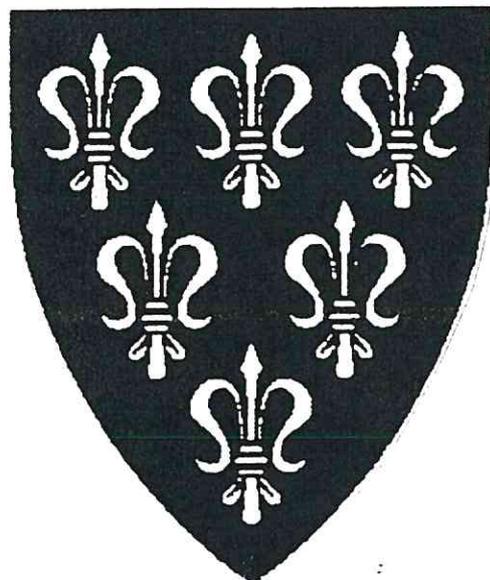


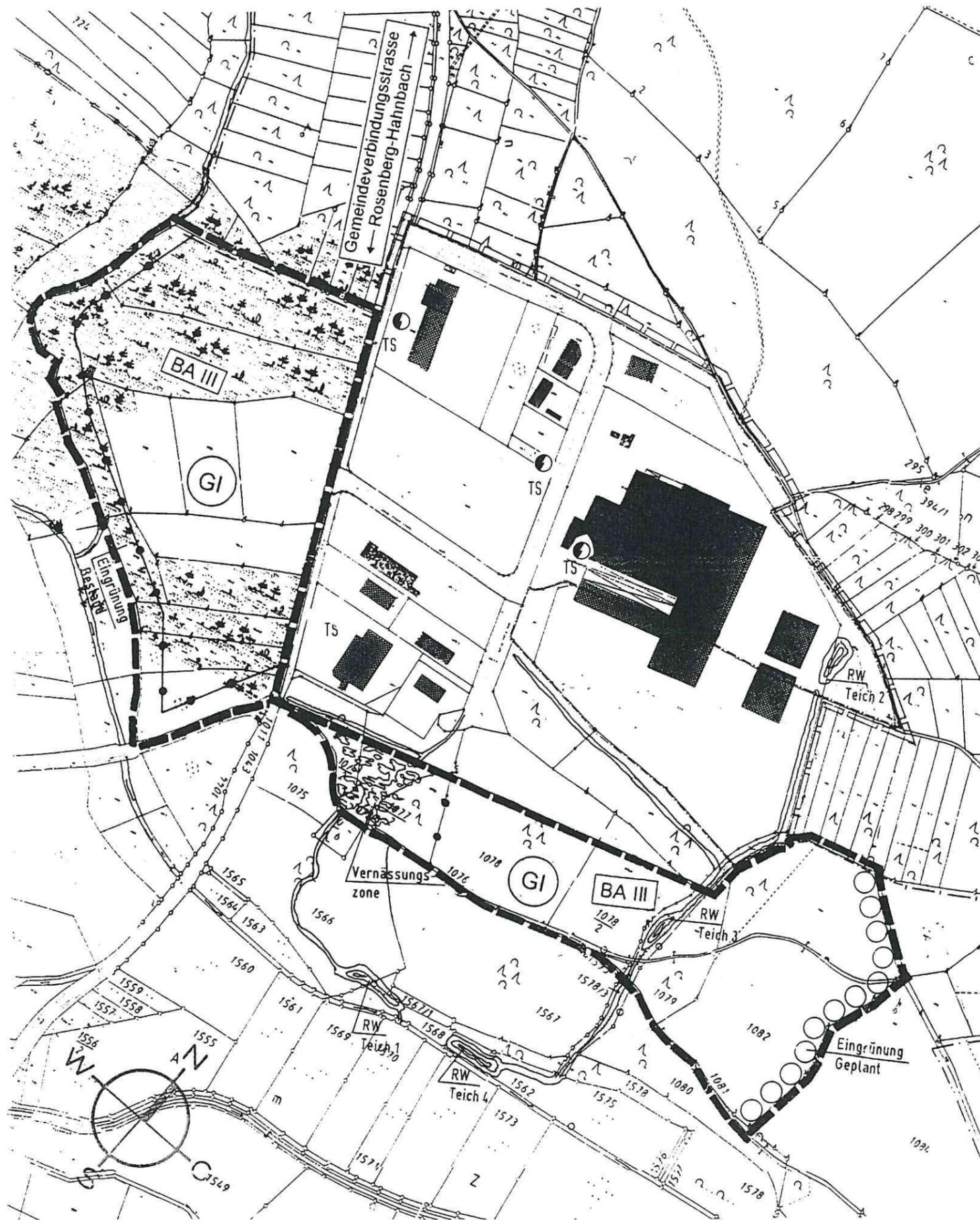
**Stadt Sulzbach - Rosenberg
Landkreis Amberg - Sulzbach**

