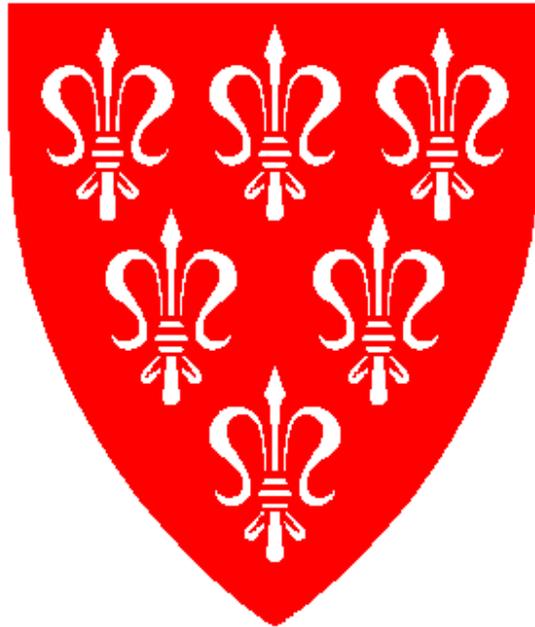


Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Fortschreibung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht
33. Änderung Wohngebiet**

„Feldgäßchen“

**in der Fassung des
Feststellungsbeschlusses vom 23.04.2024**

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 13.11.2023
Entwurf 13.11.2023
Endfassung 13.11.2023

Planverfasser:

Baureferat
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 510-1470
Fax 09661 510-1404
Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de

Umweltbericht:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 1047-0
Fax 09661 1047-8
Mail info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
A)	Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes	4
1.	Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	4
2.	Lage / Umgrenzung / Größe	5
B)	Begründung	6
C)	Umweltbericht	7
1.	Einleitung	7
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	7
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	7
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	9
2.1.1	Umweltmerkmale	9
2.1.1.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	9
2.1.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.1.1.3	Schutzgut Boden	11
2.1.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.1.5	Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.1.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	14
2.1.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.1.1.8	Schutzgut Fläche	15
2.1.1.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
2.1.2.1	Auswirkung auf die Schutzgüter	16
2.1.2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.1.2.1.2	Schutzgut Boden	16
2.1.2.1.3	Schutzgut Wasser	17
2.1.2.1.4	Schutzgut Luft und Klima	17
2.1.2.1.5	Schutzgut Fläche	18
2.1.2.1.6	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	18
2.1.2.1.7	Schutzgut Landschaft und Erholung	19
2.1.2.2	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	19
2.1.2.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	19
2.1.2.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
2.1.2.5	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	20

	Seite
2.1.2.6	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 21
2.1.2.7	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 21
2.1.2.8	Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 21
2.1.2.9	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 21
2.1.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 21
2.2	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter . 22
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen 22
2.2.2	Schutzgut Boden 22
2.2.3	Schutzgut Wasser 22
2.2.4	Schutzgut Landschaftsbild 22
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima 23
2.2.6	Schutzgut Fläche 23
2.2.7	Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen 23
2.3	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 23
2.3.1	Eingriffsermittlung 23
2.3.2	Ausgleichsermittlung 24
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten 24
2.5	Zusätzliche Angaben 24
2.5.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 24
2.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 25
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 27
4.	Quellen 28
D)	Ausfertigung 29
E)	Zusammenfassende Erklärung 30
F)	Verfahrensvermerke 46

Anlagen

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“**
- **Lageplan zur 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ i.d.F. vom 13.11.2023**

A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes

1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- BayNatSchG** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- BayDSchG** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).
- LEP** Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

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

Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, auch für den Stadtteil Kempfenhof, ungebremst. Nachdem z.Zt. keine Flächen für Wohnen, insbesondere Bauleitplanungen der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, bestehen für die Stadt Sulzbach-Rosenberg keine andere Möglichkeit, als im Stadtteil Kempfenhof einen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt. Ihren Bedarf an Wohnen hat die Stadt im Übrigen nachgewiesen (s. Internet www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ >Bedarfsnachweis Wohnen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen begründet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Künftig soll im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, teilweise in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht Teil C zu entnehmen.

C) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie in Teil B dargestellt, sollen durch die Bauleitplanung dringend benötigte Bauflächen für die wohnbauliche Entwicklung sowie die geordnete Weiterentwicklung des Bestandes des Stadtteils Kempfenhof gefördert werden.

Umfang und Art der Bauleitplanung ist dem Teil A und B zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die neu geschaffenen Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) durchgeführt worden.

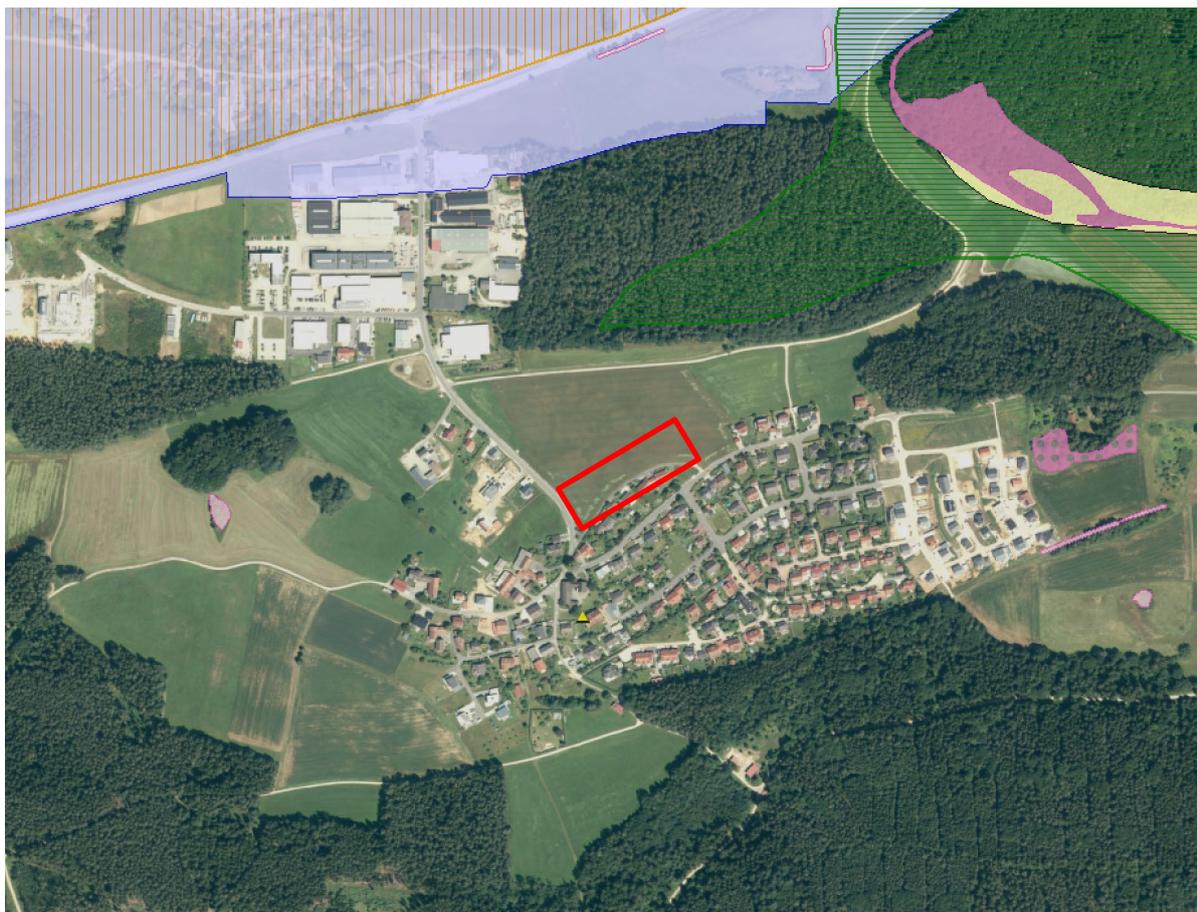


Abb. 2: Auszug FIN-Web, Stand 25.10.2023, Plangebiet rot umrahmt

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich (s. Abb. 2) von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebieten nach dem Waldgesetz (Naturwälder)
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung nicht betroffen.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1. Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Beschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Kempfenhof der Stadt Sulzbach-Rosenberg. In der unmittelbaren Umgebung, südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Emissionen

Im Geltungsbereich sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen explizit ausgeschlossen. Insofern ist die Nutzung mit nicht störendem Gewerbe, von welchem auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Emissionen (Geruch, Lärm) ausgehen können, nicht zulässig. Üblicherweise bleiben die Emissionswerte in allgemeinen Wohngebieten innerhalb der dafür tolerierbaren Grenzwerte. Darüber hinaus können Emissionen auch von dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet, der angrenzenden Straßen sowie den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bei deren Bewirtschaftung ausgehen.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich derzeit nur be-

grenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher der öffentliche Weg „Feldgäßchen“, über welchen die bestehenden Wohngebäude südlich des Geltungsbereiches erschlossen sind.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Beschreibung

Der Bereich des qualifizierten verbindlichen Bauleitplans, der zukünftig für weitere Bebauung vorgesehen ist, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an bestehende Bebauung an. Es sind daher keine naturnahen Biotope oder Feldgehölze vorhanden. Im südwestlichen Eck des Geltungsbereiches befinden sich jedoch Einzelbäume, die im Rahmen der Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist landwirtschaftlich intensiv genutzt, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen. Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt. Demnach würde sich im Plangebiet auf lange Sicht Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald, Zittergrasseggen-

Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; punktuell auch Seggen-Buchenwald entwickeln.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der gesamte von der Bauleitplanung betroffene Bereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine kartierten Biotope auf.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

2.1.1.3 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	Geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Umweltatlas: Standortauskunft	
Altlasten		

Beschreibung

Bodenaufbau- und -eigenschaften:

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 findet sich am Standort fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein). Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit der Klasse 2, mit einem Mittelwert von 143,5 mm in 0 bis 1 m Tiefe sowie einem Mittelwert von 140,2 mm im effektiven Wurzelraum angegeben.

Baugrundeignung

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist jedoch von prinzipiell geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Aus der ingenieurgeologischen Bewertung des Standorts des Umweltatlas Bayern sind im Untergrund überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlichen festen Gesteinen sowie eine hohe, teils mittlere Tragfähigkeit zu erwarten. Es sind folgende allgemeine Baugrundhinweise zu beachten: oberflächennah z.T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z.T. setzungs-/hebungsempfindlich, z.T. Staunässe möglich, z.T. besondere Grünordnungsmaßnahmen erforderlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mitwechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ein entsprechender Hinweis findet sich auch im Teil D des Bebauungsplans.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die künftige Bebauung soll unter effizienter Erschließung erfolgen. Möglichkeiten wie die Errichtung von Doppelhäusern sollen außerdem den allgemeinen Flächenverbrauch minimieren.

Versiegelungsgrad

Eine möglichst geringe GRZ wird angeregt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete soll unterschritten werden.

Altlasten:

Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet. Siehe dazu auch Hinweis im Teil D des Bebauungsplans.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	Umweltatlas Bayern: Karte wassersensible Bereiche	Grünordnungsplan

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Schichtenwasser

Es liegen keine Angaben über Schichtenwasser vor.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Entsprechend der Standortauskunft des Umweltatlas ist von einem Grundwasserstand von mehr als 2,00 m unter Geländeoberfläche auszugehen. Örtlich tritt gelegentlich gering bzw. in mehr als 8,00 m Tiefe Stau- oder Haftnässe auf.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Oberflächengewässer liegen weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld vor.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der verdichteten Bodenflächen im angrenzenden Wohngebiet.

2.1.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	Umweltatlas Bayern: Standortauskunft bodenkundliche Basisdaten	Grünordnungsplan

Beschreibung

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 13 bis max. 14°C, im Winterhalbjahr bei ca. 2 bis max. 3°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt jeweils bei ca. 350-400 mm.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Flächen und dem nordwestlich des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebietes anzunehmen.

Frischluftzufuhr

Der Stadtteil Kempfenhof ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Nachdem im Anschluss an die neu geplante Bebauung weiterhin offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, wird keine klimatische Beeinträchtigung erwartet.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch die Flächennutzungsplanänderung beansprucht wird, sind die im Osten, Westen und v.a. Süden des Geltungsbereichs vorhandene Bebauung des Stadtteils Kempfenhof, das nordwestlich liegende Gewerbegebiet Kauerhof sowie die nördlich liegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der daran anschließenden Waldfläche. Das natürliche Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes bereits stark anthropogen beeinflusst bzw. gestört.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Boden- und Baudenkmaldaten: Bayernatlas	

Beschreibung

Im Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung werden keine Bodendenkmäler vermutet und es sind keine Baudenkmäler anzutreffen.

2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden		

Beschreibung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung, die direkt an bereits bestehend Bebauung anschließt, ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch das direkte anschließen an den Ortsrand weitestgehend vermieden. Möglichkeiten wie die Errichtung von Doppelhäuser (s. Teil C des Bebauungsplans) soll außerdem den allgemeinen Flächenverbrauch minimieren.

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg bzw. des Stadtteils Kempfenhof bliebe ebenfalls bestehen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für die Neuerrichtung von Gebäuden zugänglich gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen für Flora und Fauna wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und der vorhandenen Beeinträchtigung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleit-

bahn. Dennoch führt die Versiegelung großer freier Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Baufenster (s. Anlage Lageplan zum Bebauungsplan) unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Bebauung als allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Schutzgut Fläche

Auswirkungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, das überplant werden soll.

Ergebnis

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Planung entsprochen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Auswirkungen

Die künftige Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Ortsrand dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zusätzliche Gebäude. Als Übergang zur freien Landschaft ist jedoch am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Ortsrandeingrünung geplant.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ortsrandeingrünung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Flächennutzungsplanänderung sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohnumfelds relevant. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden ausgewiesen. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Mit der Bebauung gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zu-

gänglich waren und es erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Relevante Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Ergebnis

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht von der Bauleitplanung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet wird vorgeschrieben (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 17) bzw. zulässig (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 8.2.2 und 9.2.2).

2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Künftig soll im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, teilweise in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsfüße miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch während der Nutzungsphase.

Die Maßnahmen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 20), die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch eine Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.

Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung. Ebenso stellen neu geplante Bäume auf öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sowie die Möglichkeit der Verwendung freiwachsender Hecken als Einfriedung zum Straßenraum neue Lebensräume dar. Dies führt im Vergleich zum aktuellen Bestand ohne Bäume aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Optimierung der Habitatstrukturen und zu einer Durchlässigkeit des Gebietes.

2.2.2 Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung versiegelter Flächen wie auch Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 14).

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge der Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die zuvor erwähnte Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Baugebiet (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 19) wird dies zusätzlich unterstützt.

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (s. Bebauungsplan Teil C Nr. 20) führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Ebenso schafft die als

Ausgleichsfläche dienende Eingrünung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches einen angemessenen Übergang zur offenen Landschaft.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sollen umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen werden, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen. Außerdem minimiert die Möglichkeit der Dachbegrünung die Aufheizung von Gebäuden.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann entsprochen werden, da die Neuausweisung des Baugebietes in direktem Zusammenhang zu bestehender Wohnbebauung erfolgt und der Bau von Doppelhäusern zulässig ist. Das geplante Vorhaben wirkt also der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen festgesetzt (s. Anlage Lageplan zum Bebauungsplan).

Diese werden zum Teil als Ausgleichsflächen ausgebildet. Hauptziel in diesen Flächen ist die Strukturanreicherung sowie der Aufbau einer effektiven Ortsrandeingrünung zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild. Die Durchgrünung der Fläche soll außerdem den Habitatverbund und schafft neue Lebensräume fördern.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der theoretische Flächenzustand (Ackerland) vor Beginn der Maßnahmen.

2.3.1 Eingriffsermittlung

Die konkrete Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans.

2.3.2 Ausgleichsermittlung

Die Deckung des Ausgleichsbedarfes soll durch die Anordnung von internen Ausgleichsflächen erfolgen. Nähere Angaben zu geplanten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans gemacht.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle ist auf Ebenen des Bebauungsplans zu betrachten.

Die Anordnung neuer Parzellen erfolgt zwingend unter Beachtung der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für die Erschließungsanlagen, des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Sensibilität der jeweiligen Fläche. Der direkte Anschluss an die bestehende Wohnbebauung bzw. die Ortsstraße „Feldgäßchen“ wird als sinnvoll erachtet.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich liegt über intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung negativ betroffen. Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Diese verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Fläche	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Landschaft/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

4. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
abgerufen am: 25.10.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Altlasten- Bodenschutz und Dateninformationssystem ABuDIS 3.0
abgerufen: 25.10.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 26.10.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
abgerufen: 17.10.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV),
Stand 28.02.2014 mit redaktionellen Änderungen von 31.03.2014

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein
Leitfaden.
Dezember 2021

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU
UND VERKEHR
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
2. Auflage, Januar 2007

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

D, Ausfertigung

33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
der Stadt Sulzbach-Rosenberg
mit der Bezeichnung Wohngebiet
„Feldgäßchen“

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ in der Fassung vom 13.11.2023 (Lageplan und Begründung mit Umweltbericht) dem Feststellungsbeschluss des Stadtrates am 23.04.2024 zu Grunde lag und dem Feststellungsbeschluss entspricht.

Sulzbach-Rosenberg, den 10.06.2024
Stadt Sulzbach-Rosenberg


Stefan Frank
Erster Bürgermeister



Siegel

E) Zusammenfassende Erklärung

nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 11.06.2024 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 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ stellt eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriff) dar.	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kulturgüter, Sachgüter und Fläche wurden erfasst, der Ausgleich ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 13.11.2023 der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Feldgäßchen“ 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 27.12.2023 in Form einer Planaufgabe stattgefunden. Der Vorentwurf wurden am 14.11.2023 im Internet eingestellt.

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

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohngebiet „Feldgäßchen“ nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 15.11.2023.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen vom 27.11.2023	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Gemeinde Illschwang	Keine Stellungnahme abgegeben
Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau (Reg.d.Opf.), vom 11.12.2023	<p>Die Reg.d.Opf. verweist auf ihre Stellungnahme vom 18.08.2023 (<i>Anm.: im Rahmen der Behördenbeteiligungen zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren</i>). Auf die angemerkten Punkte des Bedarfsnachweises ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg umfangreich eingegangen.</p> <p>Auch aus städtebaulicher Sicht gibt es keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Im Schreiben vom 18.08.2023 weist die Reg.d.Opf. darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - grundsätzliche Einwendungen gegenüber der Planung nicht erhoben wurden, - auf Grundlage der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) auch hinsichtlich der vorhergehenden Stellungnahme vollumfänglich aufrechterhalten wird, - um ein Abstimmungserfordernis bezüglich der kommunalen Bedarfsermittlung zur nochmaligen Überprüfung des Bedarfsnachweises im Hinblick auf die genannten Kritikpunkte (Auflockerungs-, Nachhol- und Ersatzbedarf) gebeten wird, - im Übrigen die in den Bauleitplanunterlagen enthaltenen LEP-Textstellen auf Grundlage der erfolgten LEP-Teilfortschreibung zu aktualisieren wären, - zur Aktualisierung des Rauminformationssystems (RIS) der Reg.d.Opf. zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplans mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege zukommen zu lassen, <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Stadt hat einen Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen aufstellen lassen und ist der Auffassung, dass dieser mit der Reg.d.Opf., Höhere Landesplanungsbehörde, Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, abgestimmt und eine nochmalige Überprüfung nicht erforderlich ist.</p> <p>In den Textteilen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung (jeweils Textteil A - Grundlagen) war der aktuelle LEP-Stand bereits enthalten. Textstellen in der Begründung zum Bebauungsplan (Textteil B) mit Bezug auf das LEP bedurften keiner Überarbeitung. Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren zur Bebauungsplanaufstellung und zur Flächennutzungsplanänderung wird der Reg.d.Opf. jeweils eine Ausfertigung zur Verfügung gestellt werden.</p>

<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle, vom 11.12.2023</p>	<p>Der Regionale Planungsverband hält seine Stellungnahme vom 04.08.2023 (<i>Anm.: im Rahmen der Behördenbeteiligungen zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren</i>) weiterhin aufrecht. 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 soll, - dies in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden, insbesondere von Zentralen Orten sind, - durch eine dortige Konzentration u. a. Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen geboten werden, - auf Grund der Lage im Ortsteil darüber hinaus B IX 1.5 Regionalplan Oberpfalz-Nord besondere Bedeutung zukommt und demnach <ul style="list-style-type: none"> • bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden soll, um auch für Bevölkerungsgruppen, die nicht am motorisierten Individualverkehr teilnehmen, die Erreichbarkeit zu ermöglichen, • der Aspekt daher in den Planungen besondere Berücksichtigung erfahren sollte, - im Hinblick auf die Anforderungen des Bedarfsnachweises und die Bewertung, ob die planungsrechtlichen Vorgaben des Anbindegebots erfüllt werden, auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus verwiesen wird, <p>wurden vom Stadtrat erneut zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Stadt hat, wie in der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung dargelegt, ihre Potentialflächen der Innenentwicklung und einen Bedarfsnachweis für Wohngebiete in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, geführt. Diese Bedarfsprognose und der daraus ermittelte Wohnflächenbedarf bis 2035 in Höhe von ca. 10 ha ist mit den für den Bedarfsnachweis relevanten Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Ebenso ist in der Begründung dargelegt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Stadt derzeit keine Zugriffsmöglichkeiten auf Entwicklungsflächen an den Hauptsiedlungseinheiten hat, - das Plangebiet mit dem Stadtteil Kempfenhof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist, - die Planung nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur führt, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Erweiterung des Stadtteils Kempfenhof handelt sowie - in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr mit einer Stadtbuss-Linie besteht. <p>Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden nach Ermessen des Stadtrates entsprechend berücksichtigt (s. auch Behandlung der Stellungnahmen der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau).</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 32 - Inklusionsbeauftragter des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 42 - Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht, vom 19.12.2023	<p>Das Landratsamt verweist auf seine Schreiben vom 22.05.2023 und 08.08.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligungen zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren. Aus wasserrechtlicher Sicht haben sich keine neuen Aspekte bezüglich der Bauleitplanung ergeben.</p> <p>Mit Schreiben vom 22.05.2023 wies das Landratsamt daraufhin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet liegt, - bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf § 3 NWFreiV hingewiesen wird und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) zu beachten sind, - erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten ist, - an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² gefestigte Fläche angeschlossen werden dürfen, - das wild abfließende Wasser gemäß § 37 Abs. 1 WHG (<i>Anm.: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz</i>) keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen darf, - das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist, wenn im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten. <p>Der Stadtrat nahm dies erneut zur Kenntnis und behandelte es wie folgt:</p> <p>Die Anforderungen der NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), insbesondere auf § 3 NWFreiV (Anforderungen an das schadlose Versickern) und die TRENGW (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) waren bereits im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Teil C Nr. 19) zum Bebauungsplan enthalten. Ebenso enthalten waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan die Hinweise zur Meldung von Auffälligkeiten des Bodens (s. Teil D Hinweise Nr. 5).</p> <p>Auch der Hinweis bezüglich zu „wild abfließendem Wasser“ war in den textlichen Festsetzungen in Teil C Nr. 15 sowie in die Hinweise in Teil D Nr. 3 enthalten.</p>

<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde), vom 04.12.2023</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht im Grundsatz zu. Insbesondere besteht Einverständnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten in diesem Bereich nicht zu rechnen ist und deshalb auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden kann, - das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (<i>Anm.: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz</i>) nicht zu befürchten ist, - im Umweltbericht sich mit den Auswirkungen dieser Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter auseinandergesetzt wurde, - der Planungsfaktor um 10 % reduziert wird, da der Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die geeignet sind, den Eingriff teilweise zu vermeiden oder positive Effekte zu erzielen, wobei beim Planungsfaktor nur Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, die verbindlich gesichert oder vertraglich vereinbart sind sowie - der Ausgleichsbedarf durch die Anlage einer mesophilen Hecke im nordwestlichen Bereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin erfolgen soll und diese Kompensationsmaßnahme sinnvoll ist und auch zu einer Eingrünung und damit zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen wird. <p>Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“, anhand dessen die Eingriffsregelung durchgeführt wurde, die Bewertung des Ausgangszustands bei Biotopnutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen erfolgen soll, - im vorliegenden Fall darauf verzichtet und der Biotopnutzungstyp „Acker“ mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung lediglich mit 2 Wertpunkten berechnet wurde, - bei einem pauschalen Ansatz hier 3 Wertpunkte anzusetzen gewesen wären, - sich somit ein reduzierter Ausgleichsbedarf laut Berechnung der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit 3.127 Wertpunkten ergibt und diese Vorgehensweise gemäß Seite 15 des Leitfadens zu begründen ist, <p>wurde ebenso vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bleibt es bei einem Ansatz von 2 Wertpunkten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan (Textteil E) wurde unter den Nrn. 2.3.1, 2.3.3 und 2.3.5 entsprechend ergänzt. Der Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) zum Bebauungsplan musste nicht geändert werden.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz, vom 20.11.2023</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 08.12.2023</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>

<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 18.12.2023</p>	<p>Mit Schreiben vom 30.05.2023 und 18.08.2023 hat sich das WWA im Rahmen der damaligen Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bereits mit einigen Hinweisen aber grundsätzlich zustimmend zu dem Vorhaben geäußert. Diese Stellungnahmen sind demnach inhaltlich voll zu übernehmen. Neue Aspekte von wasserwirtschaftlicher Relevanz bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren und der angedachten Flächennutzungsplanänderung haben sich nicht ergeben.</p> <p>Im Schreiben vom 30.05.2023 wies das WWA darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungen oder Maßnahmen des WWA im Bereich des Bebauungsplans nicht vorliegen, - Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht betroffen sind, - die Wasserversorgung über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen ist, - der Flurabstand zum Karstgrundwasser je nach Hanglage rund 15 bis 25 m beträgt und die Angaben im Textentwurf zum Grundwasser plausibel sind, - dem WWA nicht bekannt ist, ob in der Deckschichtenauflage aus heterogenen Sedimenten der Oberkreide hangende Grundwasservorkommen oberhalb des Karstgrundwassers vorhanden sind, - mit der aufgezeigten Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser Einverständnis besteht, - die Planungsfläche, welche an eine bestehende Wohnsiedlung anschließt, an einem von Südwesten nach Nordosten verlaufendem Hang mit einem Gefälle von ca. 6,5 % liegt, - Oberflächengewässer nicht tangiert werden, - wild abfließendes Oberflächenwasser auf Grund der zunehmenden Starkregenereignisse und die daraus resultierenden Gefahren grundsätzlich überall auftreten können und es dabei unerheblich ist, ob Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt, - auf Grund der topografischen Verhältnisse empfohlen wird, die Gebäude bzw. deren Öffnungen (Türen, Fenster, Kellerlichtschächte, etc.) so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser unschädlich abfließen kann. - die Ableitung dieses Oberflächenwassers gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter erfolgen darf und eine Ableitung konsequent bis zum nächsten Vorfluter zu führen ist, - Bodenentwässerungseinrichtungen dem WWA im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt sind, - gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen auf Grund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen sind, - im Vorhabenbereich dem WWA keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten/ Verdachtsflächen vorliegen und beim zuständigen Landratsamt zu erfragen ist, ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, - grundsätzlich anzumerken ist, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können, - deshalb, sollten bei Aushubarbeiten organoleptische (<i>Anm.: Analyse des Bodens über die Sinnesorgane, insbesondere</i>
---	--

<p>zu WWA</p>	<p><i>nach Aussehen und Geruch</i>) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG [Anm.: Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes – Bayerisches Bodenschutzgesetz]),</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern ist bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen ist, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. - gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind, - Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern ist, - auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, zu vermeiden sind, - eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig ist, - Bodenaushub auf den Grundstücken flächig zu verteilen ist, - der gewachsene Bodenaufbau überall dort zu erhalten ist, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist und im Baugebiet dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen gilt, - die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist. <p>Der Stadtrat nahm dies erneut zur Kenntnis und behandelte es wie folgt: Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg. Ausgehend vom bestehenden Wasserleitungssystem wird im Plangebiet eine neue Wasserleitung verlegt. Die Angabe war im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten (s. Teil A Nr. 4). Die weiteren Hinweise waren im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan bezüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> - wildabfließendem Wasser in den textlichen Festsetzungen in Teil C Nr. 15 sowie in den Hinweisen in Teil D Nr. 3, - Bodenentwässerungseinrichtungen in den Hinweisen in Teil D Nr. 4, - Altlasten in den Hinweisen in Teil D Nr. 5 und - Bodenschutz in den Hinweisen in Teil D Nr. 2 <p>bereits enthalten. Die Stellungnahme vom 30.05.2023 wurde für die Erschließungsplanung an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abteilung 1 (LfU), Augsburg, vom 15.12.2023</p>	<p>Die Hinweise des LfU, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind, - der Untergrund aus verkarstungsfähigen Gesteinen besteht, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind, - ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle besteht, vor Allem durch das Nachsacken von

<p>zu LfU</p>	<p>Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür allgemein gering und grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten sind, - zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) verwiesen wird, - die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen werden, - die vorgenannten Behörden im Einzelfall bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf vom LfU beraten werden, <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Der Hinweis des LfU zu „Geogefahren“ waren im Textteil zum Bebauungsplan (Textteil D - Hinweise) bereits unter Nr. 6 enthalten.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf. (AELF), Amberg, vom 22.12.2023</p>	<p>Das AELF verweist auf seine Stellungnahmen mit Schreiben vom 23.05.2023 und 08.08.2023 (Anm.: im Rahmen der Behördenbeteiligungen zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren). Änderungen dieser Stellungnahmen oder weitere Hinweise ergeben sich nicht.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.05.2023 wies das AELF daraufhin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - es gegen die Bauleitplanung abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen gibt, - der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Klassenzeichen für Ackerland SL5V 40/34 (stark lehmiger Sand mit der Zustandsstufe 5, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 40 und Ackerzahl 34) auf Dauer verlorengehen, - in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird, - auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) Immissionen entstehen können und diese vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft hinzunehmen sind, ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können, - der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2,00 m Höhe), wieder Vor-Ort oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist, - bei der Bepflanzung der nördlichen Grenze mit Sträuchern, darauf zu achten ist, dass der gesetzliche Grenzabstand nach Art. 48 AGBGB (Anm.: <i>Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs</i>) bei landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten ist, da ansonsten dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts und Einwachsen der Wurzeln erheblich beeinträchtigt werden würde. - die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen gewährleistet bleiben bzw. wieder sichergestellt werden müssen, - die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen können, daraus keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können und eine Haftungsfreistellung empfohlen wird,

<p>zu AELF</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbeegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann und dadurch auch bei ordnungsgemäßigem Einsatz der Geräte Stein- und/oder Werkzeugschlag verursacht werden kann, - deshalb die Gefahr besteht, dass dadurch Liegenschaften beschädigt werden können, welche auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein wird, - deshalb eine Lösung zu finden ist, die den Haftungsausschluss von Stein- und/oder Werkzeugschlag-Schäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet sowie - waldrechtliche oder forstfachliche Belange nicht betroffen sind. <p>Der Stadtrat nahm dies erneut zur Kenntnis und behandelte es wie folgt: Hinweise zum Bodenschutz waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten (s. Teil D Hinweise Nr. 2). Ebenso enthalten waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan die Hinweise zu Geruchs- und Staubemissionen, Lärm sowie mögliche Schäden durch Stein- und Werkzeugschlag (s. Teil D Hinweise Nr. 4). Zudem wird die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m auf nun öffentlichen Grund als eine Abmilderung der Stein- und Werkzeugschlaggefahr angesehen. Die Vereinbarung einer Haftungsfreistellung/-ausschlusses ist jedoch weiterhin, auch auf Grund der nun öffentlichen sowie breiteren Ortsrandeingrünung nicht vorgesehen. Hinweise bezüglich der Beachtung des Art. 48 AGBGB (Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten (s. Teil D Hinweise Nr. 7.8).</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 22.11.2023</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach, Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 05.12.2023</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, vom 29.11.2023</p>	<p>Die Bayernwerk Netz GmbH wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren vom 02.05.2023. Weitere Hinweise oder Einwände zur Bauleitplanung hat sie nicht vorgebracht. Die Hinweise und Forderungen der Bayernwerk, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerkes nicht beeinträchtigt werden, - in dem überplanten Bereich sich von der Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen befinden, - der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitungen in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m beträgt,

<p>zu Bayernwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> - auf Grund geänderter technischer Gegebenheiten sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben können, - hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung darauf aufmerksam gemacht wird, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind, - dies insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen gilt, - bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf zu achten ist, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten, - Abgrabungen im Mastbereich die Standsicherheit des Mastes gefährden können und nur mit Einverständnis der Bayernwerk möglich sind, - die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten zu jeder Zeit gewährleistet sein müssen und dies auch für vorübergehende Maßnahmen gilt, - Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen online über das Planauskunftsportal der Bayernwerk eingeholt werden können, <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Wie aus dem der Stellungnahme vom 02.05.2023 beigefügten Lageplan ersichtlich, verläuft in Ost-West-Richtung eine 20 kV Stromfreileitung der Bayernwerk nördlich des Stadtteils Kempfenhof. Da diese Leitung weit außerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan „Feldgäßchen“ liegt, ist nichts Weiteres zu veranlassen.</p>
<p>N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg, vom 24.11.2023</p>	<p>Die N-ERGIE wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorhergehenden beschleunigten Verfahren vom 15.05.2023. Weitere Hinweise oder Einwände zur Bauleitplanung hat sie nicht vorgebracht. Die Hinweise und Forderungen der N-ERGIE, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der dem Schreiben beigefügte Bestandsplan nur informellen Charakter besitzt und nur Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie der von der N-ERGIE gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich enthält, - die N-ERGIE im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig wird, soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, - zusätzlich zu den auf dem Bestandsplan bekannt gegebenen Anlagen sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden können, für die die N-ERGIE nicht zuständig ist, über diese keine Auskunft durch die N-ERGIE gegeben werden kann, diese deshalb auch nicht im Bestandsplan dokumentiert sind und hierfür der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig ist, - Netzerneuerungen oder Neuverlegungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen sind, - die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann, - ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen wird, da keine Gehwege geplant sind,

<p>zu N-ERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist, - zu veranlassen ist, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird, <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Der Anregung der N-ERGIE bezüglich eines 1,00 m breiten Versorgungsstreifens war bereits im Vorentwurf des Lageplans zum Bebauungsplan enthalten. Des Weiteren war Hinweis bezüglich Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen bereits im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan (textliche Festsetzungen Teil C Nr. 20.4 und Hinweise Teil D Nr. 8d) enthalten. Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg, vom 19.12.2023</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme geltend gemacht werden, - im Planbereich sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone befinden, - eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone derzeit nicht geplant ist, - die Vodafone eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und dazu eine Bewertung entsprechend einer Anfrage der Stadt zu einem Neubaugebiet erfolgt, <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Sie wurden an die für die weiteren Planungen maßgeblichen Stellen der Verwaltung zur Berücksichtigung mitgeteilt.</p>
<p>Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Hahnbach, E-Mail vom 20.11.2023</p>	<p>Die Hinweise der Veolia, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans die DGUV 214-033 – "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrts Höhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurvenradien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen eingehalten werden soll, wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an das städtische Tiefbauamt zur Umsetzung weitergereicht. Der Hinweis war bereits im Textteil zum Bebauungsplan im Teil D – Hinweise – unter Nr. 8f enthalten.</p>
<p>Schmid & Zweck GmbH, Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Kreisbrandrat Christof Strobl</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 20.11.2023</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kreisjugendring Amberg-Sulzbach, Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Referat für Bürgerangelegenheiten - Örtliche Straßenverkehrsbehörde, vom 23.11.2023	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 16.11.2023	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis einschließlich 07.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 07.03.2024 öffentlich ausgelegt.

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

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 25.01.2024.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang	Keine Stellungnahme abgegeben
Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/ Städtebau (Reg.d.Opf.), vom 31.01.2024	Die Reg.d.Opf. hat keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, hält jedoch ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 11.12.2023 aufrecht. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis.

zu Reg.d.Opf.	Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der Reg.d.Opf. mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle, vom 02.02.2024	Der Regionale Planungsverband hält seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 11.12.2023 weiterhin aufrecht. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Regionalen Planungsverband mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 32 - Inklusionsbeauftragter des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 42 - Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet (SG) 52 - Wasserrecht, vom 19.02.2024	Das Landratsamt, SG 52, wiederholt den Hinweis aus seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 19.12.2023, neue Aspekte sind nicht hinzugekommen. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Landratsamt, SG 52, mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz, vom 30.01.2024	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 26.01.2024	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 21.02.2024	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München	Keine Stellungnahme abgegeben

<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abteilung 1, Augsburg (LfU), vom 06.02.2024</p>	<p>Das LfU wiederholt den Hinweis aus seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 15.12.2023. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Der Hinweis des LfU zu „Geogefahren“ war im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan unter Teil D (Hinweise) Nr. 6 bereits enthalten. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem LfU mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf., Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 31.01.2024</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach, Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, vom 30.01.2024</p>	<p>Das Bayernwerk wiederholt seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 29.11.2023. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Bayernwerk mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.</p>
<p>N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg, vom 16.02.2024</p>	<p>Die N-ERGIE wiederholt den Hinweis aus ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 24.11.2023. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der N-ERGIE mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg (Telekom), vom 26.01.2024</p>	<p>Für die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen ist im Plangebiet ein 1,00 m breiter Versorgungstreifen in der Erschließungsstraße vorgesehen (s. Schnitt A – B im Lageplan sowie Abbildung 7 im Textteil C Nr. 10 jeweils zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).</p> <p>Im Plangebiet sind keine Privatwege geplant. Die Errichtung evtl. oberirdischer Stromleitungen ist, wenn möglich, zu vermeiden. Oberirdische Schaltgehäusen sind im Plangebiet grundsätzlich auf öffentlichen Grund zu errichten.</p> <p>Der Hinweis der Telekom auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen war im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan unter Teil D (Hinweise) Nr. 8c bereits enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an das städtische Tiefbauamt sowie für die Hausnummernvergabe an die Bauamtsverwaltung weitergegeben.</p>

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg, vom 23.02.2024	Die Vodafone wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 19.12.2023. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der Vodafone mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.
Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Hahnbach, vom 02.02.2024	Die Veolia wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.11.2023. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.01.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der Veolia mit E-Mail vom 25.01.2024 mitgeteilt.
Schmid & Zweck GmbH, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisbrandrat Christof Strobl	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 26.01.2024	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach, Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Referat für Bürgerangelegenheiten – Örtliche Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben

6. 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.
Aufstellung des Bebauungsplans „Am Katzenberg Nord“ und Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“	Beide Bauleitplanverfahren, deren Flächen z.T. der Innenentwicklung zugeordnet werden können, können insbesondere aus natur- und artenschutzrechtlichen Belange noch nicht weitergeführt werden.

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

Aufgestellt:

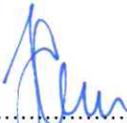
Sulzbach-Rosenberg, den 11.06.2024
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank
Erster Bürgermeister

F) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Lageplans einschließlich Legende in der Fassung vom 21.08.2023, geändert am 13.11.2023, sowie der Begründung in der Fassung vom 13.11.2023 zu der 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ durch das Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg:


.....
Dipl.-Ing. (FH) K. Kurz
Sachbearbeiter


.....
P. Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes in der Fassung vom 13.11.2023 zu der 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ durch die Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg:


.....
M. Eng. D. Neidl
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 19.09.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich nördlich des Stadtteils Kempfenhof nach § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (33. Änderung) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauflage durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 20.11.2023 bis einschließlich 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ geändert.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 27.12.2023 stattgefunden. Die Vorentwurfsunterlagen wurden am 14.11.2023 im Internet eingestellt.

- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 15.11.2023.
- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.01.2024.
- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2024 den Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 13.11.2023 (Lageplan und Begründung mit Umweltbericht) gebilligt und beschlossen, diesen im Internet zu veröffentlichen. Der Planungs- billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss wurde in der Zeit vom 26.01.2024 bis einschließlich 07.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis einschließlich 07.03.2024 im Internet veröffentlicht und die Entwurfsunterlagen im Internet eingestellt. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 07.03.2024 öffentlich ausgelegt.
- g) 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 25.01.2024.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 23.04.2024.
- i) Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung am 23.04.2024 die Flächen- nutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 13.11.2023 (Lageplan und Be- gründung mit Umweltbericht) festgestellt.
- j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 06.06.2024 bescheinigt, dass die Genehmigung für die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Land- schaftsplans Flächennutzungsplanänderung infolge Fristablaufs nach § 6 Abs. 4 Satz 4 in Ver- bindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als erteilt gilt.
- k) Die 33. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde am 10.06.2024 ausgefertigt.

- l) Die Fiktionsbescheinigung für die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ wurde am 11.06.2024 gemäß § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung damit am 11.06.2024 rechtswirksam. Seit diesem Tag wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) zugänglich gemacht werden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren zu der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ordnungsgemäß nach §§ 1-6a BauGB durchgeführt wurde.

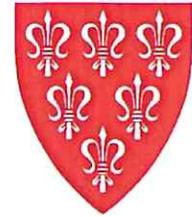
Sulzbach-Rosenberg, den 11.06.2024
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank
Erster Bürgermeister



Siegel



Bekanntmachung

AZ: IV-6100/KK-33. FNP-Änd. Feldgäßchen

REFERAT IV – BAUREFERAT

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 33. Änderung Wohngebiet „Feldgäßchen“

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat für die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 23.04.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossene 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich nördlich des Stadtteils Kempfenhof mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 06.06.2024 (Az. BP2023010) bescheinigt, dass die Genehmigung für die 33. Flächennutzungsplanänderung infolge Fristablaufs nach § 6 Abs. 4 Satz 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als erteilt gilt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan in der Fassung vom 13.11.2023 maßgebend.

Die 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird mit dieser Bekanntmachung am 11.06.2024 wirksam.

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, während der üblichen Öffnungszeiten im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, eingesehen werden. Jedermann kann die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Weiterhin kann die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung im Internet unter der Internet-Adresse

**www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/
> Flächennutzungsplan (wirksamer vorbereitender Bauleitplan)**

und im zentralen Internetportal des Landes des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) unter der Internet-Adresse

www.bauleitplanung.bayern.de

eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2024
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank
Erster Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter **www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/**
- an den Anschlagstellen in der Zeit vom 11.06.2024 bis einschließlich 26.06.2024
- im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“

Legende

	räumlicher Geltungsbereich der Änderung		Private Grünflächen z.B. Streuobstwiesen
	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO		Öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
	Dorfgebiete nach § 5 BauNVO		Regenüberlaufbecken/ -teiche Regenrückhaltebecken/ -teiche
	Mischgebiete nach § 6 BauNVO		Elektroleitung oberirdisch
	Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB		Naturdenkmal
	Öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	18	18. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB		



Stadt Sulzbach-Rosenberg Stadtteil Kempfenhof



Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
33. Änderung: Wohngebiet

„Feldgäßchen“
M. 1:2500

in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 23.04.2024

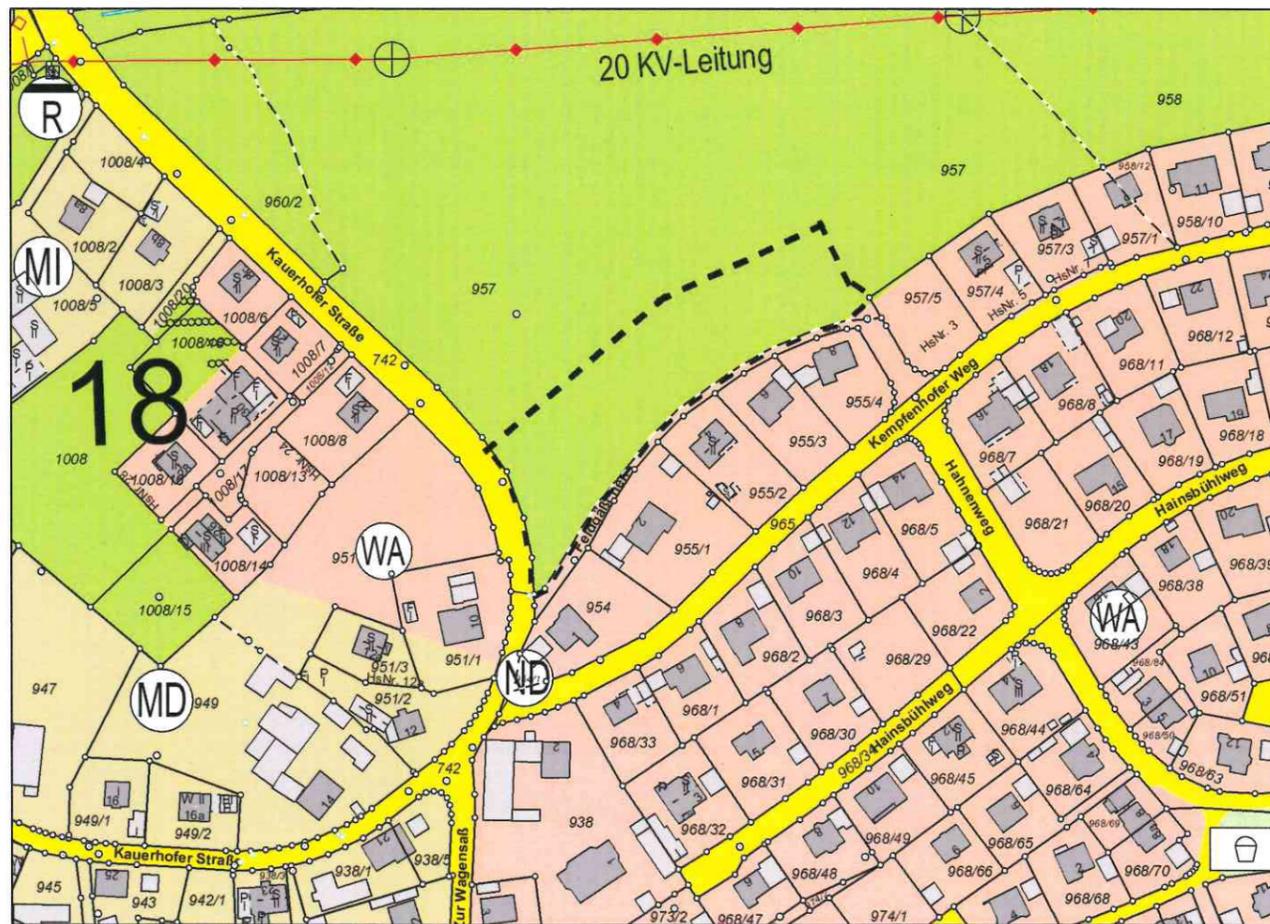
Planstand:
Vorentwurf 21.08.2023 geä. 13.11.2023
Entwurf 13.11.2023
Endfassung 13.11.2023

Stadt
Sulzbach-Rosenberg
Stefan Frank
Erster Bürgermeister

Planverfasser
Baureferat
P. Schöllhorn
Petra Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Umweltbericht
Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbH
D. Neidl
David Neidl
M. Eng.

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan



33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

