

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.