**11. Änderung des Flächennutzungs-
und Landschaftsplans**

Arrondierung des „Industrieparks Ost“ BA III

Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“





**11. Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans
Stadt Sulzbach - Rosenberg
Landkreis Amberg - Sulzbach**

Arrondierung des „Industrieparks Ost“ BA III

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, 24.11.1997

Stadtbauamt erg. 02.07.1998

erg. 20.11.2000

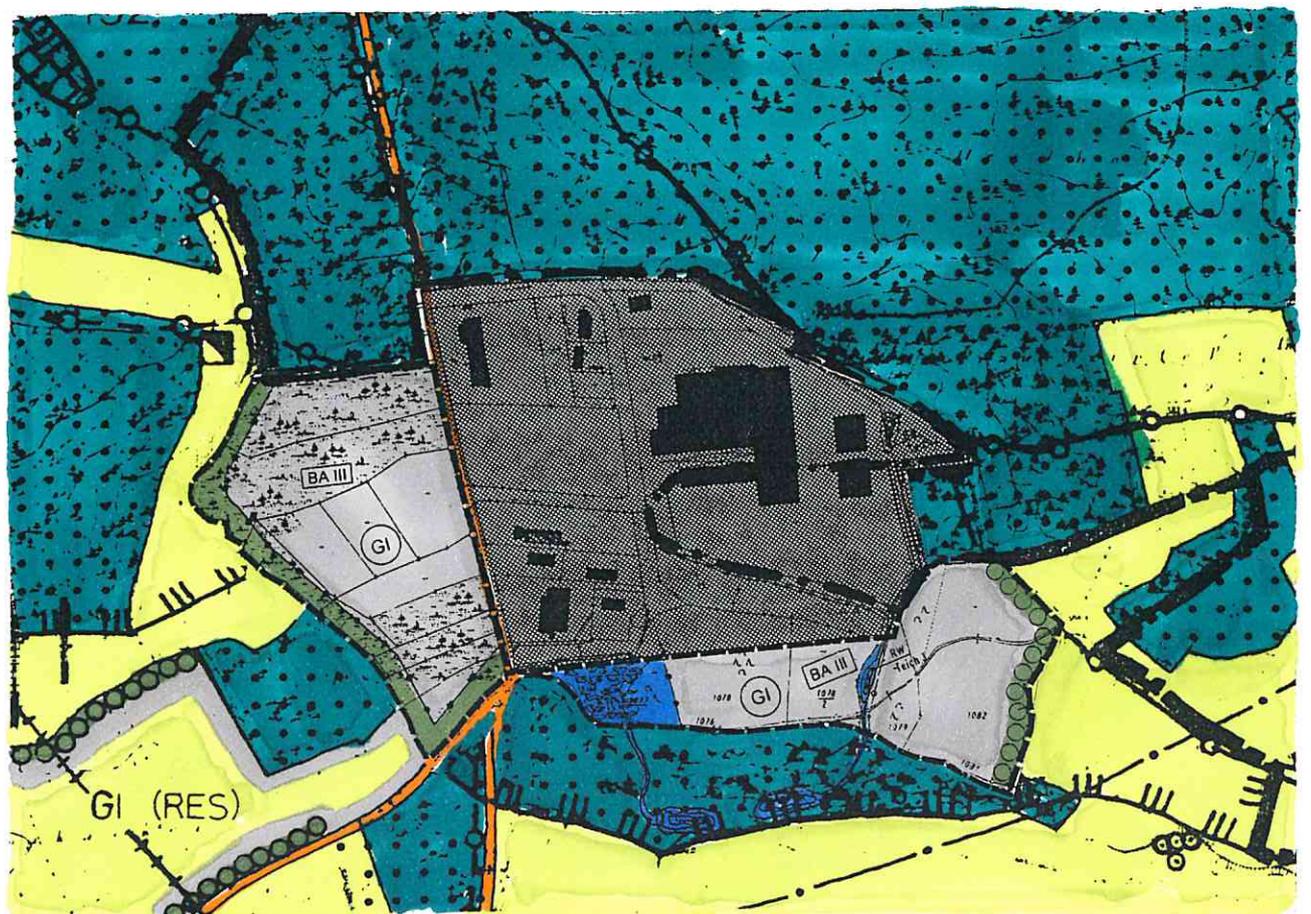
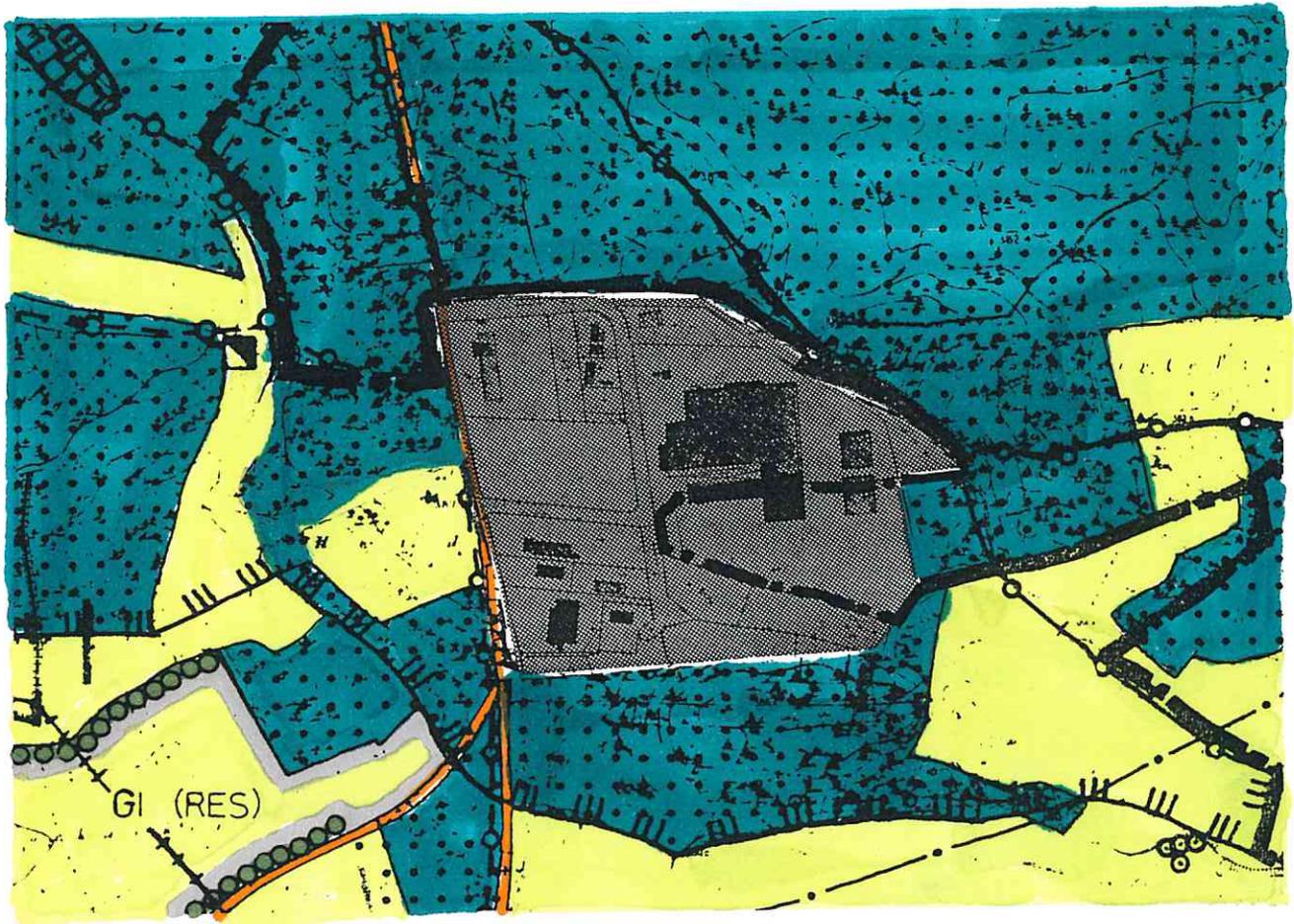
erg. 08.08.2001

Geismann
1. Bürgermeister

[Signature]
Rehner
Stadtbaumeister

Legende

- | | | |
|--|---|---|
| | Industriegebiet | § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | Bestehendes Industriegebiet (Industriepark Ost BA II) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Arrondierungsflächen | 11. Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans (Industriepark Ost) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bestand) | Eingrünung (Bestand) / Industriefläche Vernässungszone / Industriefläche |
| | Eingrünung (geplant) | |
| | Elektrizität (Trafostation) | |



Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und derzeitige Nutzung

Die im Südosten des bestehenden „Industrieparks Ost BA II“ und westlich der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg – Hahnbach gelegenen Arrondierungsflächen werden derzeit land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt und sind ebenso ausgewiesen.

Die Waldflächen sind mit Kiefern bestockt. Im Unterwuchs kommt v. a. die Fichte vor. Die landwirtschaftliche Fläche im Südosten wird als Weide genutzt, die westlich der Gemeindeverbindungsstraße liegende als Acker und Wiese.

Geplante Nutzungsdarstellung

Für den gesamten Abrundungs- und Änderungsbereich wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die vorhandenen Feuchtflächen auf den Flurstücken 1074/2, 1072 und 1077/2 bzw. der Entwässerungsgraben mit Regenklärteich auf dem Flurstück Nr. 1078/3 Gemarkung Kötzersricht bleiben unverändert erhalten.

Gleiches gilt für die Waldstreifen im Westen und Süden der westlich der Gemeindeverbindungsstraße beabsichtigten Ausweisung.

Vom angrenzenden Lindhofgraben wird ein entsprechender Abstand (mind. 20 m) gehalten.

Die Abrundungsflächen im Südosten des bestehenden Industrieparks weisen eine Größe von ca. 9,9 ha, die westlich der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach liegenden Grundstücke ca. 11,3 ha auf.

Die reinen Ansiedlungsflächen betragen max. ca. 7,7 bzw. ca. 9,2 ha.

Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Nachdem in den ausgewiesenen Industriegebieten des gesamten Stadtgebietes, mit Ausnahme einer Restfläche von etwa 2 Hektar im „Industriepark Ost BA II“, keine Ansiedlungsflächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Stadt bemüht, entsprechende Flächen festzusetzen.

Nur so kann die bisher so erfolgreich durchgeführte Schaffung neuer Arbeitsplätze durch weitere Betriebsansiedlungen und die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, schon im Hinblick auf die sich erneut im Konkurs befindliche NMH Stahlwerke GmbH, fortgeführt werden.

Zwischen den Arrondierungsflächen verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg – Hahnbach (Ausbaubreite 6,50 m, bzw. 5,50 m im Gemeindebereich Hahnbach) mit Anschluss an die Bundesstraße 14 in Hahnbach und die Staatsstraße 2040 in Rosenberg.

Über die St 2040 wird die Stadt Amberg und der Ortsteil Sulzbach mit direktem Anschluss an die Bundesstraßen 14 und 85 sowie weiterführend über die Staatsstraße 2164 (Autobahnzubringer) die Bundesautobahn Nürnberg-Amberg (A 6) erreicht. Die Haupterschließung des Industrieparks Ost erfolgt jedoch über die Industriestraße bzw. Eisenhammerstraße, die Staatsstraße 2040 und AS 35 zur B 85 und weiterführend wie vor beschrieben.

Dadurch wird eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz ohne Führung des Schwerverkehrs durch wesentliche randbebaute, innerstädtische Bereiche gewährleistet.

Zur Verbesserung der nördlichen Anbindung des Industrieparks an die Bundesstraßen 14 und 299 und zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Hahnbach (B 14) ist eine Querspange von der Straße Rosenberg-Hahnbach zur Staatsstraße 2120, südlich von Kötzersricht vorgesehen.

Mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für entsprechende Förderanträge hat der Markt Hahnbach die Ingenieur-Gesellschaft Dietrich und Rubenbauer mbH, Amberg, und Landschaftsarchitekt Neidl, Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

Alle zur Erschließung der Arrondierungsflächen erforderlichen Anlagen und Medien bestehen im Industriepark in ausreichender Dimension.

Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke sind größtenteils bereit, Flächen für die Industrieansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Landschaftsplanung

Bestand und Bewertung

Der Abrundungs- und Änderungsbereich liegt westlich, südlich und östlich des bestehenden „Industrieparks Ost BA II“.

Innerhalb dieses Bereichs befinden sich im Westen Wald-, Wiesen- und Ackerflächen, im Süden Waldgebiete mit einem Feuchtbereich und einem Regenrückhalte- teich. Im Osten liegt eine als Weide genutzte Wiese. Die Waldflächen sind mit 50 – 80 jährigen Kiefern bestockt. Im Unterwuchs kommt v. a. die Fichte vor.

Die Stadtbiotopkartierung von Sulzbach-Rosenberg 1990/92 enthält wie der Wald- funktionsplan von 1991, im Sinne von Art. 6 Waldgesetz für Bayern vom 26.07.1997, keine Angaben über die betreffenden Grundstücke. Allerdings finden sich im Westen

und im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs kartierte Biotop: ein Feuchtwaldrest und ein Hochstaudenbestand.

Für den überplanten Bereich liegen auch keine Ausweisungen von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur gemäß Art. 7 bis 12 Bayerisches Naturschutzgesetz vom 18.08.1998 vor.

Wasserschutzgebiete im Sinne von § 19 Wasserhaushaltsgesetz vom 12.11.1996 in Verbindung mit Art. 35 Bayerisches Wassergesetz vom 19.07.1994, zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.04.2001, werden nicht berührt.

Das Teilraumgutachten vom März 1995 der Landesplanung in Bayern Amberg-Sulzbach des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen schlägt für die gesamte Waldfläche nördlich von Rosenberg ein Landschaftsschutzgebiet als Intensiverholungsgebiet vor. Im Vorschlag des Landratsamts aus dem Jahr 1998 zur Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete ist der Bereich um das „Industriegebiet Ost“ bereits nicht mehr als Schutzgebiet vorgesehen.

Die Bewertung des Bestands erfolgt in Anlehnung an den im September 1999 herausgegebenen Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Er wurde den Gemeinden zur Anwendung empfohlen, um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung fachlich und rechtlich abgesichert und zügig anzuwenden.

Die Wiesen und Äcker besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die Waldflächen, der Regenrückhaltegraben und der Feuchtbereich eine mittlere Bedeutung.

Beeinträchtigt werden diese Gebiete durch den bereits bestehenden Industriepark mit seinen umweltbelastenden Begleiterscheinungen, wie Flächenüberbauung und Versiegelung, Bauarbeiten, Verkehr und Emissionen. Die südlichen Waldflächen haben ihren Anschluss an das zusammenhängende Waldgebiet der Fazen schon verloren. Der Erholungswert ist dementsprechend gesunken.

Eingriff und Bewertung

Durch die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Größe der Änderung beträgt ca. 21,2 Hektar. Durch die geplante Errichtung von Industrieanlagen wird es zu umfangreichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild kommen.

Lebensräume werden beseitigt bzw. nachhaltig gestört, deren „Wiederherstellung“ z. T. Jahrzehnte dauert und die durch ihre Lage im Außenbereich vielfältige Wechselbeziehungen wildlebender Tier- und Pflanzenarten besitzen. Besonders der Verlust der Waldbereiche mit ihren Übergangsräumen zur freien Landschaft ist aus naturschutzfachlicher Sicht gravierend.

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Industriegebiets geht der Boden großflächig als Naturgut, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserspeicher etc. verloren.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eingeschränkt, d. h. der Oberflächenabfluß wird beschleunigt.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen führt kleinräumig zu einem Anstieg der Temperatur und einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer kleinklimatischen Belastung der bebauten Fläche.

Schadstoff- und Lärmemissionen nehmen zu.

Das Landschaftsbild wird v. a. in den Bereichen, in denen die Abschirmung durch den Wald fehlt, gestört.

Maßnahmen

Um die vorher genannten Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die betroffenen Landschaftspotentiale zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Die empfindlichsten Bereiche des überplanten Gebiets, der Feuchtbereich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1074/2, 1072 und 1077/2 und das Regenrückhaltebecken auf der Fl.Nr. 1078/3 Gemarkung Kötzersricht, bleiben erhalten und werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des im Westen der Gemeindeverbindungsstraße liegenden Teilstücks bleibt ein mindestens 20 Meter breiter Waldstreifen bestehen, v. a. als Pufferzone zum außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Feuchtwaldbiotop und Lindhof-Graben, und um das Landschaftsbild in diesem Bereich zu erhalten.

Die freigeschlagenen Waldränder sind aufgrund der Windbruchgefahr und als biotopverbessernde Maßnahme mit standortheimischen und standortentsprechenden Gehölzen vorzupflanzen.

An der Ostgrenze des Plangebiets ist zur Einbindung in die freie Landschaft ein zehn Meter breiter Grünstreifen aus o. g. Arten anzulegen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Reduzierung des Versiegelungsgrads und eine gute Durchgrünung des Industriegebiets zu achten, z. B. durch Fassadenbegrünung, Begrünung von Flachdächern, Baumüberstellung und Eingrünung von Parkplätzen, Abpflanzungen zwischen den Grundstücken, Eingrünung der Erschließungsstraßen etc.. Hierzu ist ein fachlich qualifizierter Grünordnungsplan zwingend erforderlich und wird im Flächennutzungsplan festgeschrieben.

Eingriffsregelung

Der neu gefasste § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 21.09.1998 bestimmt, dass bei im Zusammenhang mit Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffen grundsätz-

lich die Regelungen des BauGB zur Anwendung kommen. Grundvorschrift ist § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB.

Der Vergleich des Eingriffs mit den grünordnerischen Maßnahmen, die aufgrund der angestrebten intensiven Nutzung möglich sind, zeigt, dass ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs notwendig wird. Dies ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB möglich.

Die Bestimmung des Umfangs dieses Ausgleichs ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur überschlägig möglich.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird die durch den Eingriff beeinträchtigte Fläche mit einem Kompensationsfaktor multipliziert, um den erforderlichen Umfang des Ausgleichsbedarfs zu ermitteln.

Dieser Faktor ist nach oben bzw. unten variabel, je nach Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, dem geplanten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und Umfang und Qualität der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Umfang des Ausgleichsbedarfs ist ebenfalls keine fixe Größe, da er v. a. eine quantitative Aussage und weniger eine qualitative darstellt. Ihm liegt zugrunde, dass die Bedeutung der Ausgleichsflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Stufe höher ist als die der Eingriffsflächen. Eine konkrete Umrechnung fehlt jedoch im Leitfaden. Generell kann man davon ausgehen, dass der quantitative Ausgleichsbedarf umso niedriger wird, je höherwertiger die Ausgleichsmaßnahme für Naturschutz und Landschaftsbild ist.

Für die Gebiete geringer Bedeutung ist bei dem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Industriegebiets ein Kompensationsfaktor von ca. 0,4 anzusetzen. Bei einer Flächengröße von ca. 7,5 Hektar der Acker-, Wiesen- und Weideflächen ergibt sich dadurch ein Kompensationsumfang von ca. drei Hektar.

Für die Gebiete mittlerer Bedeutung beträgt der Faktor ca. 0,9, d. h., dass sich für die ca. 9,4 Hektar Waldflächen ein Kompensationsumfang von ca. 8,5 Hektar ergibt.

Beim Wald ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach diesem Waldgesetz Ersatzaufforstungen gem. Art. 9, wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs flächenmäßig angerechnet.

Bei der räumlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich können diese gem. § 5 Abs. 2a BauGB einander ganz oder teilweise zugeordnet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt und auf dieser Planungsebene wird jedoch davon abgesehen, dem „Industriepark Ost BA III“ eine bestimmte Ausgleichsfläche zuzuordnen. Macht man von der Zuordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans Gebrauch, ist die Stadt auf Grund des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die nachfolgende Bebauungsplanung an diese Zuordnung gebunden und damit in ihrer planerischen Flexibilität eingeschränkt.

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und derzeitige Nutzung

Die unmittelbar an der Bundesstraße 14 gelegene Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes „Kauerhof“ erstreckt sich in einer Breite von etwa 140-280 m in westlicher Richtung bis zur gegenüberliegenden Einfahrt zum Wochenendhausgebiet Stephansricht.

