

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

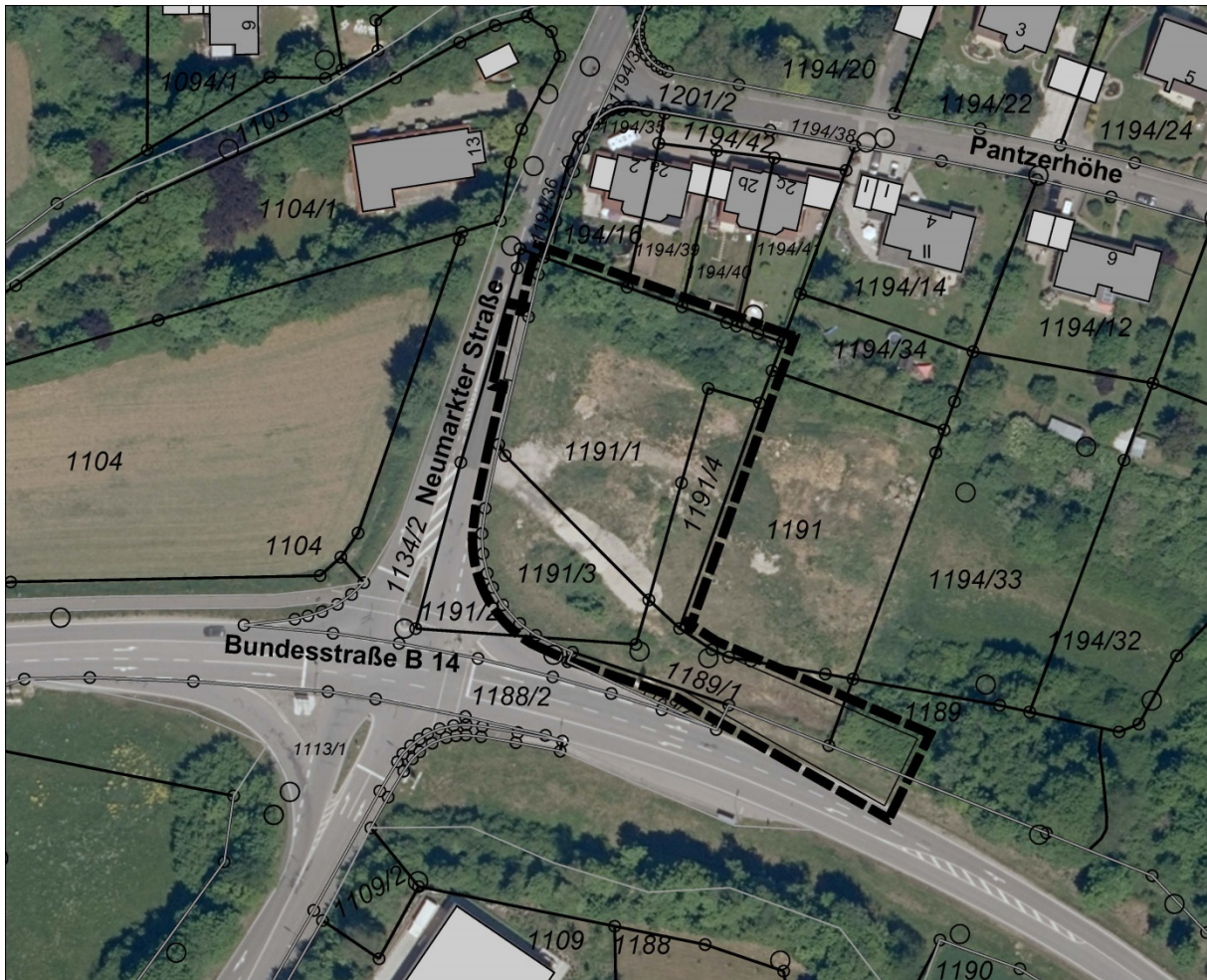
### **1. Gesetzliche Grundlagen**

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
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 § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).
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 § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

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

## 2. Anlass der Planung - planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 29.09.2018 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und eines Lärmschutzwalles“ auf den größtenteils ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 1188/2 Teilfläche, 1189 Teilfläche, 1189/1 Teilfläche, 1189/2 Teilfläche, 1191/1, 1191/2 Teilfläche, 1191/3 und 1191/4, jeweils der Gemarkung Sulzbach (s. Abb. 1).



**Abb. 1:** Luftbild aus dem Jahr 2017 mit räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ / Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab)

Da sich der beantragte Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, beantragte der Vorhabenträger mit gleichem o.g. Schreiben die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Zudem erklärte sich der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereit, sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans zu geben.





haben „Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und eines Lärmschutzwalles“ im Bereich östlich der Neumarkter Straße bzw. nördlich Bundesstraße B 14. Er erklärte sich im vorgenannten Scheiben zudem bereit, sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans zu geben. Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, stellte der Vorhabenträger im o.g. Scheiben auch den Antrag zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Vorbereitung einer späteren Bebauung sollen abweichend zum beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1189/1 Teilfläche, 1191 und 1194/34 Teilfläche, Gemarkung Sulzbach, in die Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit einbezogen werden. Im Gegensatz dazu wird die Teilfläche des städtischen Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1191/2, Gemarkung Sulzbach (Gehweg), nicht Bestandteil der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, da hierfür kein Planungsbedarf besteht.

Statt der bisher dargestellten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB soll künftig im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, im nordwestlichen Bereich des Änderungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus“ (SO ÄH) und im südlichen Bereich des Änderungsbereiches eine straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (Lärmschutzwall) dargestellt werden (s. Anlage Lageplan).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um die Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“.

Für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist keine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Für die Fläche der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit der zukünftigen Darstellung eines WA ist im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf Grund der Verkehrslärmimmissionen v.a. durch die Bundesstraße B 14 eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht (siehe Teil B) zu entnehmen.

## **B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB**

### **1. Anlass der Planung**

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für die Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und eines Lärmschutzwalles die Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Teil A Ziff. 2 und 4).

### **2. Kurzbeschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt derzeit größtenteils auf einer Brachfläche, in einer Mulde zwischen dem Wohngebiet Panzerhöhe und dem Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 14 und der Neumarkter Straße. Vorrangig befinden sich Grünlandflächen, extensiver und intensiver Nutzung, amtlich kartierte Biotopflächen (s. Anlage Lageplan gelbe Umrandung) und Geländeböschungen innerhalb des Gebietes.

Von den Strukturen der amtlichen Biotopkartierung Flachland Nr. 6536-0169.04 „Heckenkomplex Pantzerhöhe/Krötensee“ sind faktisch nur noch kleine Bereiche im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorhanden, in die nicht eingegriffen wird.

Ein Eingriff in Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG ist nicht gegeben. Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet, noch ein Vogelschutzgebiet oder Natura 2000-Gebiet zum länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- / Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder ein ausführlicher Umweltbericht nach § 2a BauGB ist auf Grund der vorliegenden Ausgangssituation, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Änderungsbereich von ca. 0,60 ha nicht erforderlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist, wie im Folgenden kurz behandelt, nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist. Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt. 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 Auswir-

kungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Es sind bereits teilversiegelte Flächen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung vorhanden. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt.

### **Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, es handelt sich um Flächen im wassersensiblen Bereich und die nicht von einem kartierten HQ<sub>100</sub> Ereignis betroffen sind. Der bestehende Graben bzw. die Verrohrung zur Entwässerung wird beibehalten.

### **Schutzgut Klima**

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die Freiflächen haben lokal eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, überörtliche Luftaustauschbahnen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. 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.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In bestehende Gehölzbestände wird nicht oder nur unwesentlich eingegriffen, sodass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

### **Schutzgut Mensch**

Die Einflüsse der angrenzenden Verkehrsachsen Bundesstraße B 14 und der Neumarkter Straße auf die angestrebte Bebauung wird vorbeugend durch Festsetzung in der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“) für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vermieden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich weder auf die geplante noch auf die bestehende Bebauung langfristig negative Auswirkungen ergeben.

### **Schutzgut Landschaft**

Zu Wahrung des Ortsbildes sieht der Landschaftsplan Festsetzungen zur Ein-/Durchgrünung des Änderungsbereiches vor.