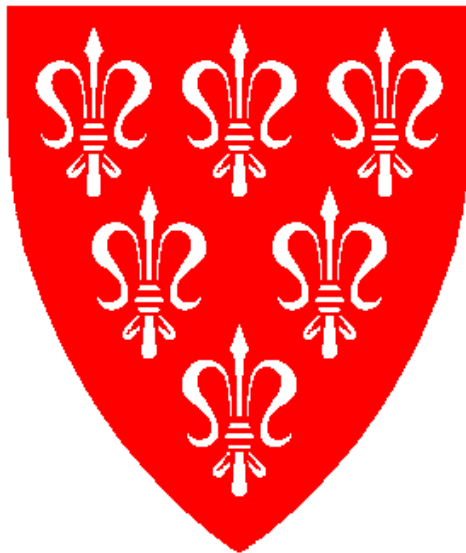


**Stadt Sulzbach-Rosenberg  
Landkreis Amberg-Sulzbach**

**Fortschreibung des Flächennutzungs- und Land-  
schaftsplanes (vorbereitender Bauleitplan) der  
Stadt Sulzbach-Rosenberg**

**16. Änderung für das Wohngebiet**

**„Am Lohfeld“**



**Planung:**

**Stadtbauamt  
Stadt Sulzbach-Rosenberg  
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel. 09661 / 510 - 152, Fax – 178**

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl  
Landschaftsarchitekt  
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel. 09661 / 1047-0, Fax -8**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A) Begründung i.d.F. vom 04.05.2010.....</b>	<b>3</b>
1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3. Planungsziele.....	3
4. Planinhalt / Lage / Größe.....	3
<b>B) Umweltbericht i.d.F. vom 04.05.2010.....</b>	<b>5</b>
Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	6
Pflege Grünland.....	6
Flächenangaben.....	6
Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen.....	7
<b>C) Verfahrensvermerke.....</b>	<b>8</b>
<b>D) Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB.....</b>	<b>10</b>
<b>Bekanntmachung Wirksamwerden vom 09.11.2010</b>	
<b>Flächennutzungs- und Landschaftsplan i.d.F. vom 30.07.2010</b>	

Sulzbach-Rosenberg, den 23.11.2009  
geändert 04.05.2010

## **A) Begründung**

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
BayBO	(Bayerische Bauordnung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
BayNatG	(Bayer. Naturschutzgesetz)

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das betroffene Grundstück als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Lohfeld“ - Allgemeines Wohngebiet (WA) - wurde bereits ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde.

### **3. Planungsziele**

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätze für Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise sowie die Bereitschaft des Grundstückseigentümers Baugrundstücke zu veräußern, veranlassten den Stadtrat, das Baugebiet (Wohngebiet) „Am Lohfeld“ im unmittelbaren Anschluss an den Stadtteil Kempfenhof für eine derartige Bebauung auszuweisen. Dazu hat der Stadtrat am 24.11.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan beschlossen. Des Weiteren soll mit dem Baugebiet „Am Lohfeld“ eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände und die umliegende Bebauung bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an.

#### **4. Planinhalt / Lage / Größe**

Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Räumlicher Geltungsbereich:	Fläche Flurstücks-Nr. 986, Gemarkung Trondorf Flurstücks-Nr. 986/4, Gemarkung Trondorf Flurstücks-Nr. Teilfläche 945, Gemarkung Trondorf Flurstücks-Nr. Teilfläche 990, Gemarkung Trondorf Flurstücks-Nr. Teilfläche 953/9, Gemarkung Trondorf
Größe in ha:	0,983 ha (Gesamtfläche) 0,593 ha Bau- und Erschließungsflächen 0,390 ha Grün-/Ausgleichsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt im zugehörigen Umweltbericht.



## **B) Umweltbericht**

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Lohfeld“ - Allgemeines Wohngebiet (WA) - wurde bereits ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde. Die Zusammenfassung des Umweltberichts lautet:

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Lohfeld“ werden artenarme landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist eine Bodenversiegelung von Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z.B.

- Grundflächenzahl kleiner/ gleich 0,30
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund
- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten auf ein Mindestmaß und Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhaltung einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese
- Anlage einer Streuobstwiese

Durch diese Maßnahmen wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Landschaftsbild‘ reagiert.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Am Lohfeld“ im Stadtteil Kempfenhof gegenüber den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Stadt Sulzbach-Rosenberg, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang für den Stadtteil Kempfenhof durchführbar.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Lohfeld“ den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt und ist im Umweltbericht erläutert.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Lohfeld“ festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Grünordnung) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden dem gesamten Gebiet zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

### **Pflege Grünland**

Pflege Ausgleichsflächen:

Die Pflege der Streuobstwiese soll durch zwei Schnitte jährlich erfolgen, jedoch nicht während der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 31.08. Bei geringem Aufwuchs nur Pflegeschnitt im September. Das Mähgut ist aufzunehmen und zu entfernen („Ausmagerung“ der vormals landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche). Keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung und keine Entwässerung. Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz.

In den ersten drei Jahren ab Pflanzung sind die hochstämmigen Obstbäume zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Flächenangaben**

Geltungsbereich	0,983 ha
Bauflächen	0,522 ha
Erschließungsflächen (Stichstraße)	0,071 ha
Ausgleichsfläche Neuanlage Streuobstwiese	0,290 ha
Private Grünfläche vorhandene Streuobstwiese	0,100 ha

**Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen**

Leistung	Menge	EP	GP
<b>Pflanzarbeiten</b>			
Obstbäume liefern, pflanzen, wässern, 4 Jahre Pflege 10,00 €/Stck./Jahr	25 Stk.	115,00 €	2.875,00 €
	25 Stk.	40,00 €	1.000,00 €
<b>Flächenextensivierung</b>			
Mahd und Mähgutentfernung 20 Jahre Pflege 0,10 €/m <sup>2</sup> /Jahr	2.900 m <sup>2</sup>	2,00 €	5.800,00 €
			9.675,00 €
			+ 19 % MWSt 1.838,25 €
			11.513,25 €
			<b>gerundet 11.500,00 €</b>

### C) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Legende in der Fassung vom 16.07.2009, geändert am 05.11.2009 und 04.05.2010 und 30.07.2010 und Begründung der Fassung vom 23.11.2009, geändert am 04.05.2010 durch das Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg:



Kurz  
Sachbearbeiter



Schöllhorn  
Stadtbaumeisterin

Für die Ermittlung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen, zusammengefasst in dem Umweltbericht sowie die grünordnerischen Planungen und Festsetzungen vom 23.11.2009, geändert am 04.05.2010:



MANFRED NEIDL, DIPL.-ING. (FH)  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Dolesstr. 2 · 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon (0 96 61) 10 47-0  
Telefax (0 96 61) 10 47-8

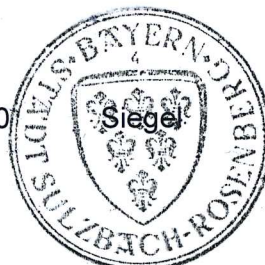
Manfred Neidl  
Landschaftsarchitekt, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

- 1.) Der Stadtrat hat am 24.11.2009 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich des „Lohfeldes“ im Stadtteil Kempfenhof gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (16. Änderung). Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.  
Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 08.12.2009 bis einschließlich 11.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 08.12.2009 bis einschließlich 11.01.2010 stattgefunden.
- 3.) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb von vier Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 10.03.2010.

- 4.) 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 25.05.2010.
- 5.) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 25.05.2010 den Entwurf der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegebeschluss wurde vom 15.06.2010 bis einschließlich 23.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.) Der Entwurf der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2010 bis einschließlich 23.07.2010 öffentlich ausgelegt.
- 7.) 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 21.06.2010.
- 8.) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 24.08.2010.
- 9.) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 24.08.2010 die Wirksamkeit der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 16.07.2009, geändert am 05.11.2009, 04.05.2010 und 30.07.2010, beschlossen.
- 10.) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Bescheid vom 21.10.2010 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
- 11.) Die Genehmigung wurde nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 12.11.2010 bis einschließlich 13.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 15.12.2010



Geismann, 1. Bürgermeister

## D) Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet „Am Lohfeld“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.11.2010 wirksam geworden. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
  - Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
  - geprüften Planungsalternativen
- zu erstellen.

### 1. Umweltbelange

<b>Belange der Umwelt</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Die Ausweisung des Wohngebiets „Am Lohfeld“ stellt eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) und ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Abfälle und Abwässer wurden erfasst und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 23.11.2009, geändert am 04.05.2010, der Bestandteil der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Lohfeld“ ist, zusammengefasst

### 2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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 08.12.2009 bis einschließlich 11.01.2010 stattgefunden.

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Äußerungen hervor.	-



### 3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 10.03.2010.

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landkreis Amberg-Sulzbach vom 09.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vermessungsamt Amberg vom 30.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 20.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 13.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 19.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau	Keine Stellungnahme abgegeben
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 08.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft vom 23.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten vom 23.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde vom 26.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 15.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde vom 22.04.2010	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 07.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 26.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 30.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberpfalz vom 31.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
PLEdoc GmbH, Niederlassung Nürnberg vom 31.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
E.ON Bayern AG, Netzcenter Weiden vom 16.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kabel Bayern GmbH & Co.KG, Geschäftsstelle Weiden, Windischeschenbach vom 13.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

Kreisbrandrat Hr. Franz Iberer	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd vom 20.04.2010	Die Deutsche Telekom AG hat keine Einwände gegen die 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erhoben hat. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Hinweise zu einer koordinierten Erschließung des Baugebiets berücksichtigt und den an der Planung Beteiligten mitgeteilt wurden.
Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung München – Außenbüro Nürnberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 08.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 25.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für ländliche Entwicklung, Regensburg vom 12.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg vom 08.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/ Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 03.05.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme. Die Stellungnahme wird jedoch nicht berücksichtigt, da sie nicht fristgerecht abgegeben wurde.
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg vom 08.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 29.03.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz, Regensburg	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn vom 10.04.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Seniorenbeirat Hr. Klaus Anders	Keine Stellungnahme abgegeben

#### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2010 bis einschließlich 23.07.2010 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Äußerungen hervor.	-



## 5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 21.06.2010.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang vom 27.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 15.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 12.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 05.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.07.2010	<p>Die Höhere Landesplanungsbehörde hat grundsätzlich keine Einwände gegen die 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erhoben.</p> <p>Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Änderungsbereich nur im Plan „Auszug aus dem Katasterplan“ und nicht im Plan „Geplante Änderung“ dargestellt ist und</li> <li>- im Plan „Geplante Änderung“ zwischen Kempfenhof und dem Gewerbegebiet Kauerhof ein Dorfgebietes (MD) dargestellt ist, obwohl diese im darüberliegenden Plan „Rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan“ nicht dargestellt ist,</li> </ul> <p>wurde vom Stadtbauamt zur Kenntnis genommen und der Empfehlung der Höheren Landesplanungsbehörde gefolgt, bezüglich der der o.g. Hinweise mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde, als zuständige Behörde für die Genehmigung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich bei der digitalen Version der Flächennutzungs- und Landschaftsplanfortschreibung im Vergleich zum manuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, welcher jedoch nicht mehr fortgeschrieben wird, im Änderungsplan zur 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.05.2010 ein redaktioneller Fehler (Darstellung nicht rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungen) aufgetreten ist, welcher jedoch keine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften darstellt, da dieser nicht Gegenstand der 16. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung war.</p> <p>In dem als Anlage beigefügten Änderungsplan zur 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der zuletzt geänderten Fassung vom 30.07.2010 ist dieser Fehler behoben. Dieser Änderungsplan ist Grundlage für den Feststellungsbeschluss.</p>

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisjugendamt vom 07.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisjugendring Amberg-Sulzbach vom 08.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vermessungsamt Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 13.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau vom 24.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6)	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 14.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz, Regensburg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für ländliche Entwicklung, Regensburg vom 30.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberpfalz vom 24.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach vom 06.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 22.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung München - Außenbüro Nürnberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd vom 12.07.2010	Die Deutsche Telekom AG hat keine Einwände gegen die 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erhoben. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Hinweise zu einer koordinierten Erschließung des Baugebiets berücksichtigt und den an der Planung Beteiligten mitgeteilt wurden.
E.ON Bayern AG, Netzcenter Weiden vom 29.06.2010	Die E.ON Bayern AG hat keine Einwände gegen die 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erhoben. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Hinweise zu einer koordinierten Erschließung des Baugebiets berücksichtigt und den an der Planung Beteiligten mitgeteilt wurden.
PLEdoc GmbH, Niederlassung Nürnberg vom 01.07.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kabel Deutschland GmbH & Co.KG, Bauherrens-service, Hannover	Keine Stellungnahme abgegeben

Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg vom 23.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach vom 22.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg / Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg vom 23.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 22.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreisbrandrat Hr. Franz Iberer	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn vom 23.06.2010	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Seniorenbeirat Hr. Holger Fleck	Keine Stellungnahme abgegeben

## 6. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
„Ausweisung eines Wohngebiets in Kempfenhof Richtung Stadtteil See“ (Wohnbebauung auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 986, 987 und 989 in zwei Bauabschnitten)	Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beschließt in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 21.11.2002 die Grundstücke zu kaufen. Erst nach dem Erwerb soll eine weitere Behandlung erfolgen. Ein Grundstückskauf durch die Stadt wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.
Bebauungsplan „Kempfenhof West“ (Wohnbebauung auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 986, 987 und 989)	Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss trifft in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 12.02.2009 keine Entscheidung und verweist die Angelegenheit zurück an die Verwaltung
„Arrondierung des Ortsrandes Kempfenhof“ (Wohnbebauung auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 986, 987 und 989)	Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beschließt in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 06.08.2009 nur auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 986 eine Wohnbebauung zuzulassen. Eine weitere Baulandausweisung über dieses Grundstück hinaus wird aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

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

Aufgestellt:

Ort, Datum Sulzbach-Rosenberg, den 09.11.2010	Unterschrift  Geismann 1. Bürgermeister
---	--



# 1. **BEKANNTMACHUNG**

## **16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 24.08.2010 in öffentlicher Sitzung beschlossene 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Bescheid vom 21.10.2010 (Az.: 33) auf Grund des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist der Lageplan in der Fassung vom 16.07.2009, zuletzt geändert am 30.07.2010 maßgebend.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Osten: von den Anwesen „Am Lohfeld“ Haus-Nrn. 3 und 5 sowie der städtischen Wegfläche mit der Flurstücks-Nr. 981, Gemarkung Trondorf.

im Süden: vom sog. „Alten Postweg“ (städtische Wegfläche mit der Flurstücks-Nr. 978, Gemarkung Trondorf).

im Westen: vom Flurstück mit der Nr. 987, Gemarkung Trondorf.

im Norden: vom Anwesen „Am Lohfeld 7“.

**Die 16. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich des Gebiets „Am Lohfeld“ wird mit dieser Bekanntmachung wirksam.**

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.11.2009, geändert am 04.05.2010 sowie der zusammenfassenden Erklärung vom 09.11.2010 während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, eingesehen werden. Jedermann kann den Flächennutzungs- und Landschaftsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 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 (vgl. § 215 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach-Rosenberg, den 09.11.2010

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Geismann  
1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 12.11.2010 bis einschließlich 13.12.2010
- 2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“
- 2.3 im Internet







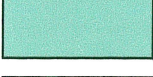
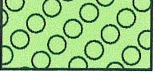

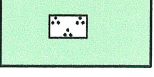
Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde  
entsprechend der Anordnung ordnungsgemäß  
veröffentlicht und ortsüblich be-  
kanntgemacht.

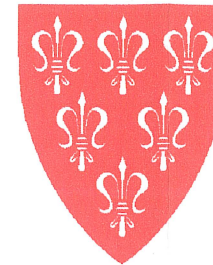
92237 Sulzbach-Rosenberg  
STADT SULZBACH-ROSENBERG  
i.A.

Pinner, 14.12.2010



Legende

	Geltungsbereich	16. Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans Wohngebiet "Am Lohfeld"	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	Dorfgebiet	§ 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	Sonstiges Sondergebiet z.B. Wochenendhausgebiet	§ 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	Geplantes Wohngebiet Zeitlich nachrangige Baufläche		Grünfläche - Ausgleichsfläche
	Waldfläche		Private Grünfläche Streuobstwiese
	Landwirtschaftsfläche		Parkfläche



Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der  
Stadt Sulzbach - Rosenberg

16. Änderung Wohngebiet „Am Lohfeld“

Stadt Sulzbach-Rosenberg

  
Geismann  
1. Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg, 16.07.2009

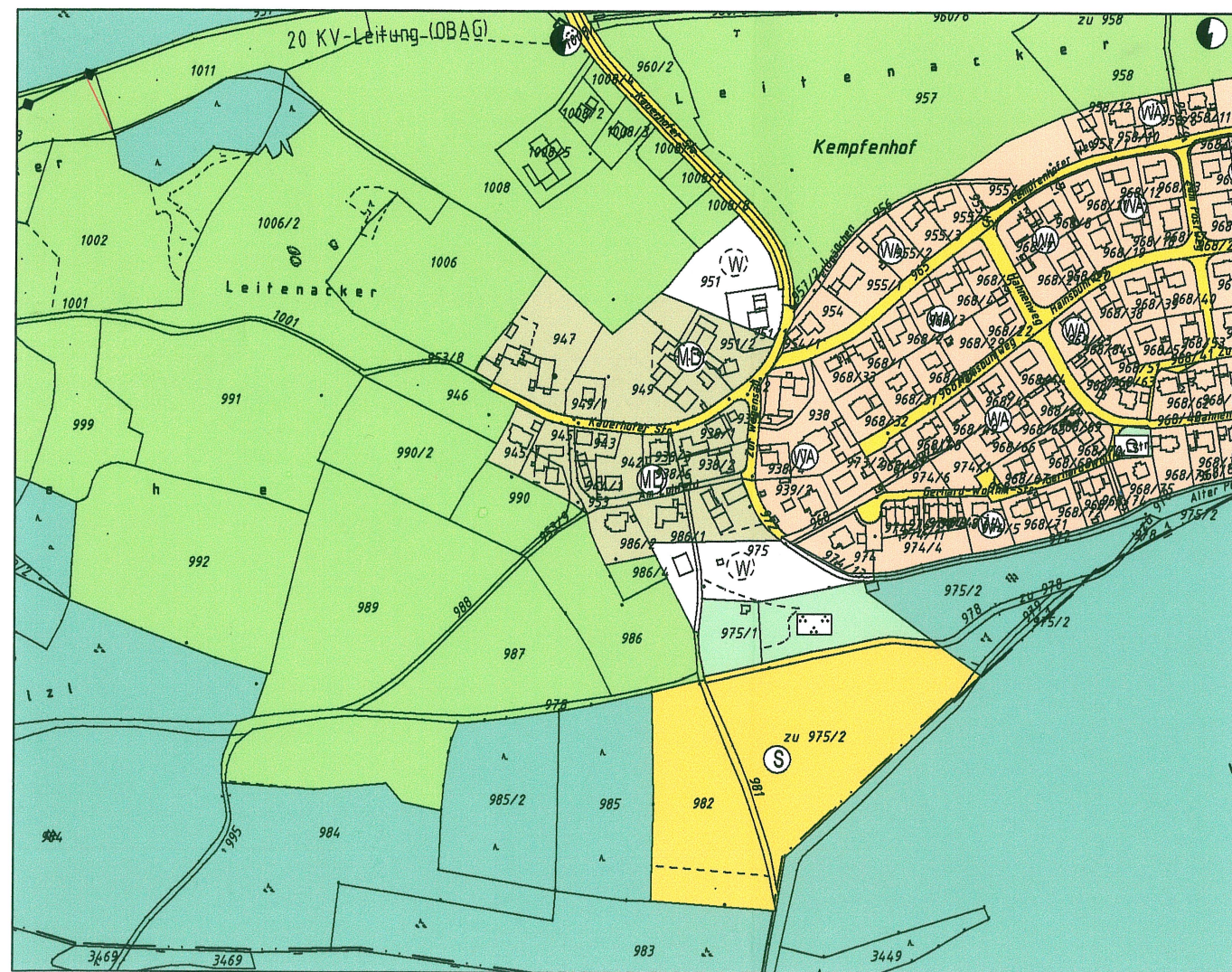
Stadtbauamt geä. 05.11.2009

geä. 04.05.2010

geä. 30.07.2010

  
Schöllhorn  
Stadtbauameisterin

Rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan M. 1 : 5000



Geplante Änderung M. 1 : 5000

