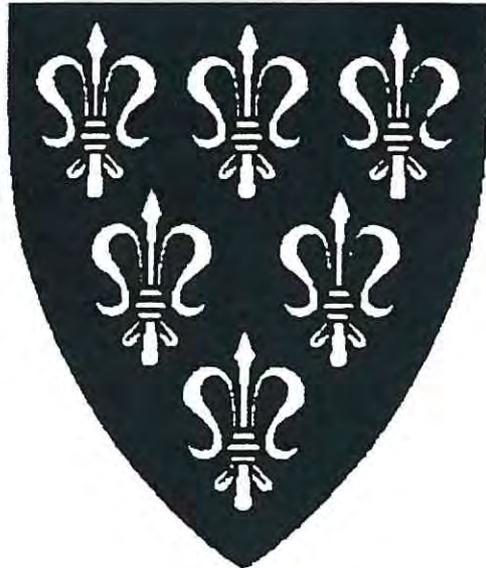
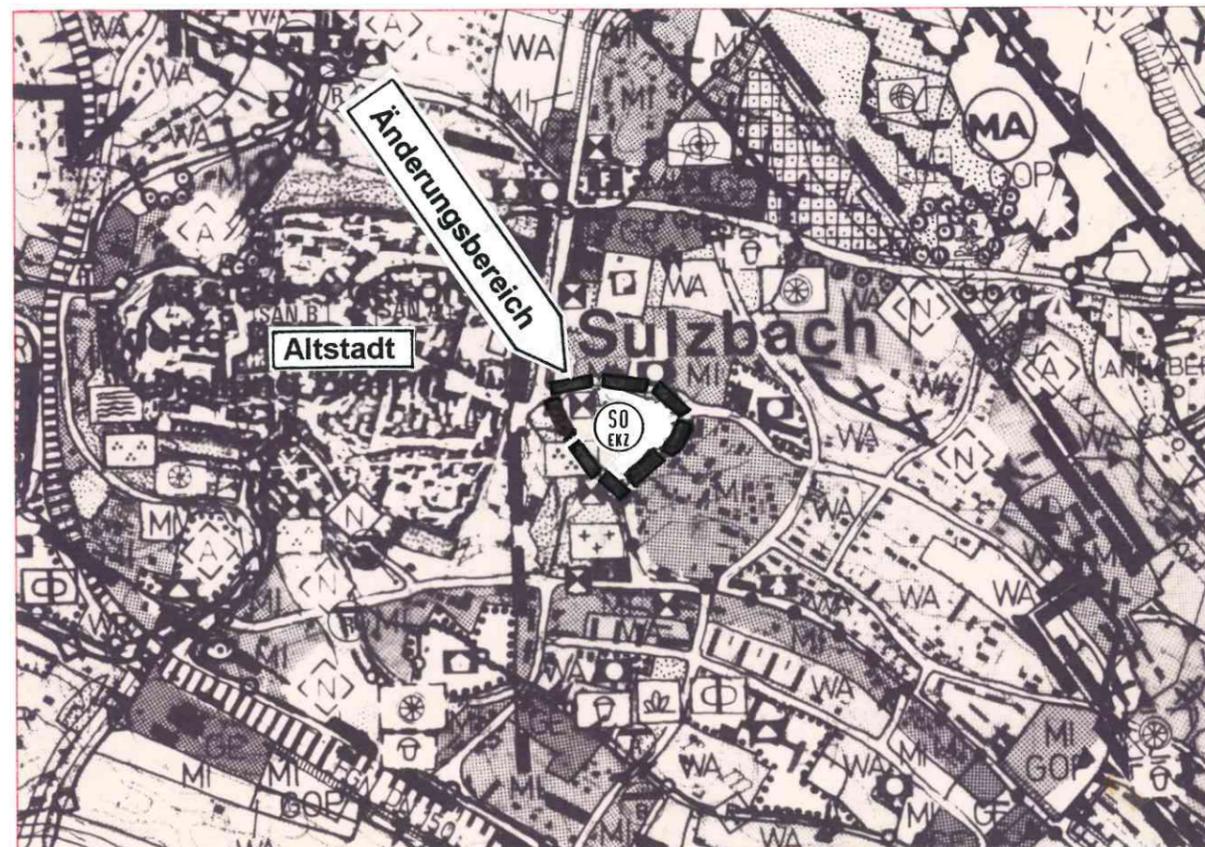
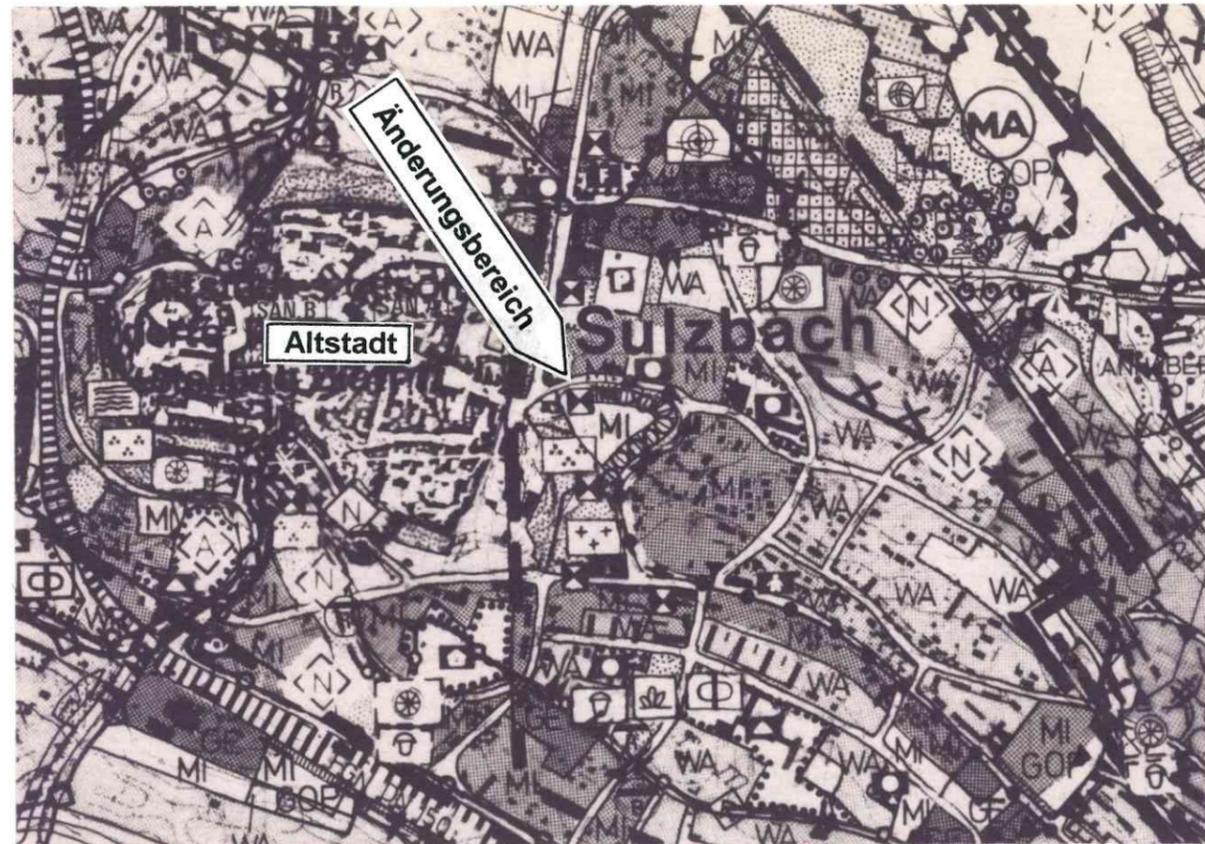


