Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht 28. Änderung Wohn- und Sondergebiet

„Neumarkter Straße“

in der Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses vom 28.05.2019

Planung:
Baureferat
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510-152, Fax 510-178

Umweltbericht:
Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 1047-0, Fax 1047-8

Vorhabenträger:
Elena Feix
Großalbershof 26a
92237 Sulzbach-Rosenberg

_____
Unterschrift Vorhabenträger

Az. IV-6100/KK-28. FNP-Änd. Neumarkter Straße

Inhaltsverzeichnis ..... Seite

A) Begründung nach § 5 Abs. 5 und § 2a i.d.F. vom 14.03.2019 4
1. Gesetzliche Grundlagen 4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3. Änderungsbereich – Größe und Lage 6
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 6

B) Umweltbericht i.d.F. vom 14.03.2019 8
1. Anlass der Planung 8
2. Kurzbeschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen 8

C) Ausfertigung vom 16.07.2019 10

D) Zusammenfassende Erklärung vom 17.07.2019 11

E) Verfahrensvermerke 22

Anlagen:

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“ vom 15.07.2019**
- **Lageplan zur 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ i.d.F. vom 14.03.2019**

Sulzbach-Rosenberg, den 26.11.2018, geändert 14.03.2019

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).

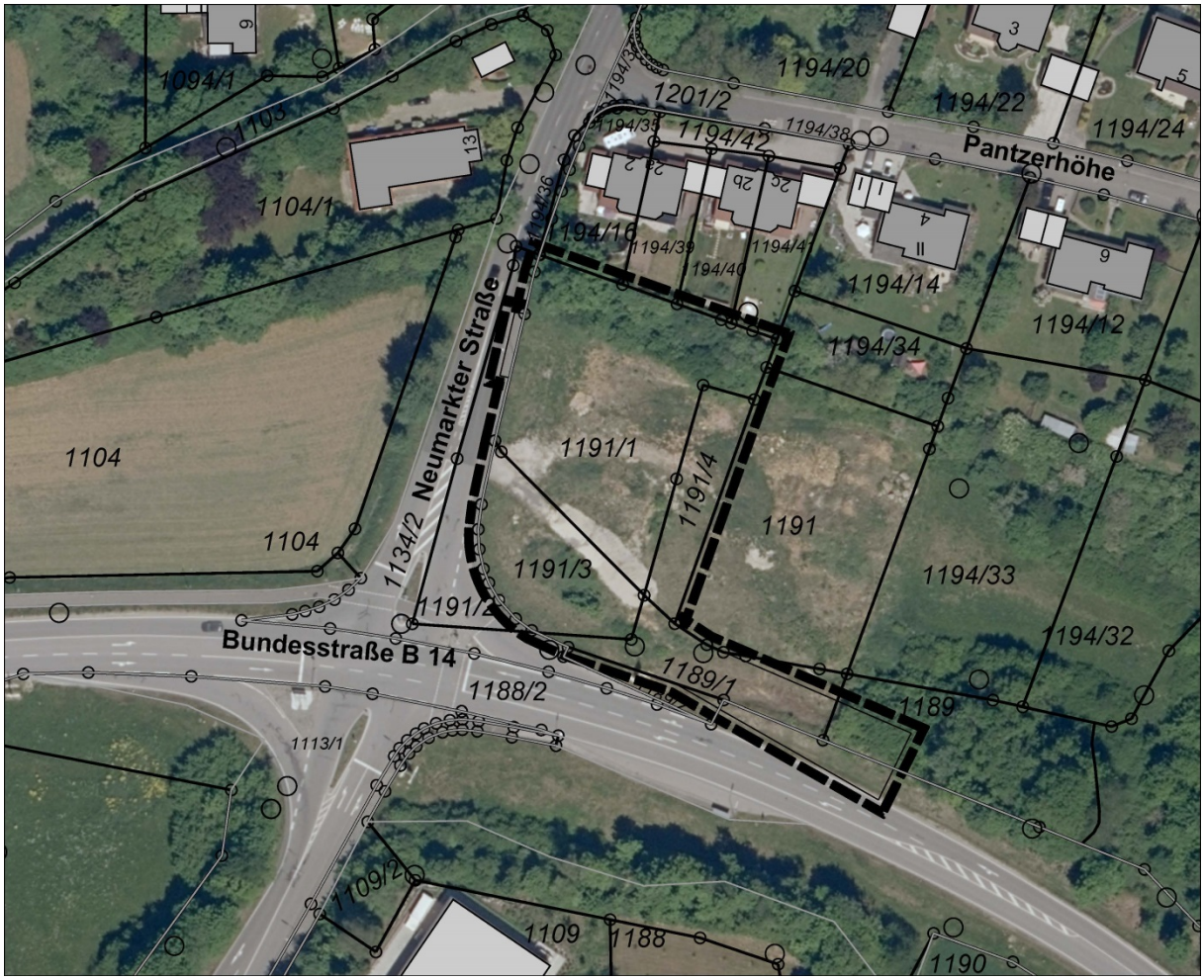


Abb. 1: Luftbild aus dem Jahr 2017 mit räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ / Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab)

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.

3. Änderungsbereich – Größe und Lage

Der räumliche Bereich der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die größtenteils ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1189/1, 1189/2, 1191, 1191/1, 1191/3, 1191/4 und 1194/34 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Sulzbach. Er liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtkerns (s. Abb. 2).

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 14.03.2019 zu ersehen (s. Anlage Lageplan).

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,60 ha.