Das Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich, in Teilbereichen forstwirtschaftlich genutzt und ist auch so ausgewiesen.

Die Waldflächen sind mit Kiefer bestockt, im Unterwuchs treten Fichten und vor allem am Rand Laubgehölze auf.

In der Südostecke der Erweiterungsfläche wurde zwischenzeitlich ein Bürogebäude mit Parkplätzen der Fa. elasto Form erstellt.

Geplante Nutzungsdarstellung

Für die ganze Erweiterungsfläche wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die erforderlichen Abstandsflächen zur Bundesstraße 14 und dem verbleibenden Nutzwald werden von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. als Grünflächen genutzt.

Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Derzeit kann Ansiedlungswilligen im gesamten Stadtbereich keine größeren gewerblichen Nutzflächen angeboten werden.

Dieser Umstand veranlasste den Stadtrat, weitere Industrie- und Gewerbegebietsstandorte anzudenken.

Wegen der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde nun die Ausweisung der Arrondierungsflächen des „Industrieparks Ost BA II“ und die Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“ den übrigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungen vorgezogen.

Bedingt durch die größtenteils vorhandene Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer können hier baldmöglichst entsprechende Flächen ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist zudem die Abrundung bzw. Erweiterung vorhandener Standorte einer Neuausweisung vorzuziehen.

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche ist über die Franz-Sollfrank-Straße, als Stichstraße mit Kehre geplant. Eine weitere Zufahrt, von der Bundesstraße 14 wird angestrebt. Dementsprechende Verhandlungen mit dem Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg werden durchgeführt.

Die Erschließungsanlagen und Medien sind im bestehenden Gewerbegebiet in ausreichender Dimension vorhanden.

Der östliche Teilbereich der nunmehrigen Erweiterungsfläche war bereits Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, fand jedoch aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht die Zustimmung der Regierung der Oberpfalz.

Nachdem eine zwischenzeitlich durchgeführte hydrogeologische Bestimmung und Begutachtung der Wassereinzugsgebiete Ergebnisse brachte, welche die bisherigen Wasserschutzzonen verändern, wird die Erweiterung des Gewerbegebietes nur mehr in einem sehr geringen Umfang berührt.

Die Größe der Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche beträgt ca. 9,4 Hektar, davon sind max. ca. 6,7 Hektar reiner Gewerbebereich.

Landschaftsplanung

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt westlich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiets „Kauerhof“ an.

Innerhalb dieses Bereichs befinden sich im Süden und westlich des „Niederrichter Wegs“ Waldgebiete. Sie sind mit Kiefern bestockt. Der Unterwuchs besteht überwiegend aus Fichte. Laubgehölze, wie Eiche, Birke, Kirsche, Buche, Eberesche und Holunder, treten v. a. in den Randbereichen auf. Im Norden und Westen liegen Wiesen- und Ackerflächen. Wiesen auf Teilstücken der Fl.Nrn. 927 und 924 Gemarkung Trondorf liegen brach. Zwischen Fl.Nr. 927 und Fl.Nr. 930 stocken auf einer kleinen Böschung zwei, v. a. aus Pappeln bestehende Gehölzgruppen. Entlang der Bundesstraße 14 stehen sieben Ahorne.

Die Stadtbiotopkartierung von Sulzbach-Rosenberg 1990/92 enthält keine Angaben über das Plangebiet.

Es liegen auch keine Ausweisungen von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur gemäß Art. 7 bis 12 Bayerisches Naturschutzgesetz vom 18.08.1998 vor. Im Vorschlag des Landratsamts aus dem Jahr 1998 zur Neuordnung der Landschaftschutzgebiete ist für den Bereich auch nichts vorgesehen.

Im Waldfunktionsplan von 1991 im Sinne von Art. 6 Waldgesetz für Bayern vom 26.07.1997 werden die Forstflächen als „Lärmschutzwald“ und „Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz“ bezeichnet.

Die Nordostecke des Plangebiets überschneidet sich mit der „weiteren Schutzzone A“ der Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets „Haselgraben“ im Sinne von § 19 Wasserhaushaltsgesetz vom 12.11.1996 in Verbindung mit Art. 35 und 75 Bayerisches Wassergesetz vom 10.07.1998. Gemäß dem Vermerk des Wasserwirtschaftsamts vom 03.03.1999, Nr. W1-4532-215 wird von § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Verordnung, Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, eine Ausnahme in diesem Überschneidungsbereich zugelassen.

Das Teilraumgutachten vom März 1995 der Landesplanung in Bayern Amberg-Sulzbach des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen schlägt den Planbereich zur „Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ vor.

Auf dem „Niederrichter Weg“ verläuft ein Wanderweg mit der Markierung: Weiße Vier im gelben Rechteck.

Die Bewertung des Bestands erfolgt in Anlehnung an den im September 1999 herausgegebenen Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Er wurde den Gemeinden zur Anwendung empfohlen, um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung fachlich und rechtlich abgesichert und zügig anzuwenden. Die Wiesen und Äcker besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die Waldflächen eine mittlere Bedeutung.

Beeinträchtigt werden diese Gebiete durch das bereits bestehende Gewerbegebiet mit seinen umweltbelastenden Begleiterscheinungen, wie Flächenüberbauung und Versiegelung, Bauarbeiten, Verkehr und Emissionen. Eine zusätzliche Belastung stellt die stark befahrene Bundesstraße 14 dar.

Eingriff und Bewertung

Durch die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Größe der Änderung beträgt ca. 9,4 Hektar. Durch die geplante Errichtung von Gewerbeanlagen wird es zu umfangreichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild kommen.

Lebensräume werden beseitigt bzw. nachhaltig gestört, deren „Wiederherstellung“ z. T. Jahrzehnte dauert und die durch ihre Lage im Außenbereich vielfältige Wechselbeziehungen wildlebender Tier- und Pflanzenarten besitzen. Besonders der Verlust der Waldbereiche mit ihren Übergangsräumen zur freien Landschaft und ihren Lärm- und Wasserschutzwaldfunktionen ist aus naturschutzfachlicher Sicht gravierend.

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Gewerbegebiets geht der Boden großflächig als Naturgut, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserspeicher etc. verloren.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eingeschränkt, d. h. der Oberflächenabfluß wird beschleunigt.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen führt kleinräumig zu einem Anstieg der Temperatur und einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer kleinklimatischen Belastung der bebauten Fläche.

Schadstoff- und Lärmemissionen nehmen zu.

Das Landschaftsbild wird v. a. in den Bereichen, in denen die Abschirmung durch den Wald fehlt, gestört.

Der bestehende Wanderweg muß umgelegt werden.

Maßnahmen

Um die vorher genannten Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die betroffenen Landschaftspotentiale zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Auf eine schutzgebietsverträgliche Nutzung der Wasserschutzzone ist zu achten. Es darf sich in diesem Bereich kein Gewerbe ansiedeln, das Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und sonstige Gefährdungspotentiale hat.

Die Ahorne entlang der Bundesstraße 14 sind zu erhalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu dieser Straße und dem verbleibenden Nutzwald werden von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. als Grünflächen genutzt. Entlang der Bundesstraße beträgt dieser Schutzstreifen 20 Meter, an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets 30 Meter.

Die freigeschlagenen Waldränder in diesem Bereich sind aufgrund der Windbruchgefahr, als Pufferzone zum verbleibenden Wald und biotopverbessernde Maßnahme in einer Breite von zehn Metern mit standortheimischen und standortentsprechenden Gehölzen vorzupflanzen. Aufgrund der notwendigen Baumfallgrenze sind niedrige Arten zu verwenden.

Die Ahornpflanzungen sind mit o. g. Arten zu ergänzen, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden. Bei der gleichzeitig als Sicht- und Blendschutz dienenden Bepflanzung ist die Freihaltung der Sichtdreiecke von 200 Meter x 20 Meter an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die B 14 zu beachten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Reduzierung des Versiegelungsgrads und eine gute Durchgrünung des Gewerbegebiets zu achten, z. B. durch Fassadenbegrünung, Begrünung von Flachdächern, Baumüberstellung und Eingrünung von Parkplätzen, Anpflanzungen zwischen den Grundstücken, Eingrünung der Erschließungsstraßen etc.. Hierzu ist ein fachlich qualifizierter Grünordnungsplan zwingend erforderlich.

Eingriffsregelung

Der neu gefasste § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 21.09.1998 bestimmt, dass bei im Zusammenhang mit Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffen grundsätzlich die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 zur Anwendung kommen. Grundvorschrift ist § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB.