**Stadt Sulzbach - Rosenberg  
Landkreis Amberg - Sulzbach**

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

**Sonstiges Sondergebiet „Bierhalsberg“**





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

Sonstiges Sondergebiet „Bierhalsberg“

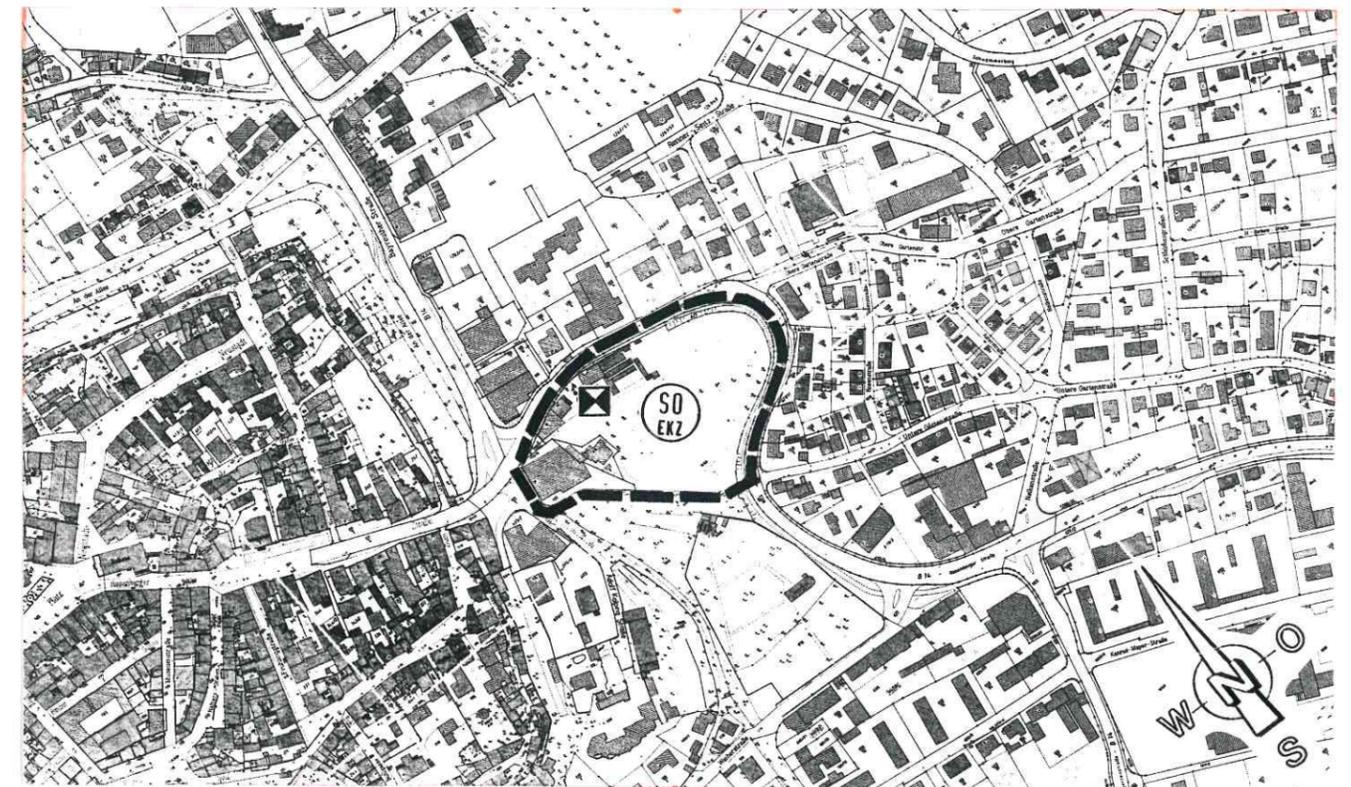
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, 23.07.1998