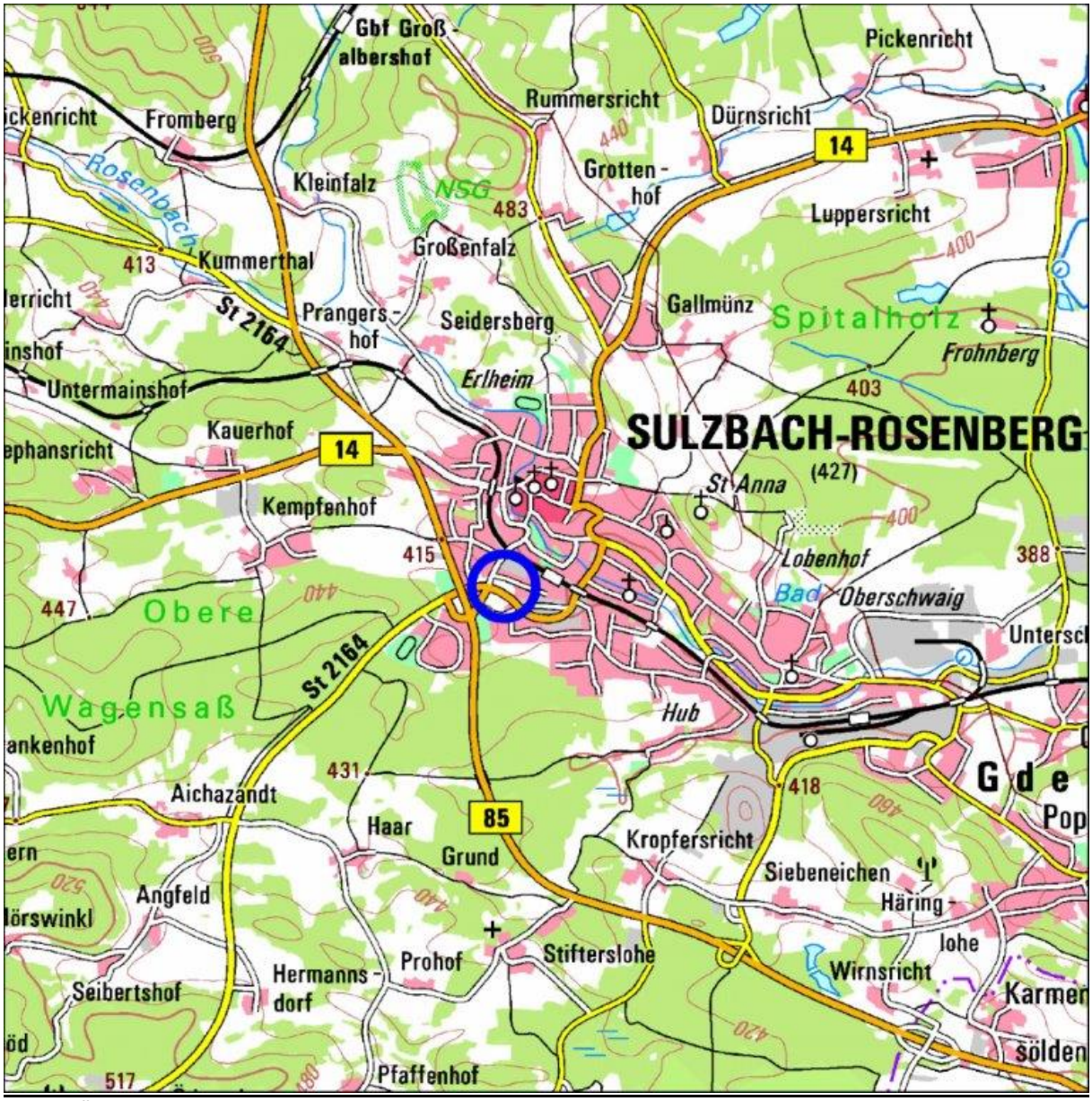


Abb. 2: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 29.09.2018 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvor-

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 „Ärztehaus“ (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.

Sulzbach-Rosenberg, den 26.11.2018, geändert 14.03.2019

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 das 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 Beeinträchtigungen 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_{100} 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 Bebauungs- 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 langzeitig negative Auswirkungen ergeben.

Schutzgut Landschaft

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

C) Ausfertigung

28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
der Stadt Sulzbach-Rosenberg
mit der Bezeichnung Wohn- und Sondergebiet

„Neumarkter Straße“

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ stimmt mit dem Wirksamkeitsbeschluss (Feststellungsbeschluss) des Stadtrates vom 28.05.2019, gefasst im öffentlicher Sitzung, überein.

Sulzbach-Rosenberg, den 16.07.2019
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Michael Göth
Erster Bürgermeister

Siegel

D) Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit der Bezeichnung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2019 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ stellt eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff).	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch und Landschaft wurden erfasst, der Ausgleich ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 14.03.2019 der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung des 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ 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 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat in der Zeit vom 11.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 stattgefunden.

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 nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 10.12.2018.

Stellungnahmen	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Referat für Bürgerangelegenheiten der Stadt Sulzbach-Rosenberg - Örtliche Straßenverkehrsbehörde vom 11.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 12.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg vom 17.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 11.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisbrandrat Fredi Weiß, Schnaittenbach vom 13.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatliches Abfallrecht vom 17.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht vom 17.12.2018	Die Hinweise des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, dass - es sich bei dem auf dem Lageplan dargestellten (natürlichen) „Regenrückhaltebecken“ auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1190/1, Gemarkung Sulzbach, um den Vogelherdgraben handelt, - dieser im Zuge der Errichtung der Bereitschaftspolizei ausgebaut wurde und - in diesem Zusammenhang die ergangenen Planfeststellungsbeschlüsse des Landratsamtes Amberg-Sulzbach vom 22.10.1987 und 02.02.1990 zu beachten sind, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen vom 17.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau vom 20.12.2018	Die Forderungen und Hinweise des Staatlichen Bauamtes, dass - der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße mind. 20 m betragen muss und der betreffende Abstand auch für Werbeanlagen gilt,

zu Stellungnahme Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	- entlang der Eckausrundung zur Neumarkter Straße bis zur Zufahrt des Vorhabens für den Böschungsfuß des geplanten Lärmschutzwalles ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze (= Hinterkante Gehweg) eingehalten werden muss, - der vorgenannte Bereich das Höhenniveau des Gehweges, um die Anhaltesichtweiten der Verkehrsteilnehmer auf dem Ausfahrkeil und die Anfahrsicht der Zufahrt des Vorhabens nicht zu beeinträchtigen, nicht überschreiten darf, - der vorgenannte 3,00 m-Streifen von Bewuchs größer 0,80 m über der Erdgleiche und Bäumen freizuhalten ist, - die 20 m-Anbauverbotszone in die Bauleitplanung einzutragen und als solche zu bezeichnen ist, - die Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich über die Ortsstraße „Neumarkter Straße“ erfolgen muss, - unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zu der Bundesstraße nicht vorzusehen sind, - der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden darf und - ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen nicht geltend gemacht werden kann, werden stattgegeben bzw. sind der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme geteilt worden. Der Lageplan zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wurde entsprechend geändert bzw. ergänzt.
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau vom 21.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz vom 27.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 27.12.2018	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Umweltschutzbeauftragter der Stadt Sulzbach-Rosenberg Peter Zahn vom 07.01.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt vom 07.01.2019	Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ hat das Bauamt keine Einwände erhoben. Die Hinweise des Bauamtes, dass hinsichtlich der geplanten Flächennutzungsplanänderung - südlich des Planungsbereiches die Trasse der Bundesstraße B 14 vorbeiführt, - keine schalltechnische Untersuchung der beplanten Fläche vorliegt und - die offensichtlichen Immissionen durch die Verkehrsachse in die Bauleitplanung einzustellen sind, insbesondere für die geplante Darstellung von Flächen als WA - allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,

zu Stellungnahme Bauamt	werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: In Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach (Sachgebiet 53 - Immissionsschutz) ist für die 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ keine schalltechnische Untersuchung erforderlich.
Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg vom 08.01.2019	Die Hinweise des LfU, dass - aktuell die Bearbeitung einer Gefahrenhinweiskarte (GHK) für geogene Gefahren (Steinschlag, Rutschungen, Subrosion) im Landkreis Amberg-Sulzbach erfolgt und Ergebnisse der Bearbeitung der GHK im 3. Quartal fertiggestellt sein werden, - nach aktuellem Bearbeitungsstand der aus dem Planungsgebiet derzeit keine GEORISK-Objekte zu Steinschlag oder Rutschungen bekannt sind und - um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan „Neumarkter Straße“ aufgenommen werden sollten, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag zu Ergänzung der Hinweise zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ wurden übernommen (s. Textteil C Ziff. 7). Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 32 - Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach vom 09.01.2019	Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ hat die Behindertenbeauftragte keine Einwände erhoben. Die Hinweise der Behindertenbeauftragten, - dass hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung im Vorfeld eines zukünftigen allgemeinen Wohngebietes eine ggf. festgelegte Einschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen gesetzlich keine Bindung für einen barrierefreien Wohnungsbau bedeutet, - bezüglich der Bebauungsplanaufstellung auf die DIN 18 040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: „Öffentlich zugängliche Gebäude“, im Hinblick auf eine barrierefreie äußere Erschließung auf dem Grundstück, unmittelbare Zugangs- und Eingangsbereiche, barrierefreie Pkw-Stellplätze in Eingangsnähe, barrierefreie Erreichbarkeit innerhalb des Gebäudes, barrierefreie Erreichbarkeit der Arztpraxen und Räume innerhalb der Praxen (mindestens ein Behandlungszimmer rollstuhlgerecht) sowie - auf die DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Mit der 28. Flächennutzungsplanänderung wird nur eine vorbereitende Bauleitplanung durchgeführt. Auf dieser Ebene erfolgen keine Festsetzungen. Die Fläche östlich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans nur für eine Wohnbebauung oder eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung

zu Stellungnahme Behindertenbeauftragte	(Bebauungsplan) vorbereitet werden. Im Übrigen wurde die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei ihrer weiteren Planung, insbesondere für die Planung des Vorhabens „hausärztliche Gemeinschaftspraxis“, zugestellt.
Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom), Regensburg vom 09.01.2019	Gegen die Bauleitplanung hat die Telekom keine Einwände. Die Hinweise der Telekom, dass - sich im Bereich der Grundstückszufahrt Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden, - vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom es erforderlich ist, dass sich die Bauausführenden vorher von dem zuständigen Ressort der Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, - die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen sind, dass diese nicht, um deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten, verändert oder verlegt werden müssen und - für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort der Telekom so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn angezeigt wird, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“, aber auch die Fläche für eine evtl. spätere Wohnbebauung östlich des Planungsgebietes, welche mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden soll, werden ausschließlich privat erschlossen. Die Stellungnahme der Telekom wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei ihrer weiteren Planung zugestellt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg vom 10.01.2019	Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Main-Donau-Netzgesellschaft keine Einwände. Die Hinweise der Main-Donau-Netzgesellschaft, dass - der als Anlage dem o.g. Schreiben beigefügten Bestandsplan Anlagen der Main-Donau-Netzgesellschaft enthält, - sich zusätzlich zu diesen Anlagen vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden können, zu denen die Main-Donau-Netzgesellschaft keine Auskunft geben kann, - zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse der Main-Donau-Netzgesellschaft ein Abstand von 1,00 m einzuhalten ist, - die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt werden kann - eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich ist, - die Main-Donau-Netzgesellschaft bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden ist,

zu Stellungnahme Main-Donau-Netzgesellschaft	werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ wird ausschließlich privat erschlossen. Die Stellungnahme der Main-Donau-Netzgesellschaft wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei ihrer weiteren Planung zugestellt. Der Forderung der Main-Donau-Netzgesellschaft, dass zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist, wird stattgegeben. Diese war bereits in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ (Teil B) unter Ziff. 16.7 enthalten. Der Verweis auf das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 über „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wurde im Textteil C zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ (Hinweise) und Ziff. 8d) aufgenommen. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 11.01.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 – Immissionsschutz (Immissionsschutzbehörde) vom 11.01.2019	Der Forderung der Immissionsschutzbehörde, - da auf Grund des Standortes an stark befahrenen Straßen das Planungsgebiet sich im Einflussbereich von Verkehrslärmemissionen befindet und - dass sich aus dem Planungsgebiet keine negativen Auswirkungen auf das nördlich angrenzende bestehende Wohngebiet „Pantzerhöhe“ ergeben, durch eine schalltechnische Untersuchung nachvollziehbar nachzuweisen ist, wird stattgegeben. Eine bereits im Juli 2018 durchgeführte schalltechnische Untersuchung wurde auf die aktuelle Bauleitplanung hin überarbeitet und angepasst. Sie wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“. Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde, dass hinsichtlich der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes in der Flächennutzungsplanänderung bei einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) auf Grund der Verkehrslärmimmissionen v.a. durch die Bundesstraße B 14 eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein wird, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wurde in Teil A Ziff. 4 und Teil B Ziff. 2 (Schutzgut Mensch) entsprechend ergänzt.
Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 16.01.2019	Gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn die Ausführungen des WWA beachtet werden.

zu Stellungnahme WWA	Im Einzelnen weist das WWA darauf hin, dass - das WWA selbst keine Planungen im Bereich der Bauleitplanung hat, - der Zugang im Planungsgebiet zum verrohrten Gewässer des Vogelherdgrabens, welches ein Gewässer dritter Ordnung ist (Anm.: für Gewässer dritter Ordnung (GEW III) liegt die Verpflichtung zum Ausbau und zur Unterhaltung i.d.R. bei der Stadt Sulzbach-Rosenberg) und im Zuge der Errichtung der Bereitschaftspolizei ausgebaut wurde, gewährleistet sein muss und nicht überbaut werden darf, - die Fläche des Planungsgebietes weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung liegt, - für die Einleitung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers in das naturnahe Rückhaltebecken (Anm.: östlich des Planungsgebietes auf dem städtischen Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1190/1) seitens des WWA Einverständnis besteht, es hierfür jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, sofern nicht die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden, - dem WWA keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans vorliegen, - durch bestehende Auffüllungen und Nutzung als Lagerplatz Altlasten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, - sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, dass das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen ist und auf die abfallrechtliche Relevanz hingewiesen wird, - bei der Erstellung des Lärmschutzwalls und der erforderlichen Auffüllungen die Vorgaben der LAGA M20 (Anm.: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu beachten und einzuhalten sind und - auf dem Areal lagerndes Material ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen ist, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die Ausführungen des WWA werden umgesetzt. Der Textteil zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wurde in Teil B (Umweltbericht) Ziff. 2 (Schutzgut Wasser) entsprechend ergänzt. Auf die Darstellungen im Lageplan zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)	Keine Stellungnahme abgegeben

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet am 03.04.2019 eingestellt.

Stellungnahmen	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Entwurf der Bauleitplanung eingegangen.	-

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 04.04.2019.

Stellungnahmen	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Referat für Bürgerangelegenheiten der Stadt Sulzbach-Rosenberg - Örtliche Straßenverkehrsbehörde vom 04.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 05.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 05.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 08.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg vom 12.04.2019	Gegen die Bauleitplanung hat die Main-Donau-Netzgesellschaft keine Einwände. Den Hinweis, dass die Main-Donau-Netzgesellschaft bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ wird ausschließlich privat erschlossen. Die Stellungnahme der Main-Donau-Netzgesellschaft wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei ihrer weiteren Planung zugestellt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg vom 15.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisbrandrat Fredi Weiß, Schnaittenbach vom 11.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen vom 09.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau vom 15.04.2019	Das Staatliche Bauamt wiederholt seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.12.2018. Mit dem Entwurf zur Bauleitplanung besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2019 wird aufrecht erhalten, sie wurde dem Staatlichen Bauamt mit Schreiben vom 04.04.2019 mitgeteilt.
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg vom 17.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau vom 26.04.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Vodafone), Nürnberg vom 30.04.2019	Die Vodafone hat keine Einwände gegen die 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ geltend gemacht. Die Hinweise der Vodafone, dass - sich im Planbereich (Anm.: räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan) keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, - eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant ist und

zu Stellungnahme Vodafone	- sie eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und eine Bewertung nur auf eine entsprechende Anfrage zum Neugebiet erfolgt, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Vorhabenträgerin, die Hinweise wurden ihr zur Berücksichtigung mitgeteilt. Auf die Darstellungen im Lageplan und in der Begründung zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ hat die Stellungnahme keine Auswirkungen.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt vom 06.05.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 06.05.2019	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom), Regensburg vom 06.05.2019	Die Telekom weist darauf hin, dass ihre Stellungnahme vom 09.01.2019 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter unverändert gilt. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2019 wird aufrecht erhalten, sie wurde der Telekom mit Schreiben vom 04.04.2019 mitgeteilt.
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 32 - Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)	Keine Stellungnahme abgegeben
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6)	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme abgegeben

Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter der Stadt Sulzbach-Rosenberg Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben

8. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	**Bemerkungen**
Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei der Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wurden keine Planungsalternativen untersucht. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wurde dieser im Parallelverfahren geändert.	Im Jahr 2008 wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufsmarktes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße" bzw. des räumlichen Bereiches der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung durchgeführt. Nach Erteilung der Baugenehmigung wurden Rodungs- und Erdarbeiten durchgeführt, der Einkaufsmarkt wurde jedoch nicht mehr errichtet. Das Vorhaben auf der vorhandenen Brachfläche stellt eine Wiedernutzbarmachung i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB dar.

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

Aufgestellt:

Ort, Datum	Unterschrift
Sulzbach-Rosenberg, den 17.07.2019	Michael Göth Erster Bürgermeister

E) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Lageplans zur 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit der Bezeichnung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ einschließlich Legende in der Fassung vom 05.10.2018, geändert am 26.11.2018 und 14.03.2019, sowie der Begründung in der Fassung vom 26.11.2018, geändert am 14.03.2019, durch das Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg:

.....	.....
Dipl.-Ing. (FH) Kurz	Schöllhorn
Sachbearbeiter	Stadtbaumeisterin

Für die des Umweltberichtes in der Fassung vom 26.11.2018, geändert am 14.03.2019, durch Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 1996

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

a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 23.10.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich der Einmündung der Neumarkter Straße in die Bundesstraße B 14 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (28. Änderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“).

Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 11.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 11.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 stattgefunden.

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 10.12.2018.

d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26.03.2019.

e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26.03.2019 die Entwürfe des Lageplans, der Begründung und des Umweltberichtes zur 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.03.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 26.03.2019 bis einschließlich 09.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

f) Der Entwurf der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet am 03.04.2019 eingestellt.

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 04.04.2019.

h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 28.05.2019.

i) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 28.05.2019 die Wirksamkeit der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.03.2019 beschlossen (Feststellungsbeschluss).

j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 05.07.2019 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

k) Die 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am 16.07.2019 ausgefertigt.

l) Die Erteilung der Genehmigung der 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr einschließlich ihrer Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-6a BauGB durchgeführt wurde.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 17.07.2019 Siegel

.....
Michael Göth
Erster Bürgermeister

STADT SULZBACH-ROSENBERG
BAUREFERAT
Az: IV-6100/KK-28.FNP-Änd. Neumarkter Straße

1.

BEKANNTMACHUNG

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 28. Änderung Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 28.05.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossene 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Bescheid vom 05.07.2019 (Az.: BP2018043) auf Grund des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Bereich der Einmündung der Neumarkter Straße in die Bundesstraße B 14 geändert. Der räumliche Geltungsbereich der 28. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die größtenteils ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1189/1, 1189/2, 1191, 1191/1, 1191/3, 1191/4 und 1194/34 Teilfläche, Gemarkung Sulzbach. Für den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Lageplan mit Legende in der Fassung vom 05.10.2018, zuletzt geändert am 14.03.2019, maßgebend.

Die 28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Sondergebiet „Neumarkter Straße“ wird mit dieser Bekanntmachung wirksam (vgl. § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, 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).
Der wirksame Flächennutzungsplan ist zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse
https://www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/
eingestellt (vgl. § 6a Abs. 2 BauGB). Eine Einstellung in ein zentrales Internetportal des Freistaates Bayern ist derzeit noch nicht möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse https://www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ eingestellt (vgl. § 10a Abs. 2 BauGB). Eine Einstellung in ein zentrales Internetportal des Freistaates Bayern ist derzeit noch nicht möglich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 15.07.2019
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Michael Göth
Erster Bürgermeister

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde entsprechend der Anordnung ordnungsgemäß veröffentlicht und ortsüblich bekanntgemacht.

92237 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
i.A.

2. Veröffentlichungen:

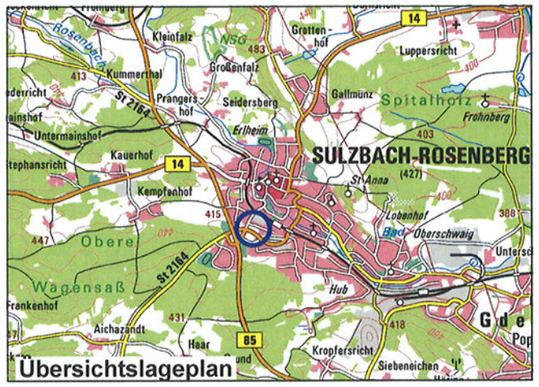
2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 17.07.2019 bis einschließlich 01.08.2019

2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung"

2.3 im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter der Internet-Adresse https://www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/ („Amtliche Bekanntmachungen")

Legende

- Änderungsbereich
- WR — Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
- WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
- SO EKZ — Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (EKZ)
- MI — Mischgebiete nach § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
- Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
- Grünfläche Verkehr (straßenbegleitend) nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- 6436-0127 — amtlich kartiertes Biotop mit Nummer z. B. 6436-0127
- R — Regenüberlaufbecken/ -teiche Regenrückhaltebecken/ -teiche
- Elektroleitung unterirdisch
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB z. B. Lärmschzuwall
- SO ÄH — Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ärztehaus (ÄH)



Übersichtslageplan

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 28. Änderung: Wohn- und Sondergebiet

„Neumarkter Straße"
M. 1:2500

in der Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses vom 28.05.2019

Vorhabenträger

Elena Feix

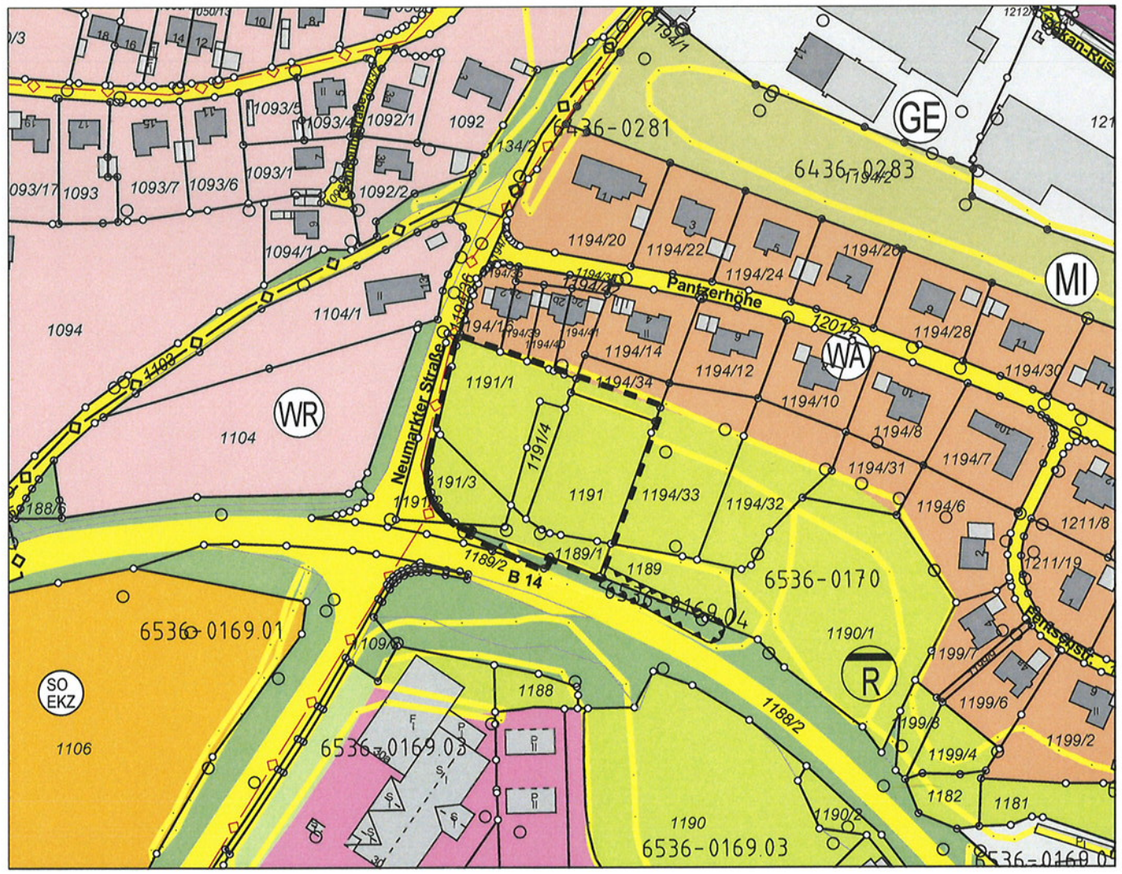
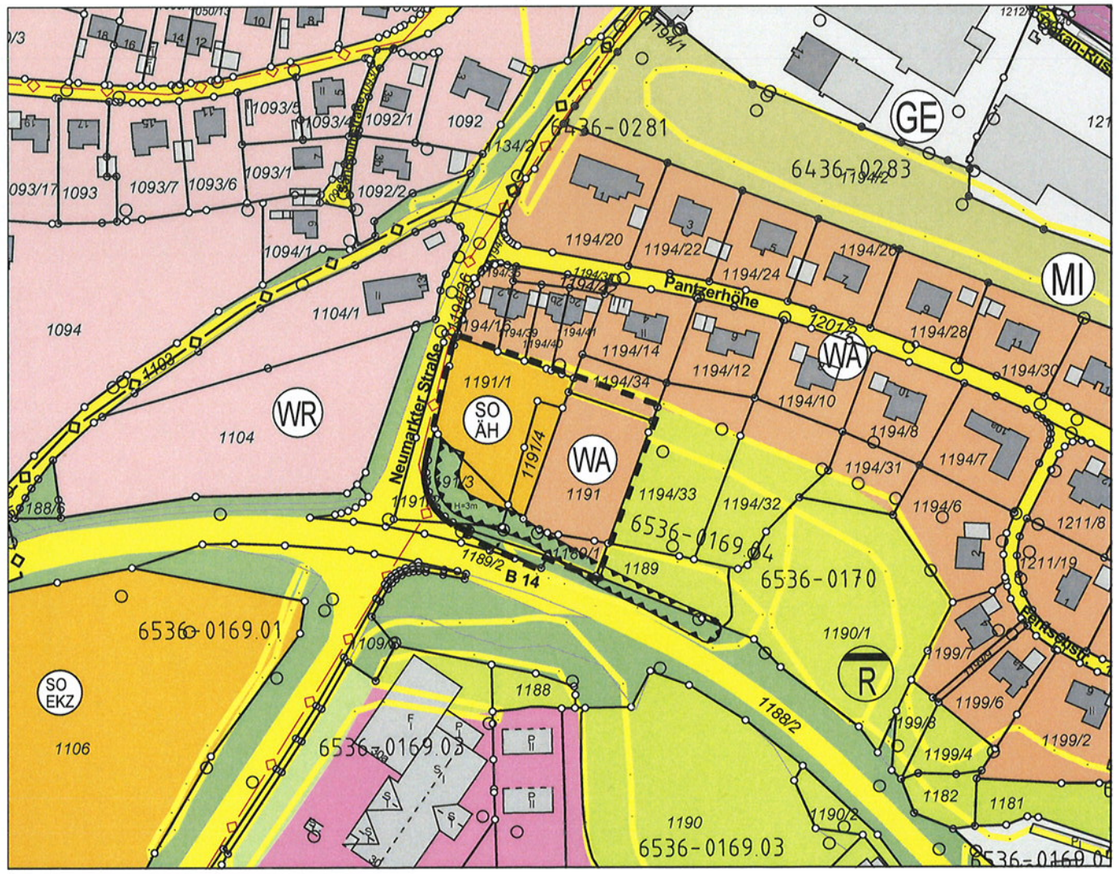
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Michael Göth
Erster Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg, 05.10.2018
Baureferat geä. 26.11.2018
geä. 14.03.2019

Petra Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan



28. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans