung der Waldstücke einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Arten, Lebensräume und Landschaftsbild darstellt, ist unumstritten und im Umweltbericht so dargestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher ein entsprechend hoher Ausgleichsfaktor gewählt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände auszuschließen. Diese setzt Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität fest und kommt zu dem Schluss, dass keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen entsteht. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden teilweise (Eidechsenvergrämung) bereits durchgeführt.</p> <p>Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten, als auch die Untere Naturschutzbehörde haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in ihren Stellungnahmen festgestellt, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung (Ortsrandeingerührung) und zum Ausgleich ausreichend kompensiert wird. Da somit die zuständigen Fachstellen die Rodung der Waldflächen nicht ablehnen, wird diese unter Berücksichtigung der festgesetzten und teilweise bereits durchgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als hinnehmbar beurteilt.</p> <p>Die beiden überplanten Waldstücke sind nicht in der Biotopkartierung erfasst und nach den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.</p> <p>Die Umwandlung der als Wald genutzten Flächen in ein Wohngebiet bzw. die Rodung der beiden kleineren Waldflächen im nördlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes werden für notwendig angesehen. Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche ist zum einen mit insgesamt ca. 0,54 ha relativ klein, zum anderen würde bei Erhalt der beiden Waldflächen auf Grund des Baumfallbereiches mit einer zudem amorphen Linienführung des vorhandenen Waldrandes die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes, auch hinsichtlich der Erschließung, in Frage gestellt. Der Baumfallbereich bzw. seine Tiefe von 25,00 m zum Waldrand wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung,</p>
--	--

	<p>Landwirtschaft und Forsten, Amberg, Bereich Forsten, festgesetzt, da der Wald eine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste darstellt. Im Baumfallbereich dürfen keine Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, errichtet werden. Der Baumfallbereich wurde ausschließlich aus Sicherheitsgründen festgesetzt, nicht jedoch aus gewinnorientierten Gründen.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll sich ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan würde sich größtenteils, jedoch nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ ordnungsgemäß geändert und somit nicht angepasst. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen wurde ausreichend begründet.</p> <p>Der Bebauungsplan „Kempfenhof“ (Altbaugelände) setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung ein WA nach § 4 BauNVO und max. zwei Vollgeschosse nach § 20 BauNVO fest. Beide Festsetzungen wurden auch im geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ übernommen. Das geplante Neubaugebiet fügt sich somit in das Ortsbild ein.</p> <p>Lediglich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Kempfenhof Ost“ und somit ohne direkte Verbindung zum Altbaugelände sollen auf vier Parzellen Mehrfamilienhäuser mit max. drei Vollgeschossen (Abgrenzungsbereich B) zugelassen werden. Der Abgrenzungsbereich B nimmt jedoch mit ca. 0,71 ha weniger als ein Fünftel der Gesamtfläche des geplanten Neubaugebietes ein, er ist somit untergeordnet. Die Zulassung von max. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Lage des Abgrenzungsbereiches B führt nicht zu einer Verschattung des übrigen Neubaugebietes.</p> <p>Wie bereits beschrieben, wurde der Baumfallbereich ausschließlich aus Gründen der Sicherheit festgesetzt. Es ist somit unerheblich, ob in diesem oder angrenzend zu diesem Bereich eine Geschossigkeit der Wohngebäude mit „E+D“, „E+I“ oder sogar „E+II“ festgesetzt sind. Im Baumfallbereich dürfen keine Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, errichtet werden.</p> <p>Dem Einwand wird nicht stattgegeben.</p> <p>4. Einwand zum Bebauungsplan gegen die Spaltung des Ortsteils in eine 3-Klassen-Gesellschaft hinsichtlich der Anbindung an moderne Medien- und Kommunikationstechnik</p> <p>Hr. Fleischmann wendet ein, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für das neue Baugebiet eine Breitbandversorgung mit neuester Technik vorgesehen ist, während der bestehende Ortsteil noch mit „alter“ DSL-Technik versorgt wird, - dies einerseits unvermeidbar ist, gleichzeitig festzuschreiben ist, dass durch den Errichter der Medien- und Kommunikationstechniken keine Bevorzugung erfolgen darf und der bestehende Ortsteil entsprechend anzubinden ist. <p>Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und weist ihn</p>
--	---

	<p>zurück. Die Art der Breitbandversorgung ist abhängig von den Planungen des jeweiligen Versorgers. Eine flächendeckende gleiche Versorgung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>5. Einwand zum Bebauungsplan gegen die Entsorgung des Oberflächenwassers</p> <p>Hr. Fleischmann bemerkt, dass die Anwohner des östlichen Randes des Altbaugebietes durch erhebliche Anflutung des Oberflächenwassers betroffen sind. Während derzeit jedoch noch eine Versickerung möglich ist bzw. das Wasser über die Grünflächen abgeleitet werden kann, wendet Hr. Fleischmann ein, dass zu befürchten ist, dass das Oberflächenwasser um künftige Gebäude herum und gesammelt nach unten abgeleitet wird und dies zu einer punktuell erhöhten Anflutung führt, welche u.U. zu Wasser- und Überschwemmungsschäden bei den darunterliegenden Grundstücken verursacht. Nach Auffassung von Hr. Fleischmann kann ein Entwässerungsgraben im östlichen Bereich (<i>Anm.: des geplanten Neubaugebietes</i>) dem nicht entgegenwirken. Des Weiteren ist Hr. Fleischmann der Auffassung, dass eine Unterstützung der Sammlung des Oberflächenwassers in Regenrinnen und Gullis auf Grund des abgesenkten Bordsteinniveaus nur bedingt zu erwarten ist. Hr. Fleischmann fordert zwischen dem alten und neuen Baugebiet einen professionell errichteten Entwässerungsgraben, welcher von der Kommune gepflegt werden soll und als Begleiterscheinung den Abstand vergrößert und die Beschattung verringert.</p> <p>Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt:</p> <p>Die schadlose Sammlung und Ableitung des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers wird durch die geplante Anzahl und Anordnung der Straßeneinläufe der Erschließungsstraßen, abgestimmt auf eine Ausführung mit Tiefbord, sichergestellt.</p> <p>Die schadlose Sammlung und Ableitung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Privatgrund liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Ein oberflächiges Ableiten des anfallenden Regenwassers in öffentliche Verkehrsflächen und / oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.</p> <p>Die Anordnung eines Entwässerungsgrabens im östlichen Bereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans dient ausschließlich dem Schutz der Parzellen 14 bis 20 vor von außerhalb des Geltungsbereiches aus der angrenzenden Hanglage zufließendem Oberflächen- bzw. Schmelzwasser. Diese Entwässerungsgräben werden im Osten oberhalb der Parzelle 14 und im Süden zwischen den Parzellen 9 und 10 an den öffentlichen Regenwasserkanal angebunden.</p> <p>Die Belastung der Altanlieger durch oberflächiges Regenwassers verschlechtert sich durch die Errichtung des Neubaugebietes nicht. Ein Entwässerungsgraben zwischen dem Alt- und Neubaugebiet ist nicht erforderlich. Dem Einwand wird nicht stattgegeben.</p> <p>6. Einwand zum Bebauungsplan gegen die Verwendung des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Hr. Fleischmann wendet ein, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- das schalltechnische Gutachten ohne Kenntnis des noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens fehlerhaft ist,- es nicht nachvollziehbar ist, weshalb ein Fahrgeräusch von 70 dB(A) zur Nachtzeit lediglich mit 30 - 35 dB(A) wahrzunehmen sein soll,
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - das schalltechnische Gutachten davon ausgeht, dass etwa $\frac{1}{3}$ des Verkehrs weiterhin nach Osten abfließt und wenn das Verkehrsgutachten dieser Annahme widerspricht, ein um 200 % höheres Verkehrsaufkommen im westlichen Bereich des Kempfenhofer Weges und insbesondere an der Einmündung der Kauerhofer Straße zu besorgen ist, - ein eindeutig fehlerhaftes schalltechnisches Gutachten nicht zur Verabschiedung eines gültigen Bebauungsplans geeignet ist und diesem aus formalrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden darf. <p>Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt: Mit Beschluss vom 23.05.2017 hat der Stadtrat, losgelöst von der Bauleitplanung „Kempfenhof Ost“, eine Verkehrsplanung zur überörtlichen Anbindung des Stadtteils Kempfenhof beauftragt. Ergebnisse aus der Verkehrsplanung liegen jedoch noch nicht vor.</p> <p>Des Weiteren hat der Stadtrat, um eine rechtssichere Aussage treffen können, ob der Lärmzuwachs durch das geplante Neubaugebiet nur geringfügig ist oder er sich nur unwesentlich auswirkt, am 25.07.2017 beschlossen, eine schalltechnische Untersuchung zu der Verkehrslärmbelastung auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurfs in der Fassung vom 03.07.2017 erstellen zu lassen. Der Entwurf der Bauleitplanung sieht vor, dass das geplante Neubaugebiet mit dem Kempfenhofer Weg, Hainsbühlweg und Zum Postweg erschlossen wird und über die ausgebauten Kauerhofer Straße an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 14 angebunden ist. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung konnte somit nicht auf die Verkehrsplanung Bezug nehmen. Sollte es erforderlich sein, dass auf Grund des Ergebnisses der Verkehrsplanung das Neubaugebiet detailliert untersucht werden muss, muss die schalltechnische Untersuchung dementsprechend angepasst werden.</p> <p>Die in den Ergebnistabellen angegebenden Beurteilungspegel stellen Mittelwerte für tagsüber 16 Stunden und nachts 8 Stunden dar. Deshalb sind im Mittel die Fahrgeräusche mit 30 - 35 dB(A) wahrnehmbar. Eine Spitzenpegelbetrachtung erfolgt bei Verkehrslärm nicht.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der theoretische Fall untersucht, ob sich hinsichtlich des Verkehrslärms das geplante Neubaugebiet auch auf den Stadtteil Blumenau auswirkt. An der Erschließung des Neubaugebietes wird jedoch, wie im Entwurf dargestellt, weiterhin festgehalten, zumal die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass für den bestehenden Stadtteil Kempfenhof auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und insbesondere des Verkehrs durch das geplante Neubaugebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Ob die Verkehrsplanung den Annahmen der schalltechnischen Untersuchung widersprechen wird, kann noch nicht beurteilt werden.</p> <p>Auf Grund der vorgenannten Ausführungen ist die schalltechnische Untersuchung in keinster Weise fehlerhaft. Dem Einwand zur Verwendung der schalltechnischen Untersuchung wird nicht stattgegeben.</p> <p>7. Einwand zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung gegen die Umwandlung von 0,59 ha Hochwaldfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Umwandlung von 0,19 ha WA in landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Fläche</p>
--	---

	<p>Hr. Fleischmann wendet ein, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- unrichtige Tatsachen zu den Ausführungen zur Änderung dargestellt werden, um planerische Mangelleistungen zu kaschieren und die unnötige Abholzung zu „legalisieren“,- mit der Abholzung im Interesse von Bauträgern die Errichtung von mehrgeschossigen Mietshäusern im nördlichen Baugebiet ermöglicht werden,- eine Bebauung mit mehrgeschossigen Mietshäusern im übrigen Baugebiet zur Beschattung der weiteren Grundstücke und dadurch zu einem Verlust der Attraktivität des Baugebietes führen würde,- eine Bebauung mit mehrgeschossigen Mietshäusern das gewachsene Ortsbild konterkariert, da hier üblicherweise eine „1+D“-Bebauung favorisiert wurde,- die Begründung der Anbindung des Baugebietes an den Kempfenhöfer Weg baulicher Logik widerspricht, da die Anbindung lediglich im unteren Drittel erfolgt und hierbei unberücksichtigt bleibt, dass bereits eine bestens geeignete Anbindemöglichkeit im nordöstlichen Bereich vorhanden ist,- auch wenn möglicherweise die gesetzlichen Vorgaben eine Umwandlung von 0,59 ha Hochwald in 0,19 ha Brachfläche mit „Alibi“-Büschen zulassen, dies ökologisch äußerst zweifelhaft ist, zumal eine als WA genehmigte Brachfläche nicht bebaut werden soll,- eine schlüssige und rechtskonforme Begründung in der Änderung nicht dargelegt wird,- die geplante Änderung dem Bedürfnis nach Wohnraum nicht entgegenkommt, da eine „ortsübliche Bebauung“ der ursprünglichen Flächen in Verbindung mit der Bebauung der geplanten Brachflächen im Osten völlig ausreichend erscheint und dies dem Grundgedanken der in den einschlägigen Gesetzen genannten Regelung hinsichtlich Bebaubarkeit und Ausgleichsflächen widerspricht. Diese stellen neben dem Naturschutz auch die Interessen der Allgemeinheit in den Fokus von Städteplanern, wobei auch die objektive Betrachtung gewachsener Ortskerne nicht zu vernachlässigen ist. <p>Der Stadtrat nimmt diesen Einwand zur Kenntnis und behandelt ihn wie folgt: Auf die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen in der Bauleitplanung wurde bereits zu den Einwendungen von Hr. Fleischmann zum Bebauungsplan in Ziff. 3 eingegangen. Im Vergleich zum Altbauggebiet sollen im räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ kleinere Parzellenflächen ausgewiesen werden. Dies entspricht den aktuellen Nachfragen zu Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Des Weiteren besteht auch ein Bedarf für Wohnungen. Deshalb sollen im geplanten Neubaugebiet auch Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen werden. Mehrfamilienwohnhäuser für den Geschosswohnungsbau sollen jedoch nur im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches auf vier von insgesamt 44 geplanten Bauparzellen zugelassen werden. Dies entspricht weniger als ein Fünftel der Gesamtfläche des geplanten Neubaugebietes. Zudem kann bei den Bebauungsplan-Festsetzungen zu den Parzellen für den Mehrfamilienwohnhäuserbau bei einer Geschossflächenzahl von max. 0,7 als Höchstmaß und max. drei Vollgeschossen nicht von einer stark verdichteten Bauweise gesprochen werden.</p>
--	--

	<p>Die Anordnung der Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans kann nicht zu einer Verschattung des übrigen Plangebietes führen. Die Zulassung von Mehrfamilienwohnhäusern im gesamten Neubaugebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Bereich des Altbaugebietes, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kempfenhof“ liegt, ist bezüglich der Baugestaltung bereits zweigeteilt. So unterscheidet sich der nördliche und südliche Bereich auch auf Grund der zeitlich versetzten Errichtung hinsichtlich der Gestaltung der Wohngebäude aber auch hinsichtlich des Straßenbildes. Auch hier wurde jedoch dem erhöhten Bedarf an Wohnraum durch Zulassung von Befreiungen bezüglich der Gestaltung des Ober-/ Dachgeschosse Rechnung getragen. Im Gegensatz dazu wurden im geplanten Neubaugebiet die Festsetzungen bezüglich der Hauptanlagen (Wohngebäude), insbesondere hinsichtlich der Baugestaltung auf ein Mindestmaß begrenzt und die Empfehlungen der Obersten Baubehörde „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete – Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung der Festsetzungen“ entsprechend umgesetzt.</p> <p>Auf die Planung der neuen Zufahrt des Neubaugebietes zum Kempfenhofer Weg einschließlich der Begründung dazu wurde bereits zu den Einwendungen von Hr. Fleischmann zum Bebauungsplan in Ziff. 1 eingegangen.</p> <p>Die Zurücknahme der bisher als WA dargestellten Flächen steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Umwandlung der Waldstücke in WA, sondern Sie ergibt sich vielmehr aus der Tatsache, dass ein in der amtlichen Biotopkartierung erfasstes Biotop (Nr. 6436-0132) von Bebauung freigehalten werden soll. Es handelt sich um Magerrasen- und Streuobstbestände. Dieser Teil der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist somit nicht als Ausgleich für die Umwandlung von Wald in WA zu sehen.</p> <p>Dass die Rodung der Waldstücke einen Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Arten, Lebensräume und Landschaftsbild darstellt, ist unumstritten. Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Amberg, Bereich Forsten als auch die Untere Naturschutzbehörde haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in ihren Stellungnahmen festgestellt, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung (Ortsrandeingrünung) und zum Ausgleich ausreichend kompensiert wird. Der Ausgleich des Eingriffes in die Natur durch die Überplanung der beiden Waldstücke findet auf Ebene des Bebauungsplans durch eine Abbuchung vom Ökokonto statt. Die angesetzten Faktoren sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.</p> <p>Da somit die zuständigen Fachstellen die Rodung der Waldflächen nicht ablehnen, wird diese als hinnehmbar beurteilt.</p> <p>Im Gegensatz zu den überplanten Waldflächen handelt es sich bei der „Brachfläche“ um ein in der Biotopkartierung erfasstes Biotop, die Überplanung kommt also nicht in Betracht.</p> <p>Die Bauleitplanung wurde den gesetzlichen Regelungen entsprechend aufgestellt. Dem Einwand zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird nicht stattgegeben.</p>
--	--

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 05.10.2017.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 09.11.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde, vom 27.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht, vom 23.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 27.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (Reg. d. Opf.), vom 25.10.2017	Die wiederholte Empfehlung der Reg. d. Opf., dass die Stadt weiterhin die Bemühungen vorantreiben soll, die künftige Siedlungsentwicklung wieder verstärkt auf den Hauptort zu lenken, da dort eine demographiegerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung i.S. der Landesentwicklungsprogramm (LEP)-Grundsätze 1.2.6 und 3.1 i.d.R. besser umgesetzt werden kann als in den Ortsteilen, wird vom Stadtrat erneut zur Kenntnis genommen und, wenn möglich, entsprechend umgesetzt.

	<p>Den Hinweis der Reg. d. Opf., dass die vorliegende rein verbale Begründung des Wohnflächenbedarfs aus städtebaulicher Sicht die Anforderungen, die an eine Bedarfsbegründung zu stellen sind, nicht erfüllt und dass in diesem Zusammenhang auf die Erforderlichkeit einer besonderen Begründung i.S. von § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen wird, dem gerade wegen der beabsichtigten Rodungen besondere Bedeutung zukommt, nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Die Begründungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Teil C) und zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (Teil A Ziff. 4) für das Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurden mit Abstimmung mit der Reg. d. Opf. entsprechend ergänzt.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 24.10.2017</p>	<p>Der Regionale Planungsverband erhält seine Äußerung in der Stellungnahme vom 06.06.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Festlegungen des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung weiterhin aufrecht. Des Weiteren weist der Regionale Planungsverband darauf hin, dass sich der Hauptort Sulzbach-Rosenberg als Standort für ein Wohngebiet vor allem auf Grund der dortigen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen aus regionalplanerischer Sicht deutlich besser eignet. Der Stadtrat nimmt die Äußerung und den Hinweis zur Kenntnis, ist jedoch weiterhin der Auffassung, dass das geplante Neubaugebiet mit dem Stadtteil Kempfenhof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist. Zudem liegt das geplante Neubaugebiet nur ca. 800 m vom Rand des Stadtkerns (Hauptort) entfernt. Der Stadtteil Kempfenhof verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann für die Planung genutzt werden. Des Weiteren ist Stadtteil mit einer Buslinie an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, vom 24.10.2017</p>	<p>Das BLfD verweist auf seine Stellungnahmen vom 19.05.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.09.2017 wird aufrecht erhalten, sie wurde dem BLfD mit Schreiben vom 05.10.2017 mitgeteilt. Des Weiteren bittet das BLfD um angemessene Berücksichtigung gemäß § 5 Abs. 4 (<i>Anm.: Inhalt des Flächennutzungsplans</i>) bzw. § 9 Abs. 6 (<i>Anm.: Inhalt des Bebauungsplans</i>) BauGB. Auch dies nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den Umweltberichten, welche Bestandteil der jeweiligen Begründung sind, und den Lageplänen ausreichend berücksichtigt. Der Forderung des BLfD, die textlichen Festsetzungen (Teil A) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ in Ziff. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auf das gesamte Plangebiet zu ergänzen und - gleichzeitig auf die Nennung der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu verzichten, <p>wird stattgegeben. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Ergänzung keine Auswirkungen.</p>

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, vom 11.10.2017 und 12.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerische Staatsforsten AöR, Schnaittenbach, vom 09.10.2017	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 16.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom), Regensburg, vom 25.10.2017	Die Telekom weist darauf hin, dass ihre Stellungnahme vom 01.06.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter unverändert gilt. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.09.2017 wird aufrecht erhalten, sie wurde der Telekom mit Schreiben vom 05.10.2017 mitgeteilt.
Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 11.10.2017	Die Main-Donau-Netzgesellschaft weist darauf hin, dass ihre Stellungnahme vom 16.05.2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung weiterhin ihre Gültigkeit behält. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.09.2017 wird aufrecht erhalten, sie wurde der Main-Donau-Netzgesellschaft mit Schreiben vom 05.10.2017 mitgeteilt. Der Bitte um Ergänzung der Hinweise (Teil B) zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ in Ziff. 5 bezüglich der Änderung des Stromversorgers von „Bayernwerk AG“ in „Main-Donau-Netzgesellschaft“ wird entsprochen. Die Ziff. 5 der Hinweise wurde ergänzt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Bayernwerk AG, Weiden, vom 11.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 25.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 11.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Rechtsamt, Stadt Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 13.10.2017	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben

6. Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Der geänderte Entwurf der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2017 bis einschließlich 22.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt, wobei nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Begründung (Teil A Ziff. 4) der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ Stellung genommen werden durfte.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

7. Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte innerhalb zwei Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 01.12.2017, wobei nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Begründung (Teil A Ziff. 4) der 25. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ Stellung genommen werden durfte.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 14.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 14.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 12.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (Reg. d. Opf.), vom 06.12.2017	Die wiederholte Empfehlung der Reg. d. Opf., dass die Stadt weiterhin die Bemühungen vorantreiben soll, die künftige Siedlungsentwicklung wieder verstärkt auf den Hauptort zu lenken, da dort eine demographiegerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung i.S. der Landesentwicklungsprogramm (LEP)-Grundsätze 1.2.6 und 3.1 i.d.R. besser umgesetzt werden kann als in den Ortsteilen, wird vom Stadtrat erneut zur Kenntnis genommen und, wenn möglich, entsprechend umgesetzt. Die Mitteilung der Reg. d. Opf., dass die überarbeitete Bedarfsbegründung akzeptiert wird, da sie neben der nun nachvollziehbaren verbalen Begründung auch Aussagen zum quantitativen Bedarf enthält, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 14.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, vom 08.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Bayerische Staatsforsten AöR, Schnaittenbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 05.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 11.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 19.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Bayernwerk AG, Weiden	Keine Stellungnahme abgegeben
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 05.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, vom 06.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 05.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Rechtsamt, Stadt Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 05.12.2017	Keine Äußerung/Einwände zu den geänderten Teilen des Entwurfs in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben

8. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Werksgeländes der Maxhütte.	Auf Grund der noch nicht endgültig geregelten Umweltbelastung ehemaligen Werksgeländes kann hier noch keine Bauleitplanung durchgeführt werden.

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Ort, Datum	Unterschrift
Sulzbach-Rosenberg, den 25.04.2018	Michael Göth Erster Bürgermeister