Stadtbauamt erg. 03.12.1998

Geismann  
 1. Bürgermeister

Rebhan  
 Stadtbaumeister



Legende



Sonstiges Sondergebiet  
 - Einkaufszentrum -

§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Baudenkmal

Villa, zweifarbiger Sichtziegelbau mit abgewalmten Dach und Eckturm, Ende 19.Jh.



Grenze des räumlichen  
 Geltungsbereichs

7. Änderung des Flächennutzungs- u. Land-  
 schaftsplans (Bierhalsberg)

## **Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und derzeitige Nutzung**

Im Zuge der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, rechtsgültig seit dem 15.10.1993, wurde das im Osten unmittelbar an die historische Altstadt angrenzende Gelände einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei und ein bestehendes Kaufhaus als Mischgebiet (Mi) gewidmet.

Entsprechend dem Ergebnis eines 1992 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs war die Errichtung von Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den Obergeschossen beabsichtigt. Zur Bundesstraße 14 hin sollte eine geschlossene Bebauung erfolgen, ruhebedürftige Räume und Flächen sollten sich zur lärmabgewandten Seite hin orientieren. Desweiteren war eine Tiefgarage vorgesehen. Diese Art der Bebauung scheiterte an der mangelnden Nachfrage nach Geschosßwohnungsbau und am Widerstand der Grundstückseigentümer.

Derzeit befinden sich auf dem Änderungsbereich neben dem überwiegend gewerblich genutzten Baubestand noch ein 1998 provisorisch angelegter öffentlicher Parkplatz mit ca. 40 Stellplätzen und von Gehölzen umgebene Treibhausruinen.

## **Geplante Nutzungsdarstellung**

Für den gesamten Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum „Bierhalsberg“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Neben dem bestehenden Kaufhaus soll ein mehrgeschossiges Einkaufszentrum mit Gastronomie und etwa 350 Stellplätzen, die überwiegend in den Untergeschossen sowie im Freien, der örtlichen Topographie angepaßt, höhenversetzt vorgesehen sind, errichtet werden.

Die straßenmäßige Haupteerschließung ist in Absprache mit dem Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg im südöstlichen Bereich des Areals, gegenüber der Unteren Gartenstraße, von der Rosenberger Straße (B14) aus, geplant. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde vom Investor bereits in Auftrag gegeben. Die übrige Erschließung ist vorhanden.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,8 Hektar.

## Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines Einkaufszentrums (SB-Warenhaus) alternativ in Kümmerbruck, Dreifaltigkeitsstraße, oder in Amberg auf den Franzosenäckern, wurde der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der landesplanerischen Beurteilung vom 29.3.1998 (Az 800-8217-AS 17.4) mitgeteilt, daß das „Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg gemessen am Umsatz je Einwohner nach der Einzelhandelserhebung 1992 an letzter Stelle der Mittelbereiche und -zentren der Oberpfalz zu finden ist; das gleiche trifft aber auch für das Oberzentrum Amberg zu. Diese Situation läßt sich für die Stadt Sulzbach-Rosenberg nicht verbessern durch Ablehnung der Vorhaben in Amberg, sondern nur dadurch, daß in Sulzbach-Rosenberg entsprechende Angebote eingerichtet werden.“

Daraufhin stellten zwei Projektträger auf dem sogenannten „Lubergrundstück“ an der Bayreuther Straße und am „Bierhalsberg“, beide Standorte in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt gelegen, entsprechende Planungen vor.

Diese Planungen waren Gegenstand eines von der Regierung der Oberpfalz durchgeführten Raumordnungsverfahrens (vom 8.12.1997 Az. 800-8217-AS 24.10), welches zu dem nachstehenden grundsätzlichen Ergebnis gekommen ist.

„In Anbetracht der Ziele, zum einen die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Geschäftszentrums zu sichern und zu stärken und zum anderen den Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg als regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes weiter zu entwickeln, insbesondere die Standortqualität zu verbessern, ist der Standort Bierhals- Grundstück klar zu bevorzugen wegen seiner Eignung als unmittelbare Erweiterung des innerstädtischen Geschäftszentrums und seine relativ problemlose Integration in dieses sowie wegen seines potentiell größeren Verkaufsflächenangebotes. Hierbei ist nämlich zu berücksichtigen, daß das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg bezüglich der Kaufkraftanbindung nach der Einzelhandels- und Gaststättenzählung 1992 mit der Stadt Waldsassen am unteren Ende der Skala für die oberpfälzischen Mittelzentren lag.

Beim Bierhals-Grundstück ist allerdings die schwierige topographische Situation zu berücksichtigen. Sollte diese zufriedenstellend gemeistert werden können, wie es den Anschein hat, dann wird der Stadt Sulzbach-Rosenberg das innerstädtisch zentral gelegene Bierhals-Grundstück als der deutlich günstigere Standort empfohlen.“

Zusätzlich wurde wegen möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt die Fa. CIMA-Stadtmarketing GmbH, München, mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

Dabei standen die Überprüfung der raumordnerischen und stadtentwicklungspolitischen Auswirkungen eines Aussiedlungsvorhabens unter Berücksichtigung beider Standorte zur Begutachtung an. In der abschließenden Würdigung ihrer Beurteilung vom Sept. 1997 stellte die Fa. CIMA-Stadtmarketing folgendes fest:

„Von der Lagequalität her betrachtet zählen beide Flächen zum Innenstadtbereich. Das Bierhals-Areal ist zwar topographisch und verkehrstechnisch schwieriger zu erschließen, es grenzt jedoch unmittelbar an die Altstadt (Kaufhaus Storg). Das Luber-Grundstück ist dagegen 400 m bis 500 m (fußläufig ca. 10 Minuten) von der Innenstadt (Rosenberger Straße) entfernt, ist allerdings -

Angesichts der schwierigen Situation des Einzelhandels generell und in der Altstadt von Sulzbach-Rosenberg speziell, sollten die Bewertungsmaßstäbe entsprechend gewählt werden. Generell positiv zu bewerten ist die Tatsache, daß durch beide Vorhaben das verfügbare Warenangebot in Form eines für den Verbraucher attraktiven Konzeptes entscheidend verbessert wird. Dies ist aber nur die eine Seite der Medaille. Neben einer sinnvollen branchenmäßigen Belegung der Flächen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg müssen bei den Lagequalitäten der diskutierten Flächen unbedingt die Synergieeffekte für die Altstadt im Vordergrund stehen. Grundsätzlich kann nämlich davon ausgegangen werden, daß von beiden Standorten spürbare Auswirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel hinsichtlich der Wettbewerbssituation zu erwarten sind. Der Konkurrenzdruck in verschiedenen Branchen wird sich mit Sicherheit erhöhen, egal an welchem der beiden Standorte neue Flächen geschaffen werden. Aus diesem Grund sollte gelten, daß die vorgelegte Konzeption möglichst nah an der Innenstadt realisiert wird. Je näher sich die neuen Flächen an der Altstadt und dem Haupteinkaufsbereich befinden, um so höher wird die Positivausstrahlung auf die Innenstadt sein.

Da das Luber-Grundstück, wie oben benannt, in einiger Entfernung zur Innenstadt liegt, und die Erfahrungswerte aus der Praxis von eher geringen Quoten an Koppelungskäufen an solchen Standorten ausgehen, muß der Standort an sich isoliert betrachtet werden. Er wird nicht zu einer gewichtigen Stärkung der innerstädtischen Besuchsfrequenz beitragen. Zusätzliche begleitende (Bau-) Maßnahmen entlang der Fußwegeverbindung in die Innenstadt werden unserer Einschätzung nach keine Verbesserung bewirken. Ähnlich wie beim Handelshof wird der Verbrauchermarkt mit seinem Lebensmittelangebot als Magnet fungieren. Es bestehen grundsätzlich nur geringe Verbundeffekte zwischen dem Kauf von Lebensmittel und dem Kauf von mittel- und langfristigen Gütern. Die mittel- und langfristigen Anbieter im Umfeld eines Verbrauchermarktes profitieren lediglich von der Frequenz des Lebensmittelanbieters. Die Anordnung der Flächen wird meist so gestaltet, daß die Kunden an den übrigen Branchen vorbeigeführt werden um Mitnahmeeffekte hervorzurufen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, daß eine Vielzahl an Kunden nach ihrem Lebensmittelkauf an einen entfernter gelegenen Standort fahren um im Anschluß noch Güter aus den mittel- und langfristigen Branchen nachzufragen.

Das Bierhals- Areal wäre ein idealer Standort, der jedoch aufgrund der topographischen und verkehrlichen Situation (Höhenunterschied im Grundstück ca. 20 m; verkehrliche Erschließung nur zwischen der Unteren und der Oberen Gartenstraße zulässig) nur schwer zu verwirklichen sein wird. Die vorgenannten Effekte auf die Einzelhandelsstruktur würden zwar grundsätzlich ähnlich sein, aber auf Grund der kleinteiligeren Ausgestaltung schwächer ausfallen. Die Innenstadt könnte jedoch die Frequenz des neuen Standortes nutzen, da das Bierhals-Areal unmittelbar an den Haupteinkaufsbereich angrenzt.“

Zusammenfassend wird bemerkt, daß das Raumordnungsverfahren und das Einzelhandelsgutachten übereinstimmend das „Bierhalsgrundstück“, trotz der dort vorhandenen schwierigen topographischen Gegebenheiten, wegen seiner unmittelbaren Altstadtnähe und der zu erwartenden Synergieeffekte für die Altstadt, als günstigsten Standort empfehlen.

Das am Bierhalsberg beabsichtigte Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Verkaufsflächen für das Sortiment Bekleidung auf 1.600 qm, für Elektro/Elektronik auf 650 qm, für Schuhe/Lederwaren auf 500 qm und für Spielwaren auf 180 qm begrenzt werden.

Zur Gewährleistung der verbrauchernahen Grundversorgung im Nahbereich der Stadt und in den angrenzenden Nahbereichen darf der Lebensmittelbereich für beide Vorhaben zusammen oder bei einem Objekt, maximal 2.200 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Diese Beschränkungen, hinsichtlich Art und Umfang der Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente, werden bei dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren als verbindliche Vorgaben übernommen.

### Verfahrensvermerke

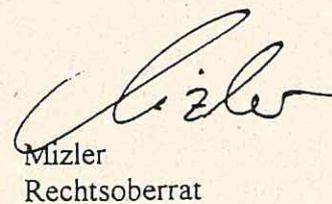
- A) Für die Ausarbeitung der 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung  
Sulzbach-Rosenberg, 23.07.1998  
Stadtbauamt erg. 03.12.1998



Strobel  
Sachgebietsleiter

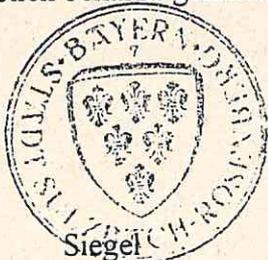


Rebhan  
Stadtbaumeister

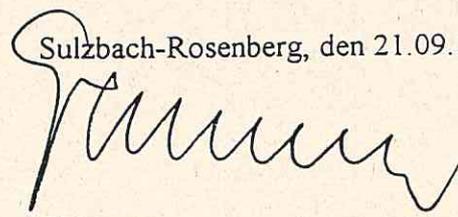


Mizler  
Rechtsoberrat

- B) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.1998 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 21.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

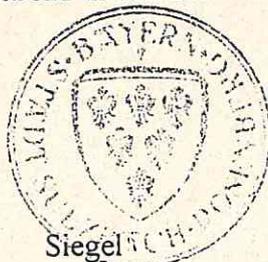


Sulzbach-Rosenberg, den 21.09.1998

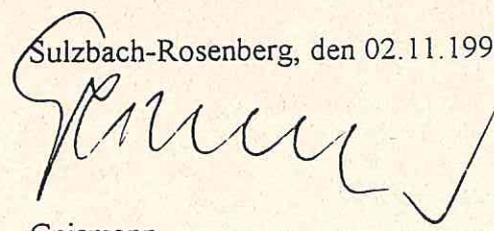


Geismann  
1. Bürgermeister

- C) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.07.1998 hat während der Bürgerversammlung am 06.10.1998 und anschließend in der Zeit vom 07.10.1998 bis einschließlich 30.10.1998 stattgefunden.

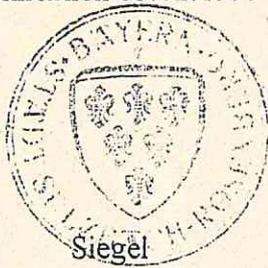


Sulzbach-Rosenberg, den 02.11.1998

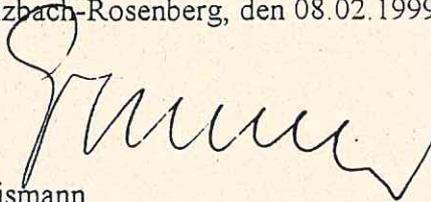


Geismann  
1. Bürgermeister

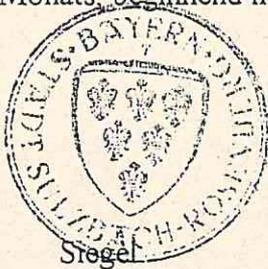
D) Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.12.1998 wurde mit dem Erläuterungsbericht und den landschaftsplanerischen Ausführungen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.1999 bis einschließlich 05.02.1999 öffentlich ausgelegt.



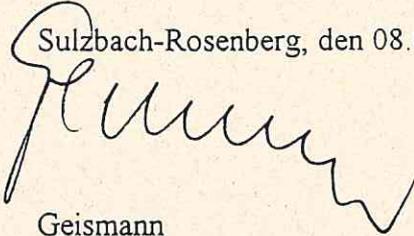
Sulzbach-Rosenberg, den 08.02.1999

  
Geismann  
1. Bürgermeister

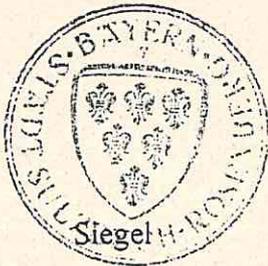
E) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 22.12.1998



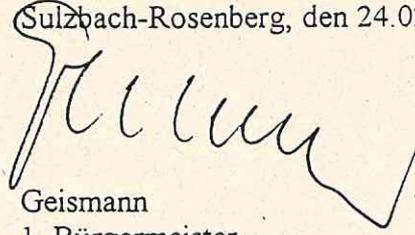
Sulzbach-Rosenberg, den 08.02.1999

  
Geismann  
1. Bürgermeister

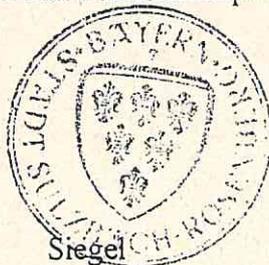
F) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 23.02.1999



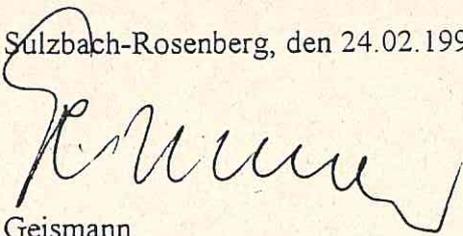
Sulzbach-Rosenberg, den 24.02.1999

  
Geismann  
1. Bürgermeister

G) Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 23.02.1999 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 03.12.1998 festgestellt.



Sulzbach-Rosenberg, den 24.02.1999

  
Geismann  
1. Bürgermeister

H) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 23.03.1999, Az. Nr. 52-610/2.3. – 250 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Sulzbach-Rosenberg, den 25.03.1999

Siegel

Geismann  
1. Bürgermeister

I) Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde am 29.03.1999 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. Er wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzbach-Rosenberg, den 29.03.1999

Siegel

Geismann  
1. Bürgermeister

**Landschaftsplanung**  
**zur**  
**7. Änderung**  
**des rechtsgültigen**  
**Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

# **Landschaftsplanung**

## **zur 7. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

### **Inhaltsangabe**

- 1. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**
  - Bayerisches Naturschutzgesetz
  - Bundesnaturschutzgesetz
  - Baugesetzbuch
  
- 2. Entscheidung der Stadt über die Nichtanwendung der Eingriffsregelung**
  - Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998
  
- 3. Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
  - Grünordnungsplan
  - Kompensationsfläche bzw. -maßnahme
  
- 4. Begründung und Erläuterung der Vorgehensweise**
  - Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs
  - Zuordnung auf Bebauungsplanebene
  - Städtebaulicher Vertrag
  
- 5. Allgemeine Hinweise zur Kompensationsfläche bzw. -maßnahme**
  
- 6. Allgemeine Empfehlungen für die Ausgestaltung von Kompensationsmaßnahmen**
  - Anpflanzung/Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern
  - Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen
  - Begrünung von baulichen Anlagen
  - Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung
  - Maßnahmen zur Extensivierung

## **Landschaftsplanung**

### **zur 7. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

#### **1. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) 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.

#### **2. Entscheidung der Stadt über die Nichtanwendung der Eingriffsregelung**

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“.

Entsprechend der zeitlich begrenzten Länderermächtigung in § 246 Abs. 6 BauGB tritt diese Freistellung der Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 AGBauROG mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft. Das heißt, daß der abschließende Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluß noch vor dem 31.12.2000 gefaßt sein muß, um die Anwendung der Eingriffsregelung wirksam ausschließen zu können.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wendet zur Vereinfachung des Verfahrens, in Hinblick auf Flächenbereitstellung und aus Kostengründen den Art. 1 AGBauROG an, d.h. sie verzichtet auf die Eingriffsregelung und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise.

#### **3. Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wird Rechnung getragen, indem die Stadt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens einen Grünordnungsplan erstellen läßt. In ihm sind über die bloße Bestandserhaltung hinausgehende naturfördernde Maßnahmen festzusetzen. Die grünordnerische Anbindung an den Friedhofsberg mit seiner in der Stadtbiotopkartierung von 1990/92 erfaßten Parkanlage ist besonders zu berücksichtigen.

Da die Möglichkeit naturfördernde Maßnahmen am „Bierhalsberg“ im Rahmen des Grünordnungsplans festzusetzen durch die angestrebte städtebauliche Nutzung begrenzt ist, werden darüber hinausgehende Maßnahmen auf einer Kompensationsfläche notwendig sein, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung zu tragen.

Diese Maßnahmen werden auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs. 3 Satz 3 und § 11 BauGB verbindlich mit dem Investor vereinbart.

Die Stadt lehnt sich bei dieser Vorgehensweise - **trotz ihres Verzichtes auf die förmliche Handhabung der Eingriffsregelung** gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2. und Abs. 3 BauGB - an den Vorschriften des BauGB für den Ausgleich an. Das Vorgehen wird deshalb wie folgt begründet und grundsätzlich erläutert.

#### 4. Begründung und Erläuterung der Vorgehensweise

Die Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs lehnt sich an den Grundsätzen des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB an, nach dem die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können (Öffnung der Gebietskulisse).

Voraussetzung dafür ist, daß der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Die räumliche Entkopplung kann unter Kostengesichtspunkten, aus städtebaulichen und aus landschaftspflegerischen Gründen gleichermaßen vorteilhaft sein. Grundsätzlich ist der Suchraum für die Ausgleichsflächen das gesamte Stadtgebiet. Der Begriff an anderer Stelle ist jedoch auch offen für den Ausgleich in der Gemarkung einer anderen benachbarten Gemeinde.

Auf eine nach dem BNatSchG gebotene Differenzierung zwischen Ausgleichsmaßnahmen (artgleiche Maßnahmen am Ort des Eingriffs) und Ersatzmaßnahmen wird deshalb für den Anwendungsbereich des BauGB in § 200 a verzichtet. Ausgleich im Sinne des BauGB umfaßt sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen im Sinne der Landesnaturschutzgesetze.

Die Zuordnung auf der Bebauungsplanebene erfolgt grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB.

Auch im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 a BauGB Flächen zum Ausgleich den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. **Bei einer Zuordnungsdarstellung auf dieser Ebene können sich aber Probleme dadurch ergeben, daß man die zu erwartenden Eingriffe i.d.R. noch nicht ausreichend abschätzen kann.** Desweiteren werden beim Erwerb der Ausgleichsflächen die Eigentümer der dargestellten und zugeordneten Flächen ihre monopolartige Stellung evtl. zur Realisierung überzogener Preisvorstellungen nutzen.

Die Stadt würde sich mit der Zuordnung jede Ausweichmöglichkeit nehmen. Da ein Verzicht auf die Zuordnung von Flächen für den Ausgleich auf der Ebene des Flächennutzungsplans einen bebauungsplanübergreifenden Ausgleich nicht ausschließt, wird eine förmliche Zuordnung im Flächennutzungsplan nur in Betracht kommen, wenn die Stadt bereits die Verfügung über die dargestellte Fläche zum Ausgleich besitzt oder ein sachlicher Zusammenhang der Entwicklung beider Flächen festgeschrieben werden soll. (Durch die räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich ist ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich jedoch nicht erforderlich. Es kommt allein auf die städtebauliche und landschaftspflegerische Eignung der Ausgleichsfläche und auf den Ausgleichsflächenbedarf an).

Die Stadt nimmt daher entsprechend dem Rechtsgedanken des § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Möglichkeit wahr, auf die Darstellung der Kompensationsfläche in der 7. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans zu verzichten und stattdessen eine vertragliche Vereinbarung gem. § 11 BauGB zu treffen.

Diese Fläche wird dann im Rahmen der 8. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans nachrichtlich übernommen. Die Darstellung der Kompensationsfläche erfolgt dabei, indem die flächenhaften Darstellungen der Art der Bodennutzung ggf. mit der Darstellung als Flächen zum Ausgleich überlagert werden. Eine überlagernde Darstellung kommt grundsätzlich auch bei Bauflächen oder Baugebieten in Betracht.

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt nach § 135 a BauGB grundsätzlich dem Vorhabenträger (Verursacherprinzip). Mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden die Flächenbereitstellung, Quantitäts- und Qualitätsanforderungen für Einzelpflanzungen, Gewässer- und Uferneugestaltungen, Pflegemaßnahmen usw. detailliert beschrieben und verbindlich vereinbart. Eine Bestandsaufnahme, die den Zustand vor dem Eingriff dokumentiert, ist zu berücksichtigen. Die Ersatzmaßnahmen sind bis spätestens mit Baubeginn des Vorhabens durchzuführen. Für den Fall der Nichteinhaltung von Vereinbarungen sind vertragliche Sicherungen einzubauen wie z.B. Bürgschaft, Vertragsstrafe, Unterwerfungsklausel und Verpflichtung zu einer Baulasterklärung. Diese Vorgehensweise, die zweckmäßigerweise nur durch frühzeitiges Verhandeln weit vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Sinn hat, bietet den Vorteil, daß das Verursacherprinzip voll greift, die Verwaltung bei der Umsetzung entlastet wird und die Maßnahmen durch Private oft kostengünstiger durchgeführt werden können.

Vereinbarungen über die Bereitstellung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung nach § 11 BauGB sind dann möglich, wenn man sehr wenige Eigentümer hat oder der Investor oder die Stadt bereits Eigentümer oder zumindest Verfügungsberechtigte der Flächen sind.

## **5. Allgemeine Hinweise zur Kompensationsfläche bzw. -maßnahme**

Flächen sind für die Kompensation geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d.h. wenn mit einer Kompensationsmaßnahme ihre ökologische Qualität verbessert werden kann. Dabei kann es in geeigneten Fällen auch genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es stellt aber noch keinen Ausgleich dar, wenn bereits ökologisch wertvolle Flächen nur erworben und in ihrem Bestand erhalten werden. Der Erwerb solcher Flächen kann allenfalls dann als Ausgleich zu werten sein, wenn Veränderungen zu Lasten des Naturschutzes absehbar bevorstehen, beispielsweise wenn der Eigentümer aufgrund einer Genehmigung berechtigt wäre, eine wertvolle Fläche zu verändern.

Auf den potentiellen Kompensationsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein. Die Ausweisung von Schutzgebieten steht in keinem Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung. Die bloße Unterschutzstellung stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar. Davon unabhängig können Flächen in Schutzgebieten zum Ausgleich herangezogen werden, wenn ihre ökologische Aufwertung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll ist.

Vor der Verkündung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (18.08.1997) durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes können nicht nachträglich als Ausgleichsmaßnahme umgewidmet und als solche anerkannt werden.

## **6. Allgemeine Empfehlungen für die Ausgestaltung von Kompensationsmaßnahmen**

Im Folgenden wird die „Anlage zu § 2 Abs. 3 der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB“ wiedergegeben. Sie soll Beispiele für mögliche Kompensationsmaßnahmen und allgemein gültige Empfehlungen für deren Ausgestaltung aufzeigen.

## Anpflanzung/Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern

### **Anpflanzung von Einzelbäumen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

### **Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
- je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

### **Anlage standortgerechter Wälder**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Aufforstung mit standortgerechten Arten
- 3500 Stück je ha, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120 cm
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

### **Schaffung von Streuobstwiesen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
- Einsaat Gras/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

### **Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

## Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen

### **Herstellung von Stillgewässern**

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens
- ggf. Abdichtung des Untergrundes
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

### **Renaturierung von Still- und Fließgewässern**

- Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen
- Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Vorgaben
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Entschlammung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

### **Begrünung von baulichen Anlagen**

#### **Fassadenbegrünung**

- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen
- Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen
- eine Pflanze je 2 lfm.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

#### **Dachbegrünung**

- intensive Begrünung von Dachflächen
- extensive Begrünung von Dachflächen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

### **Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung**

#### **Entsiegelung befestigter Flächen**

- Ausbau und Abfuhr wasserundurchlässiger Beläge
- Aufreißen wasserdurchlässiger Unterbauschichten
- Einbau wasserdurchlässiger Deckschichten
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

#### **Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung**

- Schaffung von Gräben und Mulden zur Regenwasserversickerung
- Rückbau/Anstau von Entwässerungsgräben, Verschließen von Drainagen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

### **Maßnahmen zur Extensivierung**

#### **Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache**

- Nutzungsaufgabe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

#### **Umwandlung von Acker in Ruderalflur**

- ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

#### **Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland**

- Bodenvorbereitung ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Einsaat von Wiesengräsern und Käuern
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

**Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland**

- Nutzungsreduzierung
- Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, 03.12.1998

Dill-Glodek  
Dipl.-Ing. Landespflege

Rebhan  
Stadtbaumeister

Mizler  
Rechtsoberrat

1.

## BEKANNTMACHUNG

### Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO); 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Sulzbach- Rosenberg im Bereich „Bierhalsberg“

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 28.7.98 in öffentlicher Sitzung beschlossene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Bierhalsberg“ mit Bescheid vom 23.3.99 AZ: 52 - 610/2.3 250 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht..

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird mit dieser Bekanntmachung wirksam. Gleichzeitig werden die bisher für den Bierhalsberg geltenden Festsetzungen unwirksam.

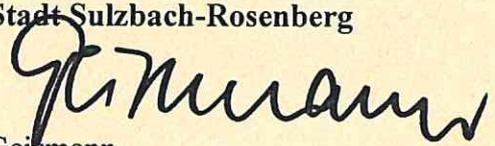
Der Änderungsbereich, der eine Größe von etwa 1,8 ha aufweist, wird im Norden und Osten von der Rosenberger Straße (B14) sowie im Süden und Westen von der öffentlichen Grünfläche bzw. der Alle am Friedhofsberg umgrenzt.

Die Flächennutzungsplanänderung kann einschließlich des Erläuterungsberichts dauernd beim Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 2, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Flächennutzungsplanänderung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs.5 BauGB).

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der obengenannten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 26.3.99

Stadt Sulzbach-Rosenberg

  
Geismann

1. Bürgermeister

Verliegendes Druck-/Schriftstück wurde  
entsprechend der Anordnung ordnungsge-  
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-  
kanntgemacht.

8458 Sulzbach-Rosenberg  
STADT SULZBACH-ROSENBERG

I.A.  10.05.1999

### 2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 29.3.99 bis 3.5.99
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung