

Landschaftsplanung
zur 9. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Allgemeines Wohngebiet „Loderhof BA III“

SACHDARSTELLUNG

Durch die mit Sitzungsbeschluß vom 26.01.1999 beschlossene 9. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird die landwirtschaftliche Nutzfläche südlich des Loderhofes als allgemeines Wohngebiet für offene Bauweise sowie für die Doppel- bzw. Einzelhausbebauung ausgewiesen.

Der Änderungsbereich wird im Westen von der geplanten Verlängerung der Loderhofstraße und im Süden von der vorhandenen Bebauung an der Franz-Schubert-Straße umgrenzt. Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches südlich des bestehenden Eichen- und Lindenbestandes am Anwesen Winter, bzw. in einem Abstand von ca. 35 m parallel zur Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe, im Osten entlang der Flurstücke Nr. 856/78 und 856/11 Gemarkung Rosenberg zum Anwesen Franz-Schubert-Straße 4.

Die Größe der Änderung beträgt ca. 2,1 ha.

Durch die geplante Bebauung wird es zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Landschaftsplan als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung hat laut Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 18.08.1998 „die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Soweit erforderlich, sind die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen.“

Der § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) bestimmt, daß bei im Zusammenhang mit Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft grundsätzlich die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Anwendung kommen. Grundvorschriften sind die §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und 1 a BauGB. Die Darstellungsmöglichkeiten beim Flächennutzungsplan enthält § 5 BauGB.

Nach Art. 1 Abs. 1 des vom Freistaat Bayern am 15.05.1998 erlassenen Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) „sind die Gemeinden nicht verpflichtet, § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des BauGB anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann“.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wendet jedoch in diesem Verfahren den Art. 1 AGBauROG nicht an, d.h. sie verzichtet nicht auf die förmliche Eingriffsregelung. Der

Grund für diese Vorgehensweise liegt darin, daß die erfolgte Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in Absprache mit der Fachstelle ergaben, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf diese Weise hier unkompliziert Rechnung getragen werden kann.

BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Teilraumgutachten vom März 1995 der Landesplanung in Bayern Amberg-Sulzbach des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen enthält für den Änderungsbereich keine speziellen Aussagen.

Ausweisungen von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur gemäß Art. 7 bis 12 BayNatSchG liegen nicht vor.

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Nordosten reichen die Ränder einer Obstwiese in das Planungsgebiet. Der in der Stadtbiotopkartierung von 1990/92 erfaßte Baumbestand im Süden des Loderhofes wurde nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich dieses Bereiches grenzen Grünlandflächen, im Süden und Osten bebaute Bereiche an.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan erstellt, in dem über die bloße Bestandserhaltung hinausgehende naturfördernde Maßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund festgesetzt werden.

Der Obstbaumbestand im Nordosten bleibt weitgehend erhalten. Trotzdem wird diese ökologisch wertvolle Struktur mit ihren vielfältigen Funktionen und kulturhistorischen Bedeutung durch die Bebauung beeinträchtigt. Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier ausreichend Rechnung zu tragen, werden als gleichwertiger Ersatz zehn neue Obstbäume im Bereich des Loderhofanwesens Fl.Nrn. 855 und 853 Gemarkung Rosenberg gepflanzt. Der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Grünordnungsplans wird dadurch notwendig, daß die Möglichkeit naturfördernde Maßnahmen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festzusetzen, durch die angestrebte städtebauliche Nutzung begrenzt ist; und der Streuobstbestand kulturhistorisch in enger Verzahnung mit dem Loderhofanwesen steht. Die Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB, nach dem die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können. Die Durchführung der Maßnahme wird über den Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verbindlich mit dem Investor vereinbart.

Sulzbach-Rosenberg, 14.10.1999

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich wird im Westen von der geplanten Verlängerung der Loderhofstraße, im Süden von der vorhandenen Bebauung an der Franz-Schubert-Straße umgrenzt. Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereichs südlich des bestehenden Eichen- und Lindenbestandes am Anwesen Winter bzw. in einem Abstand von ca. 35 Metern parallel zur Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe, im Osten entlang der Flurstücke Nr. 856/78 und 856/11, Gemarkung Rosenberg, zum Anwesen Franz-Schubert-Straße 4.

Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 07.01.1999, ergänzt am 14.10.1999, zu ersehen.

Der gesamte Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird bis dato ebenso genutzt.

Geplante Nutzungsdarstellung

Für das gesamte Areal der 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend dem § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Laut dem Bebauungsplanentwurf vom 09.06.1999, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, sollen hier 19 Einzel- und 13 Reihenhäuser entstehen.

Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Die Bauträger, Stadtbau Sulzbach-Rosenberg GmbH und G. Bleisteiner, Sulzbach-Rosenberg, haben am 22.12.1998 von den Eheleuten Winter, Loderhof 2, eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 24.800 m² erworben.

Es ist beabsichtigt, die westlich der geplanten Verlängerung der Loderhofstraße gelegene Fläche zu erschließen und zu bebauen bzw. zur Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Nachdem eine einseitige Bebauung entlang der geplanten verlängerten Loderhofstraße aus städtebaulichen Gründen keinesfalls wünschenswert, erschließungstechnisch widersinnig und erschließungsbeitragsrechtlich nicht vollständig abrechenbar ist, wurde seitens der Stadt die Einbeziehung der östlich der künftigen Verlängerung der Loderhofstraße liegenden, im Eigentum der Eheleute Winter stehenden Flächen in den Geltungsbereich eines künftigen Bauleitplans gefordert. Der von den Architekten Hedrich und Neidl ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Maßgabe.

Die Tatsache, dass der östlich der geplanten Loderhofstraße liegende Bereich, im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, erfordert nun die Durchführung dieses Änderungsverfahrens.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2.1 Hektar.

Die Baugebietsausweisung bewirkt eine Abrundung sowie eine städtebauliche Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung entlang der Leibniz-, Schiller- und Hermann-Hesse-Straße.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und Schulen sind auf kurzem Wege, z.T. fußläufig, erreichbar.

Die straßenmäßige HAUPTerschließung erfolgt von der Verlängerung der Loderhofstraße aus, die nach der derzeitigen Planung, etwa 25 Meter westlich der bestehenden Unterführung der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe in die Schillerstraße mündet.

Langfristig ist jedoch der Neubau einer dem heutigen Verkehrsaufkommen gerecht werdenden Bahnunterführung beabsichtigt, um entsprechend dem, den städtebaulichen Rahmenplan „Loderhof-Süd“ begleitenden Verkehrsgutachten der Fa. Gauff Ingenieure, Nürnberg, eine dringendst angeratene dritte Querverbindung von der Südstraße zur Rosenberger Straße (Staatsstraße 2040) zu schaffen. Dadurch würde die Wohnqualität entlang der stark belasteten Straßenzüge Südstraße und Goethestraße erheblich verbessert.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist durch bestehende umliegende Bushaltestellen ausreichend gesichert.

Verfahrensvermerke

- A) Für die Ausarbeitung der 9. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
Sulzbach-Rosenberg, 07.01.1999
Stadtbauamt erg. 14.10.1999



Strobel
Sachgebietsleiter



Rebhan
Stadtbaumeister

- B) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.01.1999 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Sulzbach-Rosenberg, den 20.08.1999

Siegel

Geismann
1. Bürgermeister