Der Vergleich des Eingriffs mit den grünordnerischen Maßnahmen, die aufgrund der angestrebten intensiven Nutzung möglich sind, zeigt, dass ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs notwendig wird. Dies ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB möglich.

Die Bestimmung des Umfangs dieses Ausgleichs ist auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung nur überschlägig möglich.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird die durch den Eingriff beeinträchtigte Fläche mit einem Kompensationsfaktor multipliziert, um den erforderlichen Umfang des Ausgleichsbedarfs zu ermitteln.

Dieser Faktor ist nach oben bzw. unten variabel, je nach Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, dem geplanten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und Umfang und Qualität der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Umfang des Ausgleichsbedarfs ist ebenfalls keine fixe Größe, da er nur eine quantitative Aussage und keine qualitative darstellt. Ihm liegt zugrunde, dass die Bedeutung der Ausgleichsflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Stufe höher ist als die der Eingriffsflächen. Eine konkrete Umrechnung fehlt jedoch im Leitfaden. Generell kann man davon ausgehen, dass der quantitative Ausgleichsbedarf umso niedriger wird, je höherwertiger die Ausgleichsmaßnahme für Naturschutz und Landschaftsbild ist.

Für die Gebiete geringer Bedeutung ist bei dem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Gewerbegebiets ein Kompensationsfaktor von ca. 0,4 anzusetzen. Bei einer Flächengröße von ca. 6,2 Hektar der Acker- und Wiesenflächen ergibt sich dadurch ein Kompensationsumfang von ca. 2,5 Hektar.

Für die Gebiete mittlerer Bedeutung wurde der Faktor ca. 1,0 gewählt, da die betroffenen Waldflächen besondere Schutzfunktionen besitzen. Die ca. 3,2 Hektar Waldflächen sind somit flächengleich auszugleichen.

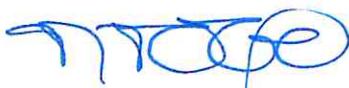
Beim Wald ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach diesem Waldgesetz Ersatzaufforstungen gem. Art. 9, wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs flächenmäßig angerechnet.

Bei der räumlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich können diese gem. § 5 Abs. 2a BauGB einander ganz oder teilweise zugeordnet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt

und auf dieser Planungsebene wird jedoch davon abgesehen, dem Gewerbegebiet „Kauerhof“ eine bestimmte Ausgleichsfläche zuzuordnen. Macht man von der Zuordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans Gebrauch, ist die Stadt auf Grund des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die nachfolgende Bebauungsplanung an diese Zuordnung gebunden und damit in ihrer planerischen Flexibilität eingeschränkt.

Verfahrensvermerke

- A) Für die Ausarbeitung der 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Sulzbach-Rosenberg, 24.11.1997, ergänzt 02.07.1998, 20.11.2000 und 08.08.2001.
Stadtbauamt



Strobel
Sachgebietsleiter



Dill-Glodek
Landschaftsplanung



Rephan
Stadtbaumeister

- B) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2000 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Sulzbach-Rosenberg, den 13.03.2001

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

C) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.11.1997 fand bereits im Zuge der 8. Änderung am 06.10.1998 anlässlich einer Bürgerversammlung mit zusätzlicher vierwöchiger Auslegung der Unterlagen statt. Auf Grund geringfügiger Abweichungen von der ursprünglichen Planung wurde die Änderungsplanung in der Fassung vom 20.11.2000 in der Zeit vom 23.03.2001 bis einschl.24.04.2001 nochmals im Rathaus öffentlich bekannt gemacht.

Sulzbach-Rosenberg, den 25.04.2001

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

D) Die Voranhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 14.03.2001.

Sulzbach-Rosenberg, den 18.04.2001

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

E) Nach der Behandlung der während der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen billigte der Stadtrat am 28.08.2001 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und fasste den Auslegungsbeschluss.

Sulzbach-Rosenberg, den 29.08.2001

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

F) Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 08.08.2001 wurde mit dem Erläuterungsbericht und den landschaftsplanerischen Ausführungen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.12.2001 bis einschl. 29.01.2002 öffentlich ausgelegt.

Sulzbach-Rosenberg, den 30.01.2002

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

G) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 04.01.2002.

Sulzbach-Rosenberg, den 15.02.2002

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

H) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 04.06.2002.

Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2002

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

- I) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 04.06.2002 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 24.11.1997, erg. am 02.07.1998, 20.11.2000 u. 08.08.2001 festgestellt.

Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2002

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

- J) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom Az. Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Sulzbach-Rosenberg, den

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

- K) Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Flächennutzungs- und Landschaftsplan einschließlich Ergänzung des Erläuterungsberichts und der landschaftsplanerischen Ausführungen wird mit dem Tag der Bekanntmachung rechtswirksam. Es wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzbach-Rosenberg, den

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

1.

BEKANNTMACHUNG

Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO);

11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Industrieparks Ost, BA III

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 4.6.2002 gefasste Feststellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Industrieparks-Ost, BA III wurde dem Landratsamt Amberg-Sulzbach gemäß § 1 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Die Abrundungsfläche im Südosten des bestehenden „Industrieparks Ost“ weist eine Größe von ca. 9,9 ha auf und wird im Norden vom Industriepark, im Süden und Westen von den öffentlichen Feld- und Waldwegen Fl.Nrn. 1076 Teilfl. und 1081 Teilfl. umgrenzt. Im Osten verläuft die Grenze der künftigen Industrieausweisung zwischen den Flurstücken 1082 und 1084 Gemarkung Kötzersricht.

Die westlich der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg – Hahnbach anliegende geplante Industriefläche (ca. 11,3 ha) wird im Süden von der Kötzersrichter Straße begrenzt.

Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze dem vorhandenen Waldsaum entlang des Lindhof- und Herbstwiesen-Grabens, im Norden der Stadtgebietsgrenze.

Statt der bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung für den gesamten Abrundungs- und Änderungsbereich wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 9.12.2002 AZ: 52-610/2.3-319 die 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht..

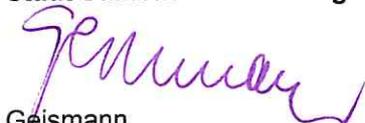
Die 11. Änderung des o.g. Flächennutzungs- und Landschaftsplanes tritt somit mit dem Tag dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegt nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, eingesehen werden.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach-Rosenberg, den 19.12.2002

Stadt Sulzbach-Rosenberg



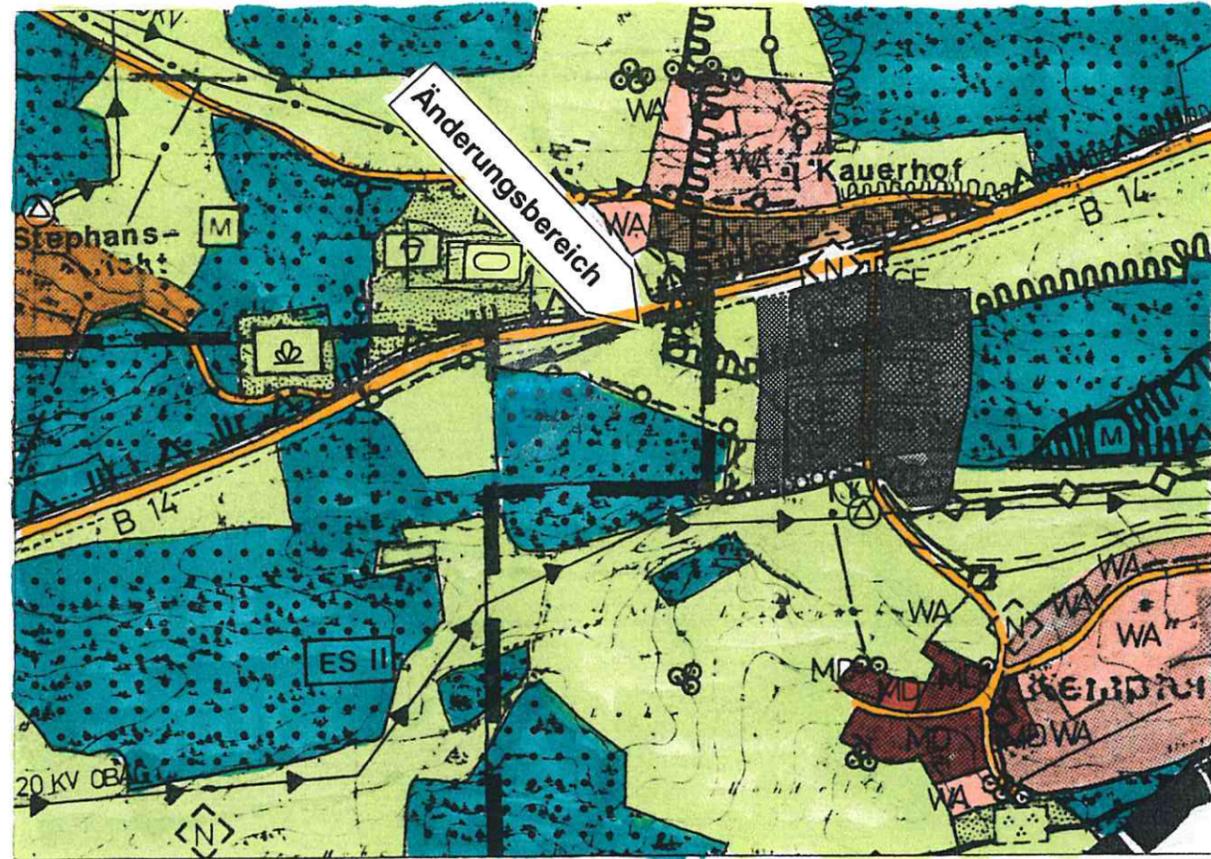
Geismann

1. Bürgermeister

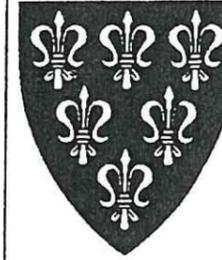
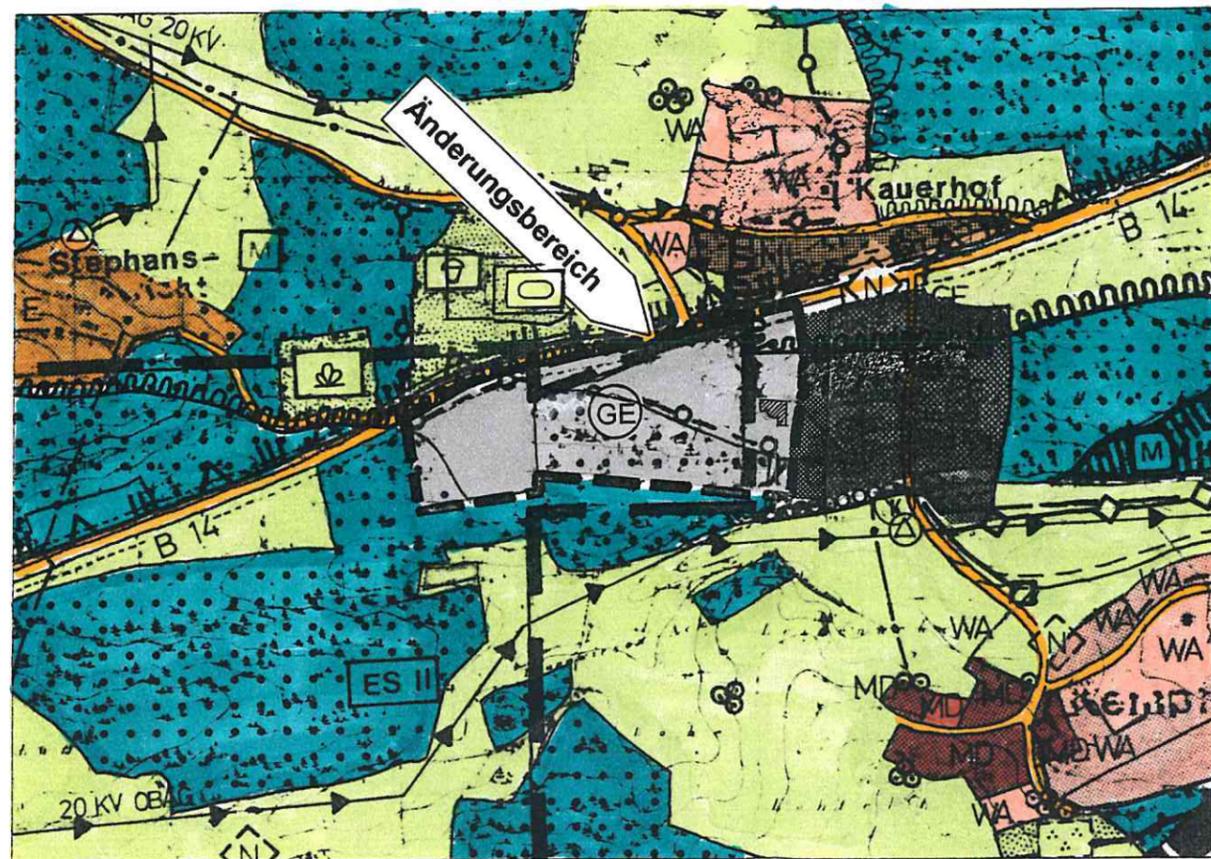
2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 23.12.2002 bis 24.1.2003

2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung



Geplante Änderung M. 1 : 10000



11. Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans
Stadt Sulzbach - Rosenberg
Landkreis Amberg - Sulzbach

Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, 24.11.1997

Stadtbauamt erg. 02.07.1998

erg. 20.11.2000

Geismann

erg. 08.08.2001

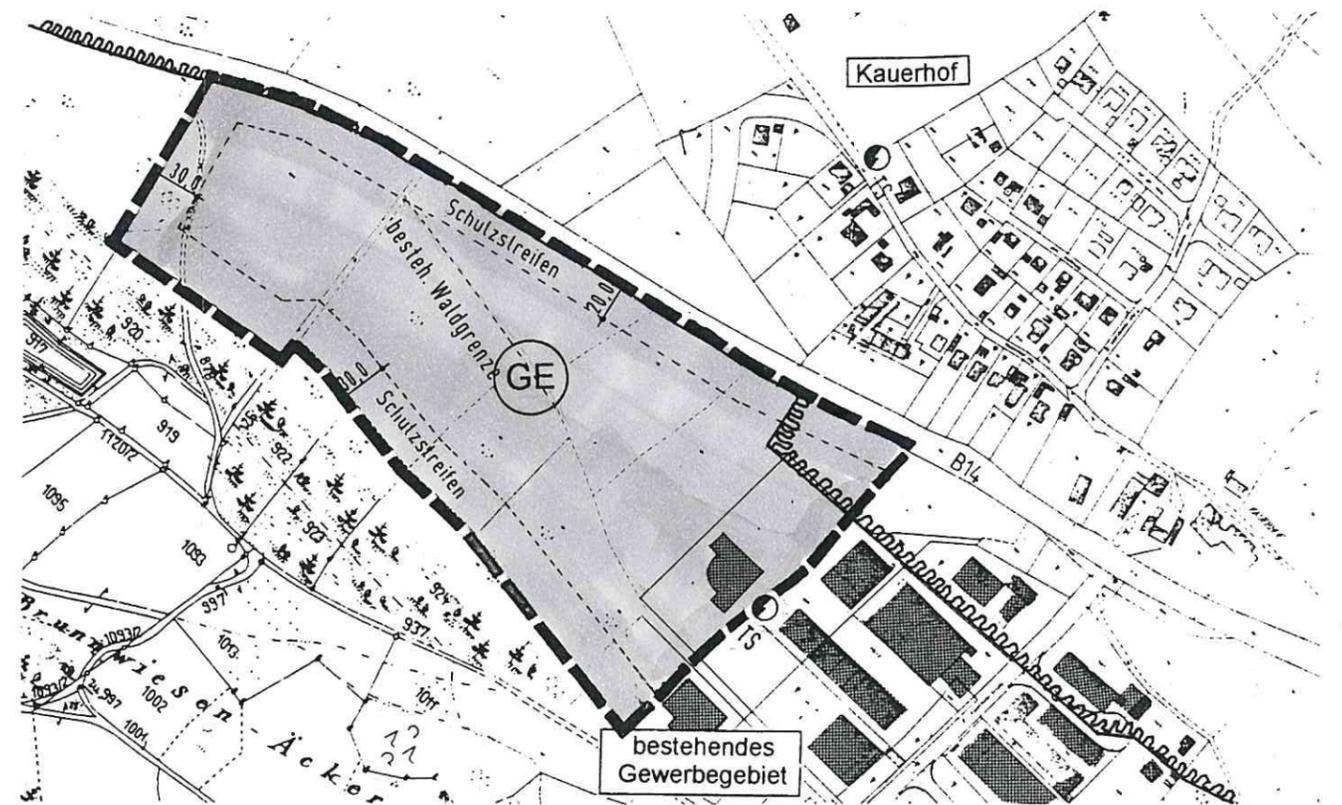
1. Bürgermeister

erg. 26.04.2005

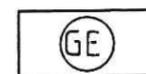
[Signature]
Stadtbaumeister

Auszug aus dem Katasterplan

M. 1 : 5000



Legende



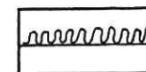
Gewerbegebiet

§ 8 Baunutzungsverordnung
(BauNVO)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

11. Änderung des Flächennutzungs-
u. Landschaftsplans (Kauerhof)



Wasserschutzzone



Elektrizität
(Trafostation)

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und derzeitige Nutzung

Die unmittelbar an der Bundesstraße 14 gelegene Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes „Kauerhof“ erstreckt sich in einer Breite von etwa 140-280 m in westlicher Richtung bis zur gegenüberliegenden Einfahrt zum Wochenendhausgebiet Stephansricht.

Das Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich, in Teilbereichen forstwirtschaftlich genutzt und ist auch so ausgewiesen.

Die Waldflächen sind mit Kiefer bestockt, im Unterwuchs treten Fichten und vor allem am Rand Laubgehölze auf.

In der Südostecke der Erweiterungsfläche wurde zwischenzeitlich ein Bürogebäude mit Parkplätzen der Fa. elasto Form erstellt.

Geplante Nutzungsdarstellung

Für die ganze Erweiterungsfläche wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die erforderlichen Abstandsflächen zur Bundesstraße 14 und dem verbleibenden Nutzwald werden von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. als Grünflächen genutzt.

Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Derzeit kann Ansiedlungswilligen im gesamten Stadtbereich keine größeren gewerblichen Nutzflächen angeboten werden.

Dieser Umstand veranlasste den Stadtrat, weitere Industrie- und Gewerbegebietsstandorte anzudenken.

Wegen der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde nun die Ausweisung der Arrondierungsflächen des „Industrieparks Ost BA II“ und die Erweiterung des Gewerbegebietes „Kauerhof“ den übrigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungen vorgezogen.

Bedingt durch die größtenteils vorhandene Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer können hier baldmöglichst entsprechende Flächen ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist zudem die Abrundung bzw. Erweiterung vorhandener Standorte einer Neuweisung vorzuziehen.

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche ist über die Franz-Sollfrank-Straße, als Stichstraße mit Kehre geplant. Eine weitere Zufahrt, von der Bundesstraße 14 wird angestrebt. Dementsprechende Verhandlungen mit dem Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg werden durchgeführt.

Die Erschließungsanlagen und Medien sind im bestehenden Gewerbegebiet in ausreichender Dimension vorhanden.

Der östliche Teilbereich der nunmehrigen Erweiterungsfläche war bereits Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, fand jedoch aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht die Zustimmung der Regierung der Oberpfalz.

Nachdem eine zwischenzeitlich durchgeführte hydrogeologische Bestimmung und Begutachtung der Wassereinzugsgebiete Ergebnisse brachte, welche die bisherigen Wasserschutzzonen verändern, wird die Erweiterung des Gewerbegebietes nur mehr in einem sehr geringen Umfang berührt.

Die Größe der Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche beträgt ca. 9,4 Hektar, davon sind max. ca. 6,7 Hektar reiner Gewerbebereich.

Landschaftsplanung

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich grenzt westlich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Kauerhof“ an.

Innerhalb dieses Bereichs befinden sich im Süden und westlich des „Niederrichter Wegs“ Waldgebiete. Sie sind mit Kiefern bestockt. Der Unterwuchs besteht überwiegend aus Fichte. Laubgehölze, wie Eiche, Birke, Kirsche, Buche, Eberesche und Holunder, treten v. a. in den Randbereichen auf. Im Norden und Westen liegen Wiesen- und Ackerflächen. Wiesen auf Teilstücken der Fl.Nrn. 927 und 924 Gemarkung Trondorf liegen brach. Zwischen Fl.Nr. 927 und Fl.Nr. 930 stocken auf einer kleinen Böschung zwei, v. a. aus Pappeln bestehende Gehölzgruppen. Entlang der Bundesstraße 14 stehen sieben Ahorne.

Die Stadtbiotopkartierung von Sulzbach-Rosenberg 1990/92 enthält keine Angaben über das Plangebiet.

Es liegen auch keine Ausweisungen von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur gemäß Art. 7 bis 12 Bayerisches Naturschutzgesetz vom 18.08.1998 vor. Im Vorschlag des Landratsamts aus dem Jahr 1998 zur Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete ist für den Bereich auch nichts vorgesehen.

Im Wald funktionsplan von 1991 im Sinne von Art. 6 Waldgesetz für Bayern vom 26.07.1997 werden die Forstflächen als „Lärmschutzwald“ und „Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz“ bezeichnet.

Die Nordostecke des Plangebiets überschneidet sich mit der „weiteren Schutzzone A“ der Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets „Haselgraben“ im Sinne von § 19 Wasserhaushaltsgesetz vom 12.11.1996 in Verbindung mit Art. 35 und 75 Bayerisches Wassergesetz vom 10.07.1998. Gemäß dem Vermerk des Wasserwirtschaftsamts vom 03.03.1999, Nr. W1-4532-215 wird von § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Verordnung, Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, eine Ausnahme in diesem Überschneidungsbereich zugelassen.

Das Teilraumgutachten vom März 1995 der Landesplanung in Bayern Amberg-Sulzbach des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen schlägt den Planbereich zur „Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ vor.

Auf dem „Niederrichter Weg“ verläuft ein Wanderweg mit der Markierung: Weiße Vier im gelben Rechteck.

Die Bewertung des Bestands erfolgt in Anlehnung an den im September 1999 herausgegebenen Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Er wurde den Gemeinden zur Anwendung empfohlen, um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung fachlich und rechtlich abgesichert und zügig anzuwenden.

Die Wiesen und Äcker besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die Waldflächen eine mittlere Bedeutung.

Beeinträchtigt werden diese Gebiete durch das bereits bestehende Gewerbegebiet mit seinen umweltbelastenden Begleiterscheinungen, wie Flächenüberbauung und Versiegelung, Bauarbeiten, Verkehr und Emissionen. Eine zusätzliche Belastung stellt die stark befahrene Bundesstraße 14 dar.

Eingriff und Bewertung

Durch die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Größe der Änderung beträgt ca. 9,4 Hektar. Durch die geplante Errichtung von Gewerbeanlagen wird es zu umfangreichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild kommen.

Lebensräume werden beseitigt bzw. nachhaltig gestört, deren „Wiederherstellung“ z. T. Jahrzehnte dauert und die durch ihre Lage im Außenbereich vielfältige Wechselbeziehungen wildlebender Tier- und Pflanzenarten besitzen. Besonders der Verlust der Waldbereiche mit ihren Übergangsräumen zur freien Landschaft und ihren Lärm- und Wasserschutzwaldfunktionen ist aus naturschutzfachlicher Sicht gravierend.

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Gewerbegebiets geht der Boden großflächig als Naturgut, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserspeicher etc. verloren.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eingeschränkt, d. h. der Oberflächenabfluß wird beschleunigt.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen führt kleinräumig zu einem Anstieg der Temperatur und einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer kleinklimatischen Belastung der bebauten Fläche.

Schadstoff- und Lärmemissionen nehmen zu.

Das Landschaftsbild wird v. a. in den Bereichen, in denen die Abschirmung durch den Wald fehlt, gestört.

Der bestehende Wanderweg muß umgelegt werden.

Maßnahmen

Um die vorher genannten Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die betroffenen Landschaftspotentiale zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Auf eine schutzgebietsverträgliche Nutzung der Wasserschutzzone ist zu achten. Es darf sich in diesem Bereich kein Gewerbe ansiedeln, das Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und sonstige Gefährdungspotentiale hat.

Die Ahorne entlang der Bundesstraße 14 sind zu erhalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu dieser Straße und dem verbleibenden Nutzwald werden von jeglicher Bebauung freigehalten bzw. als Grünflächen genutzt. Entlang der Bundesstraße beträgt dieser Schutzstreifen 20 Meter, an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets 30 Meter.

Die freigeschlagenen Waldränder in diesem Bereich sind aufgrund der Windbruchgefahr, als Pufferzone zum verbleibenden Wald und biotopverbessernde Maßnahme in einer Breite von zehn Metern mit standortheimischen und standortentsprechenden Gehölzen vorzupflanzen. Aufgrund der notwendigen Baumfallgrenze sind niedrige Arten zu verwenden.

Die Ahornpflanzungen sind mit o. g. Arten zu ergänzen, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Reduzierung des Versiegelungsgrads und eine gute Durchgrünung des Gewerbegebiets zu achten, z. B. durch Fassadenbegrünung, Begrünung von Flachdächern, Baumüberstellung und Eingrünung von Parkplätzen, Abpflanzungen zwischen den Grundstücken, Eingrünung der Erschließungsstraßen etc.. Hierzu ist ein fachlich qualifizierter Grünordnungsplan zwingend erforderlich und wird im Flächennutzungsplan festgeschrieben.

Eingriffsregelung

Der neu gefasste § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 21.09.1998 bestimmt, dass bei im Zusammenhang mit Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffen grundsätzlich die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 zur Anwendung kommen. Grundvorschrift ist § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB.

Der Vergleich des Eingriffs mit den grünordnerischen Maßnahmen, die aufgrund der angestrebten intensiven Nutzung möglich sind, zeigt, dass ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs notwendig wird. Dies ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB möglich.

Die Bestimmung des Umfangs dieses Ausgleichs ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur überschlägig möglich.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird die durch den Eingriff beeinträchtigte Fläche mit einem Kompensationsfaktor multipliziert, um den erforderlichen Umfang des Ausgleichsbedarfs zu ermitteln.

Dieser Faktor ist nach oben bzw. unten variabel, je nach Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, dem geplanten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und Umfang und Qualität der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Umfang des Ausgleichsbedarfs ist ebenfalls keine fixe Größe, da er nur eine quantitative Aussage und keine qualitative darstellt. Ihm liegt zugrunde, dass die Bedeutung der Ausgleichsflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Stufe höher ist als die der Eingriffsflächen. Eine konkrete Umrechnung fehlt jedoch im Leitfaden. Generell kann man davon ausgehen, dass der quantitative Ausgleichsbedarf umso niedriger wird, je höherwertiger die Ausgleichsmaßnahme für Naturschutz und Landschaftsbild ist.

Für die Gebiete geringer Bedeutung ist bei dem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Gewerbegebiets ein Kompensationsfaktor von ca. 0,4 anzusetzen. Bei einer Flächengröße von ca. 6,2 Hektar der Acker- und Wiesenflächen ergibt sich dadurch ein Kompensationsumfang von ca. 2,5 Hektar.

Für die Gebiete mittlerer Bedeutung wurde der Faktor ca. 1,0 gewählt, da die betroffenen Waldflächen besondere Schutzfunktionen besitzen. Die ca. 3,2 Hektar Waldflächen sind somit flächengleich auszugleichen.

Beim Wald ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach diesem Waldgesetz Ersatzaufforstungen gem. Art. 9, wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs flächenmäßig angerechnet.

Bei der räumlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich können diese gem. § 5 Abs. 2a BauGB einander ganz oder teilweise zugeordnet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt und auf dieser Planungsebene wird jedoch davon abgesehen, dem Gewerbegebiet „Kauerhof“ eine bestimmte Ausgleichsfläche zuzuordnen. Die Erarbeitung von Aus-

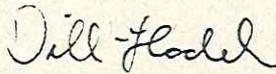
und auf dieser Planungsebene wird jedoch davon abgesehen, dem Gewerbegebiet „Kauerhof“ eine bestimmte Ausgleichsfläche zuzuordnen. Macht man von der Zuordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans Gebrauch, ist die Stadt auf Grund des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die nachfolgende Bebauungsplanung an diese Zuordnung gebunden und damit in ihrer planerischen Flexibilität eingeschränkt.

Verfahrensvermerke

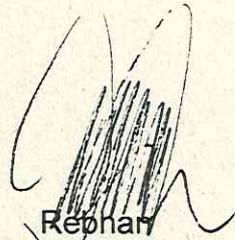
- A) Für die Ausarbeitung der 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Sulzbach-Rosenberg, 24.11.1997, ergänzt 02.07.1998, 20.11.2000 und 08.08.2001. *26. April 2005*
 Stadtbauamt



Strobel
 Sachgebietsleiter

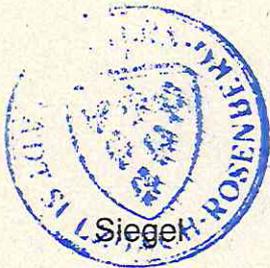


Dill-Glodek
 Landschaftsplanung

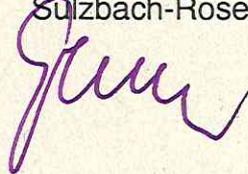


Repnar
 Stadtbaumeister

- B) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2000 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.



Sulzbach-Rosenberg, den 13.03.2001



Geismann
 1. Bürgermeister

- C) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.11.1997 fand bereits im Zuge der 8. Änderung am 06.10.1998 anlässlich einer Bürgerversammlung mit zusätzlicher vierwöchiger Auslegung der Unterlagen statt. Auf Grund geringfügiger Abweichungen von der ursprünglichen Planung wurde die Änderungsplanung in der Fassung vom 20.11.2000 in der Zeit vom 23.03.2001 bis einschl. 24.04.2001 nochmals im Rathaus öffentlich bekannt gemacht.



Sulzbach-Rosenberg, den 25.04.2001

Geismann
1. Bürgermeister

- D) Die Voranhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 14.03.2001.



Sulzbach-Rosenberg, den 18.04.2001

Geismann
1. Bürgermeister

- E) Nach der Behandlung der während der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen billigte der Stadtrat am 28.08.2001 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und fasste den Auslegungsbeschluss.



Sulzbach-Rosenberg, den 29.08.2001

Geismann
1. Bürgermeister

- F) Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 08.08.2001 wurde mit dem Erläuterungsbericht und den landschaftsplanerischen Ausführungen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.12.2001 bis einschl. 29.01.2002 öffentlich ausgelegt.



Sulzbach-Rosenberg, den 30.01.2002

Geismann
1. Bürgermeister

- G) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 04.01.2002.



Sulzbach-Rosenberg, den 15.02.2002

Geismann
1. Bürgermeister

- H) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 04.06.2002.



Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2002

Geismann
1. Bürgermeister

- I) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 04.06.2002 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 24.11.1997, erg. am 02.07.1998, 20.11.2000 u. 08.08.2001 festgestellt.

Sulzbach-Rosenberg, den 07.06.2002



Geismann
1. Bürgermeister

- J) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 9.12.02 Az. Nr. 52-610/2.3-319 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Sulzbach-Rosenberg, den

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

- K) Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am ^{23.12.02} gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Flächennutzungs- und Landschaftsplan einschließlich Ergänzung des Erläuterungsberichts und der landschaftsplanerischen Ausführungen wird mit dem Tag der Bekanntmachung rechtswirksam. Es wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzbach-Rosenberg, den

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister

1.

BEKANNTMACHUNG

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“) Genehmigung nach § 6 BauGB

Der vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 26.4.2005 gefasste Feststellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“) wurde dem Landratsamt Amberg-Sulzbach gemäß § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Die unmittelbar an der Bundesstrasse 14 anliegende Erweiterungsfläche wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet begrenzt. Von da erstreckt sie sich in einer Breite von etwa 280 - 140 m in westlicher Richtung bis zur gegenüberliegenden Einfahrt zum Wochenendhausgebiet „Stephansricht“ und wird im Süden und Westen vom Waldbestand eingefasst.

Für die ganze Erweiterungsfläche wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

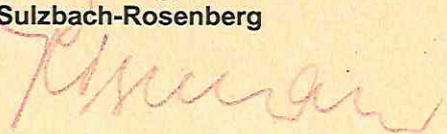
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.2.2006 AZ: 33-610/2.3-354 die 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Erweiterung des Gewerbegebiets „Kauerhof“) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Die Änderung des o.g. Flächennutzungs- und Landschaftsplans tritt somit mit dem Tag dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegt nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, eingesehen werden.

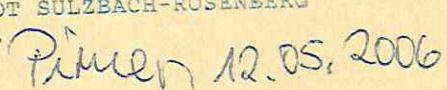
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Sulzbach-Rosenberg, den 31.3.2006
Stadt Sulzbach-Rosenberg


Geismann
1. Bürgermeister

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

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


12.05.2006

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 10.4.2006 bis 11.5.2006
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung