

STADT SULZBACH-ROSENBERG
STADTBAUAMT
Az: 610.10/4-62-2a We/--

1.

BEKANNTMACHUNG

Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO); 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 24.03.1992 festgestellte 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde gem. § 6 BauGB der Regierung der Oberpfalz zur Genehmigung vorgelegt.

Die Regierung der Oberpfalz hat mit Schreiben vom 19.08.1992 diese Bauleitplanänderung unter Maßgaben genehmigt. Diese Maßgaben betreffen folgende Teilbereiche und lauten wie folgt:

- WA Kempfenhof (nordöstlicher Teil):
"Die geplante Bebauung würde im Nordosten um ein vorhandenes Waldstück herumgezogen und dadurch das Landschaftsbild erheblich stören. Nach Meinung der Unteren Naturschutzbehörde sollte sogar der gesamte östliche Bereich entfallen (Stellungnahme vom 10.03.1992). Sie verweist auf die Waldrandsituation, Gehölze und Magerrasen. In Anbetracht der derzeitigen Wohnungssituation wird die Bebauung vom Grundsatz her von seiten der Regierung der Oberpfalz für möglich gehalten. Der nordöstliche Teil ist jedoch ortsplannerisch und städtebaulich in keiner Weise mehr vertretbar. Nach § 1 (5) Ziff. 4 BauGB war die Fläche daher zu streichen."
- GE Kauerhof:
"Mit Schreiben vom 08.01.1992 hat das Wasserwirtschaftamt Amberg der Stadt Sulzbach-Rosenberg mitgeteilt, daß einer Ausweisung der GE-Fläche bei Kauerhof nicht zugestimmt werden könne. Dies betrifft sowohl die direkt im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen als auch die sonstigen daran angrenzenden GE-Flächen. Eine nochmalige Überprüfung der Angelegenheit durch das Sachgebiet Wasserwirtschaft der Regierung der Oberpfalz bestätigte die ablehnende Haltung des Wasserwirtschaftsamtes. Demnach liegt inzwischen die Einzugsgebietsermittlung für die städtische Wassergewinnungsanlage vor. Sowohl das vorhandene GE als auch die geplante Erweiterung liegen voll im Einzugsbereich der Brunnen. Teilweise liegt die geplante Erweiterung sogar schon im bestehenden Wasserschutzgebiet. Die Wasserschutzgebietsgrenzen müssen jedoch den neuen Erkenntnissen angepaßt werden. Aufgrund der schwerwiegenden Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht (vorbeugender Grundwasserschutz, langfristige Sicherung der Wasserversorgung) ist deshalb die Gewerbegebietsausweisung bei Kauerhof abzulehnen (§ 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB)."
- Geschützter Landschaftsbestandteil "Großalbershof":
"Mit Schreiben vom 30.11.1990 Nr. 800-8291-AS 24.00 und vom 26.11.1991 Nr. 800-8291-AS 24.00 hat die Höhere Landesplanungsbehörde "vorsorglich" Bedenken angemeldet gegen eine geplante Nutzungsdarstellung als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 12 Bay-NatSchG. Demnach sollte erst das Ergebnis des laufenden Raumordnungsverfahrens für die Restmülldeponie der Landkreise Amberg-Sulzbach, Schwandorf, sowie der kreisfreien Stadt Amberg abgewartet werden.
Nach § 1 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Am 24.03.1992 beschließt die Stadt über die von der Höheren Landesplanungsbehörde vorgebrachten Bedenken

dahingehend, daß sie den Standort "nach wie vor" strikt ablehne, wobei sie sich auf den Erläuterungsbericht bezieht. Darin wird der Standort der geplanten Mülldeponie als "ungeeignet bezeichnet", weil eine Reihe von Punkten noch nicht geklärt sei. So z.B. die technischen Möglichkeiten zur Absicherung des Deponieuntergrundes, die Möglichkeiten der Müllreduzierung etc.

Diese Abwägung weist erhebliche Defizite auf, da es erst die Aufgabe des laufenden ROV sein wird, all diese Punkte zu klären.

Nach § 1 (6) BauGB war die Flächennutzungsplanänderung daher abzulehnen.

Darüber hinaus bleibt festzustellen, daß auch das vom Landratsamt Amberg-Sulzbach eingeleitete Verfahren nach Art. 12 BayNatSchG erst eingeleitet wurde. Wie dieses zweite Verfahren schließlich ausgehen wird, kann derzeit ebenfalls noch nicht gesagt werden."

Entsprechend dieser Maßgaben wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für diese Teilbereiche im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 BauGB geändert. Nach Durchführung der Änderungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 31.09.1993 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entsprechend der Genehmigung der Regierung der Oberpfalz vom 19.08.1992 Az. 420-4621 AS 24-1 festzustellen.

Ein entsprechender Änderungsvermerk ist auf dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan angebracht worden.

Der genehmigte Flächennutzungsplan und der genehmigte, geänderte Landschaftsplan wird somit mit dem Tag dieser Bekanntmachung wirksam. Gleichzeitig werden der bisher gültige Flächennutzungsplan und Landschaftsplan insoweit unwirksam.

Der rechtsverbindliche Bauleitplan mit Erläuterungsberichten liegt ab sofort zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereit. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Zimmer 2, eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Flächennutzungsplans nach dem Baugesetzbuch unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 07.10.1993

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Geismann

1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 15.10.1993 bis einschließlich 05.11.1993

2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

Verliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnungsordnung
gemäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.
8458 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
I.A.

Pinner, 08.11.1993

Stadt Sulzbach-Rosenberg

3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes

**Ergänzung des Erläuterungsberichtes,
Auszug der zu ändernden Bereiche aus dem
Bericht mit Stand 24.03.1992**



**GAUFF INGENIEURE
Passauer Str. 9
8500 Nürnberg 30**

STADT SULZBACH-ROSENBERG

3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes

Ergänzung des Erläuterungsberichtes, Auszug der zu ändernden Bereiche aus dem Bericht mit Stand 24.03.1992

1. EINLEITUNG

Die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 24.03.1992 beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 19.08.1992 in der Planfertigung vom 24.03.1992 gemäß § 6 BauGB mit folgenden Maßgaben genehmigt:

Veränderungen müssen an den im Erläuterungsbericht mit

2.14, WA Kempfenhof

2.18, GE Kauerhof

2.36, Landschaftsschutzgebiet Großalbershof

bezeichneten Flächen vorgenommen werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNGEN IN TEILBEREICHEN

2.14 Kempfenhof

2.14.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich östlich anschließend an den Ortsteil Kempfenhof. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist es teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet, im überwiegenden Teil jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Planungsgebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Östlich liegen zwei kleinere aufgegebene Kiesgruben. Im Bereich der ehemaligen Kiesgruben befindet sich ein Reservistenheim mit einigen Stellplätzen und Sportflächen.

2.14.2 Geplante Nutzungsdarstellung, Planstand 24.03.1992

1. Änderung allgemeines Wohngebiet in Fläche für die Landwirtschaft:
Im nordwestlichen Bereich wird die Bebauungsgrenze etwas zurückgenommen. Die geplante Straße (gestrichelte Linie) entfällt in diesem Bereich.

2. Änderung Fläche für die Landwirtschaft in allg. Wohngebiet (WA):
Das restliche Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Die geplante Bebauung wird etwa bis zur vorhandenen Geländekante erweitert. Zur Einbindung der geplanten Siedlungserweiterung in die Landschaft wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Nach Osten ist Ortsrandeingrünung vorzusehen. Die östlich gelegenen Magerrasenstandorte, Felsen etc. sollen über Ausgleichsmaßnahmen gesichert und erweitert werden.

Die gesamte Änderung umfaßt ca. 8,6 ha.

2.14.3 Geplante Nutzungsdarstellung, Stand 09.12.1992

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche soll im nordöstlichen Teil aus Gründen des Landschaftsschutzes um ca. 0,6 ha reduziert werden.

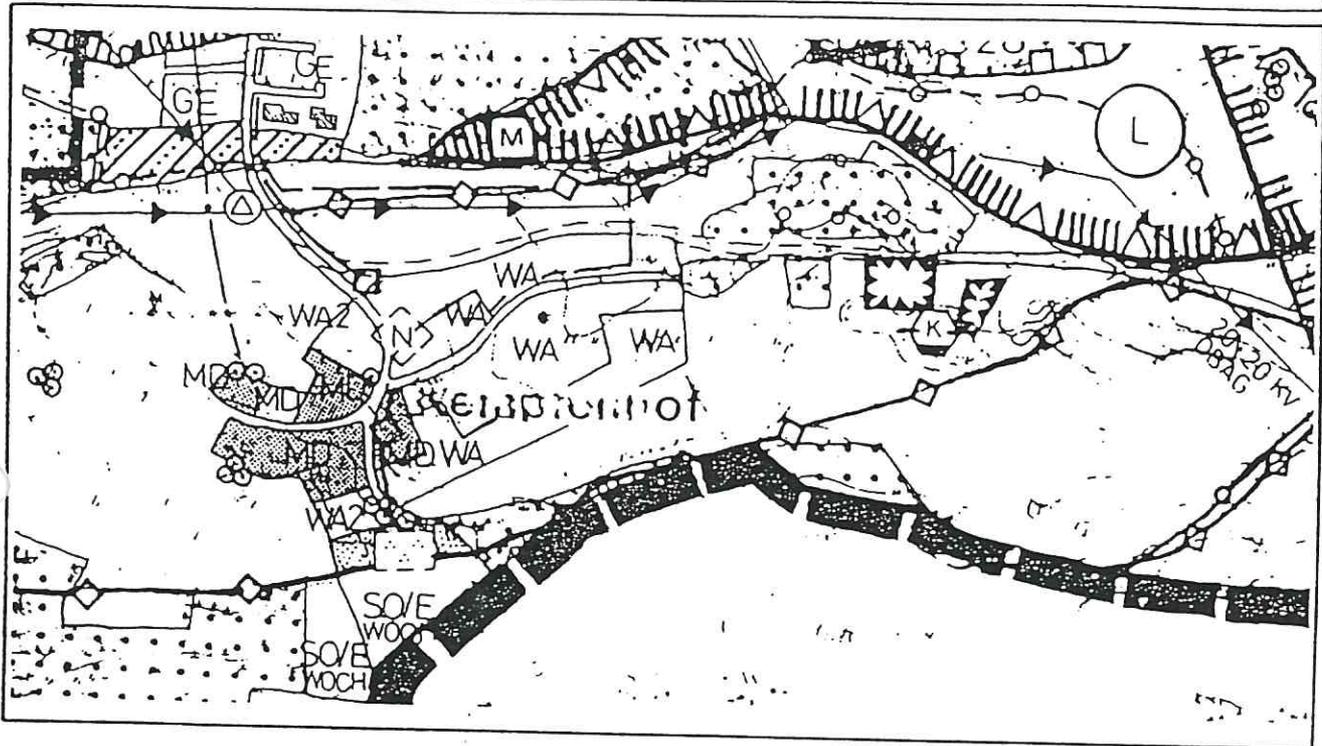
Die weiteren unter 2.14.2 genannten Vorgaben werden weiterhin aufgenommen.

Die gesamte Änderung umfaßt ca. 8,0 ha.

14. KEMPFENHOF

GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

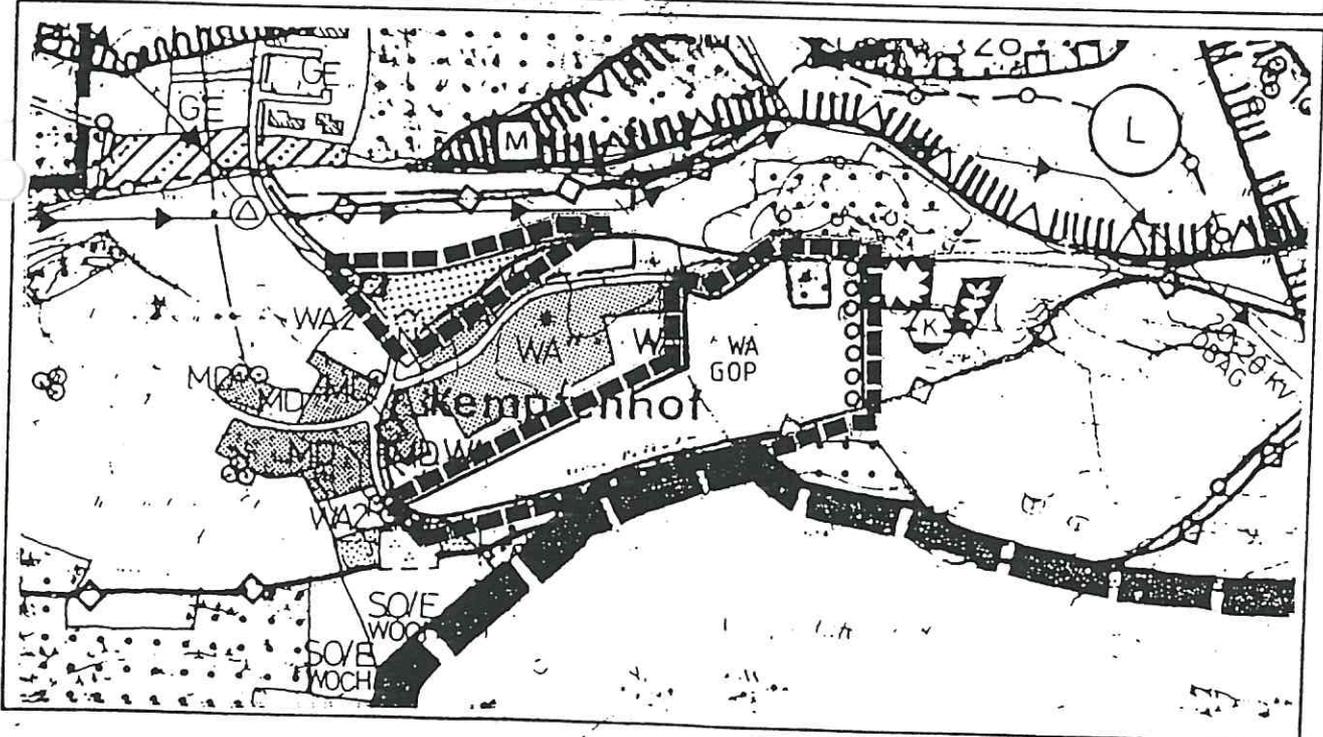
M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

STAND 24.03.1992

M 1:10 000



H. P. GAUFF

INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.18 Kauerhof

2.18.1 Die Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südlich der B 14 im Ortsteil Kauerhof, im Anschluß an bereits bestehende gewerbliche Bebauung. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche ist bereits mit Gewerbebetrieben bebaut (im Flächennutzungsplan als Bewaldungsfläche dargestellt).

Umliegende Nutzungen:

Nördlich der B 14 grenzt Mischgebiet (MI), im Osten, im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Wald an.

2.18.2 Geplante Nutzungsdarstellung, Planstand 24.03.1992

In Fortführung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung südlich der B 14 wird im Süden bis zum Flutgraben der Bestand nachgetragen und im Westen Gewerbegebiet (GE) gewidmet.

Da Teilflächen im Wasserschutzgebiet liegen, sollen diese Flächen als Reserveflächen (RES) dargestellt werden.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des Ortsrandes nötig. Zum bestehenden Wald ist ein Abstand von ca. 30 m einzuhalten. Der vorhandene Bachlauf ist als Verbindungselement zu anderen Lebensräumen über einen ca. 10 m breiten Streifen mit standortgerechter Bepflanzung zu erhalten. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist daher vorgeschrieben.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 6,3 ha.

2.18.3 Geplante Nutzungsdarstellung, Stand 09.12.1992

Aufgrund von schwerwiegenden Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht (vorbeugender Grundwasserschutz, langfristige Sicherung der Wasserversorgung) entfällt die Gewerbegebietserweiterung bei Kauerhof nach Westen.

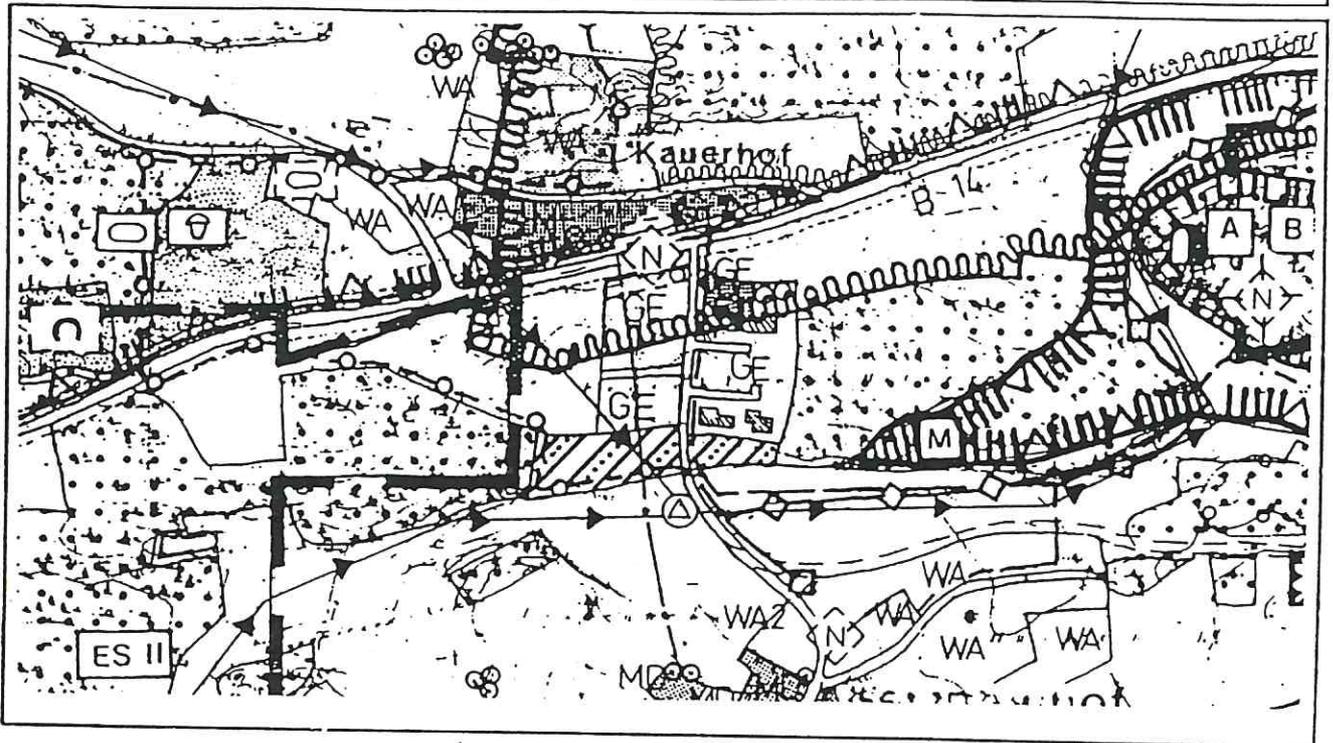
Als Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes wird lediglich der Bestand an Gewerbeflächen südlich der bereits im FNP vorhandenen Gewerbeflächen sowie ein im Süden angrenzender Grünzug nachgetragen.

Die Änderung umfaßt ca. 1,2 ha.

18. KAUERHOF

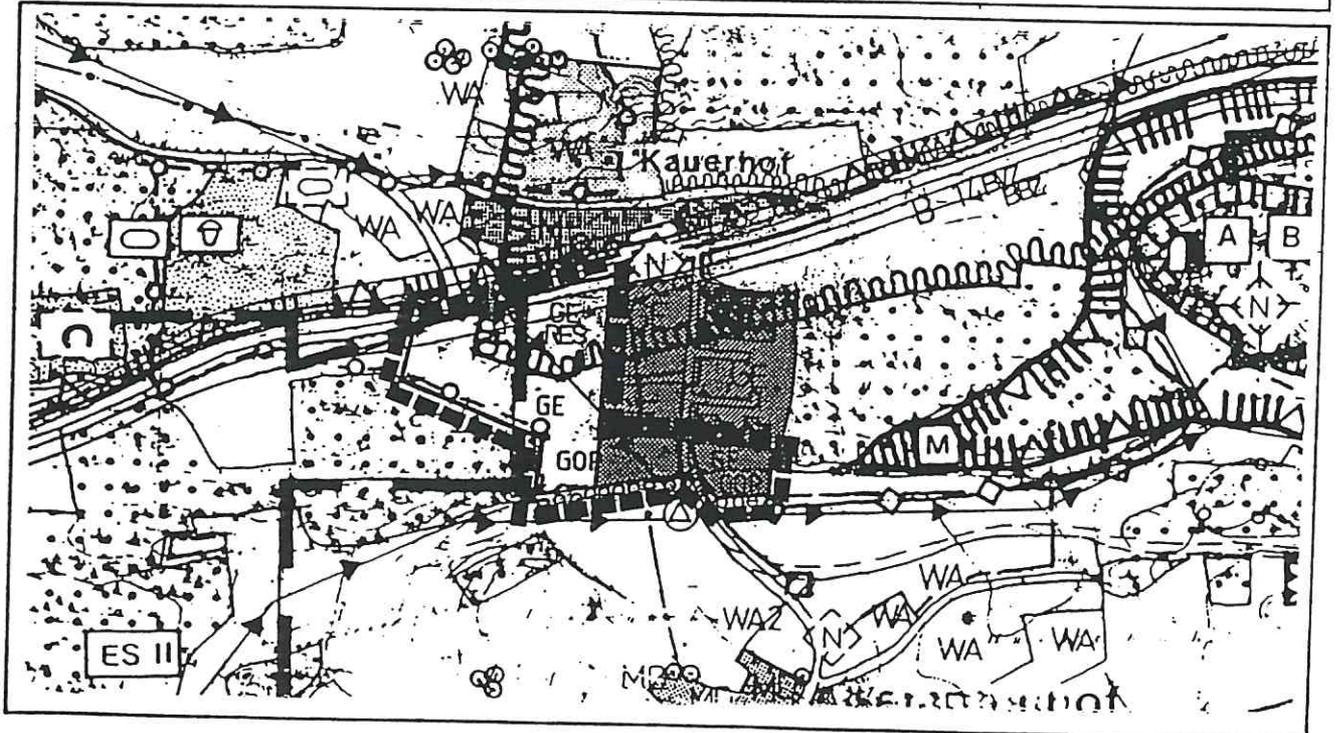
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG STAND 24.03.1992

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

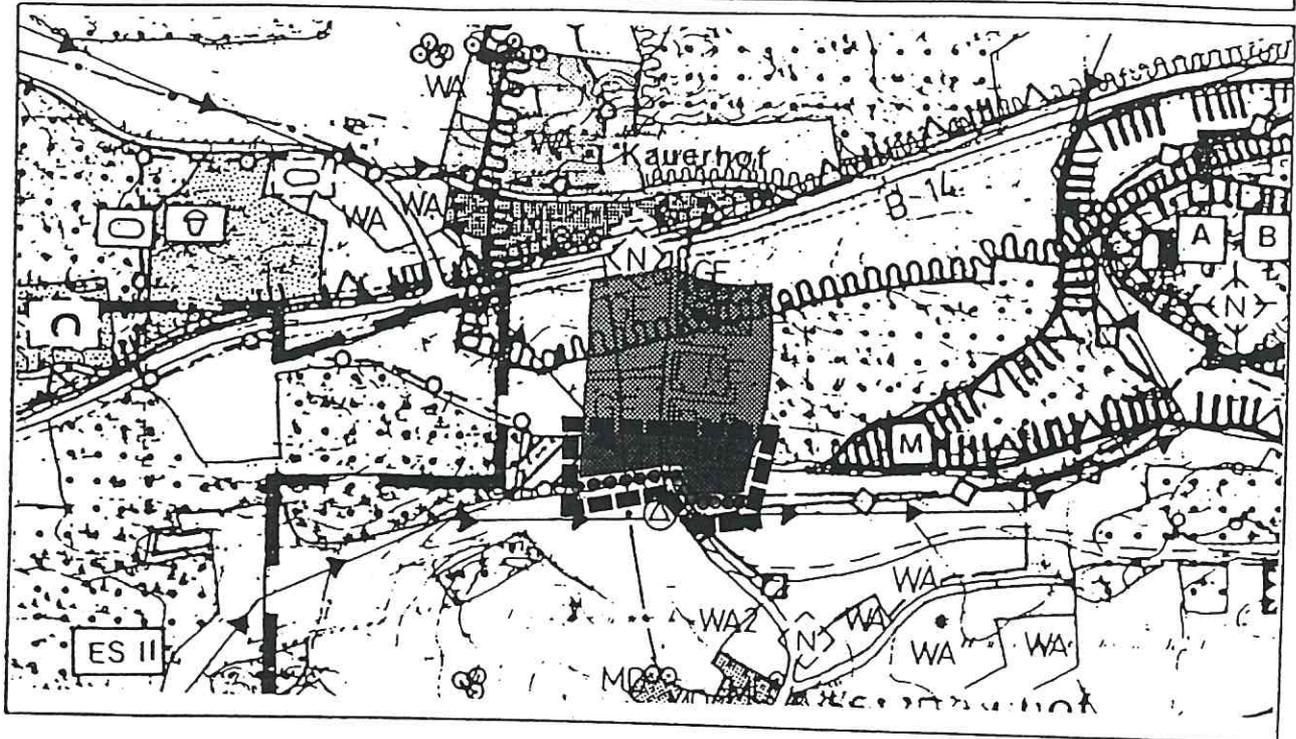
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

GEPLANTE ÄNDERUNG

STAND 09.12.1992

M 1:10 000



Geändert entsprechend Genehmigungsbescheid der Regierung der Oberpfalz vom 19.08.1992,

09.12.1992, GAUFF INGENIEURE NÜRNBERG



H. P. GAUFF

PASSAUER STR. 9

INGENIEURE

8500 NÜRNBERG

GMBH & CO

TEL. 0911/409010

2.36 Großalbershof

2.36.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nördlich des Ortsteiles Großalbershof. Es ist bewaldet. Im Flächennutzungsplan ist das Biotop Nr. 49 nach der amtlichen Biotopkartierung 1974/75 (Blätter L 6536, L 6538, L 6738) verzeichnet.

Es handelt sich um einen lichten Wald mit teilweise auf feuchte Bodenbedingungen hinweisende Pflanzengemeinschaften. In einer Pflanzenaufnahme sind 9 gefährdete und 12 geschützte Arten erfaßt worden (siehe auch Landschaftsplan von 1981). Im Landschaftsplan wurde vorgeschlagen, das Gebiet nach Art. 9 BayNatSchG unter Schutz zu stellen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Biotops.

Komplexe Ökosystemstrukturen mit vielfältigen Lebensbedingungen sind in unserer übernutzten Kulturlandschaft eine Seltenheit geworden. Ihre Erhaltung ist nicht nur aus der Sicht des Einzelartenschutzes notwendig, sondern auch aus einer gesamtökologischen Perspektive, da sie die Vielfalt des gesamten Ökosystems erhöhen und so zu einer Stabilisierung des Landschaftshaushaltes entscheidend mit beitragen.

Umliegende Nutzungen:

Flächen für die Forstwirtschaft. Im Süden befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Ort Großalbershof.

2.36.2 Geplante Nutzungsdarstellung, Planstand 24.03.1992

Aufgrund der vorhandenen Naturelemente soll das Gebiet als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG eingetragen werden. Das Verfahren wurde von der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits eingeleitet. Der Landkreis Amberg-Sulzbach beabsichtigt, auf dieser Fläche eine Hausmülldeponie zu errichten (siehe Punkt 2.36.3).

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Der Standort ist für die Errichtung der Deponie nicht geeignet.

Gründe:

1. Das Gebiet ist als Biotop Nr. 49 (lichter Wald mit Vorkommen seltener Pflanzenarten) verzeichnet (Quelle: Landschaftsplan Amberg-Sulzbach, S. 324). Laut Auskunft der Stadt Sulzbach-Rosenberg kommen 7 Pflanzenarten vor, die in der roten Liste verzeichnet sind, u.a. *Iris sibirica*, kleines Knabenkraut. Im Gutachten der Fa. MOPLAN zur Standortuntersuchung der Mülldeponie ist unter dem Stichwort "Biotop" die Eintragung "nicht bekannt" verzeichnet.
2. Die bisherige Standortsuche für eine Mülldeponie orientierte sich lediglich an geologisch-hydrologischen Gegebenheiten sowie an naturräumlichen Kriterien nach dem Regionalplan.

Nicht untersucht wurden Erreichbarkeit und Erschließung des Gebietes sowie die Minimierung von Entfernungen zwischen Müllherzeugern und Deponie (Reduzierung der Umweltbelastung beim Bau und Betrieb der Anlage).
3. Nicht berücksichtigt wurden technische Möglichkeiten zur Absicherung des Deponieuntergrundes, wodurch sich die Standortsuche nicht nur auf die wenigen Ton- und Lettengebiete beschränken würde.
4. Die Möglichkeiten der Müllreduzierung durch Wertstoffsammlung sind bei weitem nicht ausgeschöpft, teilweise wurden von Gemeinden und Städten im Landkreis keinerlei Anstrengungen in dieser Richtung unternommen.

Eine realistische Bedarfsschätzung zur Kapazität und Beschaffenheit der Deponie kann erst nach Einführung einer konsequenten Müllvermeidung und Mülltrennung erfolgen.

5. Die Unterlagen des Gutachtens zur Standortuntersuchung der Mülldeponie gehen nicht auf Standortverhältnisse, wie Stärke und Beschaffenheit der Feuerlettschicht, Sickergeschwindigkeiten, Grundwasserverhältnisse etc., ein. Hierzu müßten umfangreiche Untersuchungen durchgeführt werden.

Der Standort für die geplante Mülldeponie muß als ungeeignet bezeichnet werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 15,6 ha.

2.36.3 Geplante Nutzungsdarstellung, Stand 09.12.1992

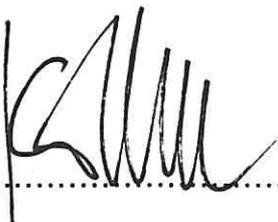
Das betreffende Gebiet sollte nach Art. 12 BayNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden.

Nachdem für das Gebiet nordöstlich des Ortsteiles Großalbershof derzeit ein Raumordnungsverfahren für die geplante Restmülldeponie der Landkreise Amberg-Sulzbach, Schwandorf und der Stadt Amberg läuft, soll das Gebiet noch keinen geänderten Status im Flächennutzungsplan erhalten.

Es findet daher keine Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes statt.

Aufgestellt: Nürnberg, im Dezember 1992
zuletzt geändert: 28.01.1993

GAUFF INGENIEURE



.....

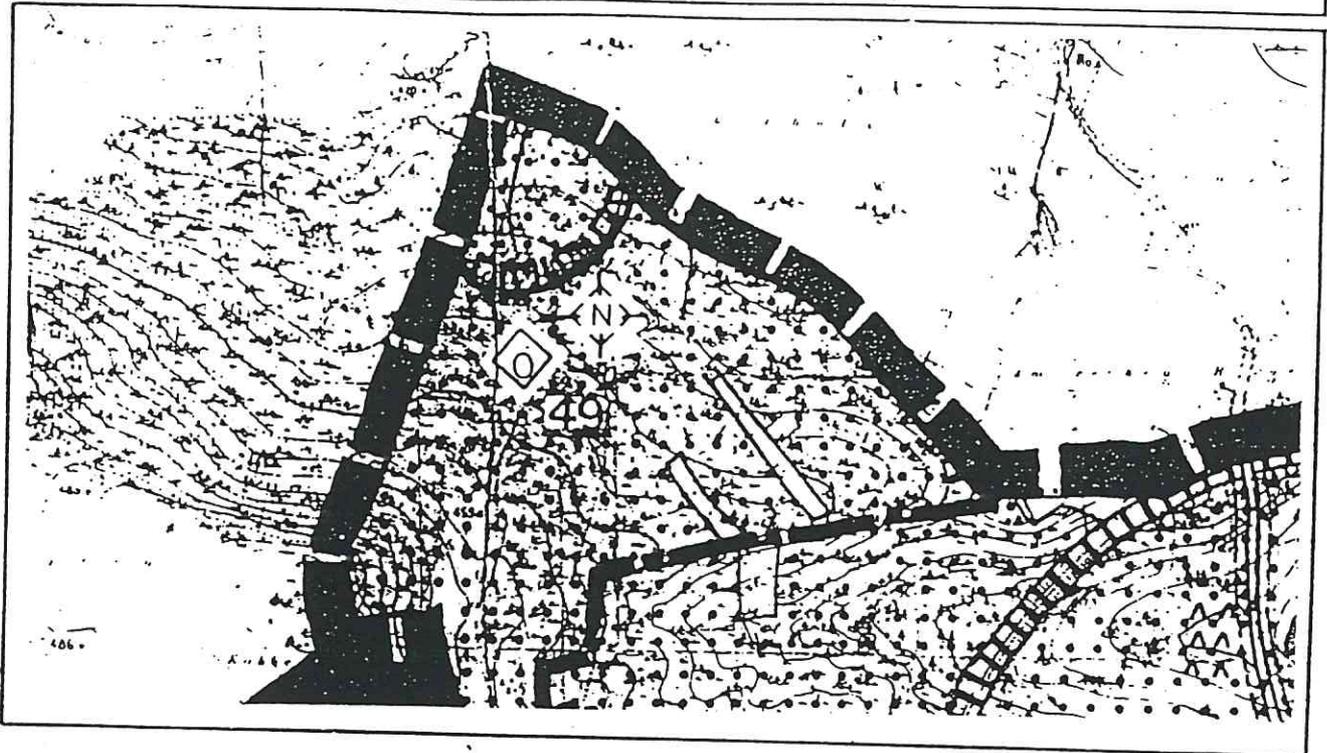
.....

1. Bürgermeister
Stadt Sulzbach-Rosenberg

36. GROSSALBERSHOF

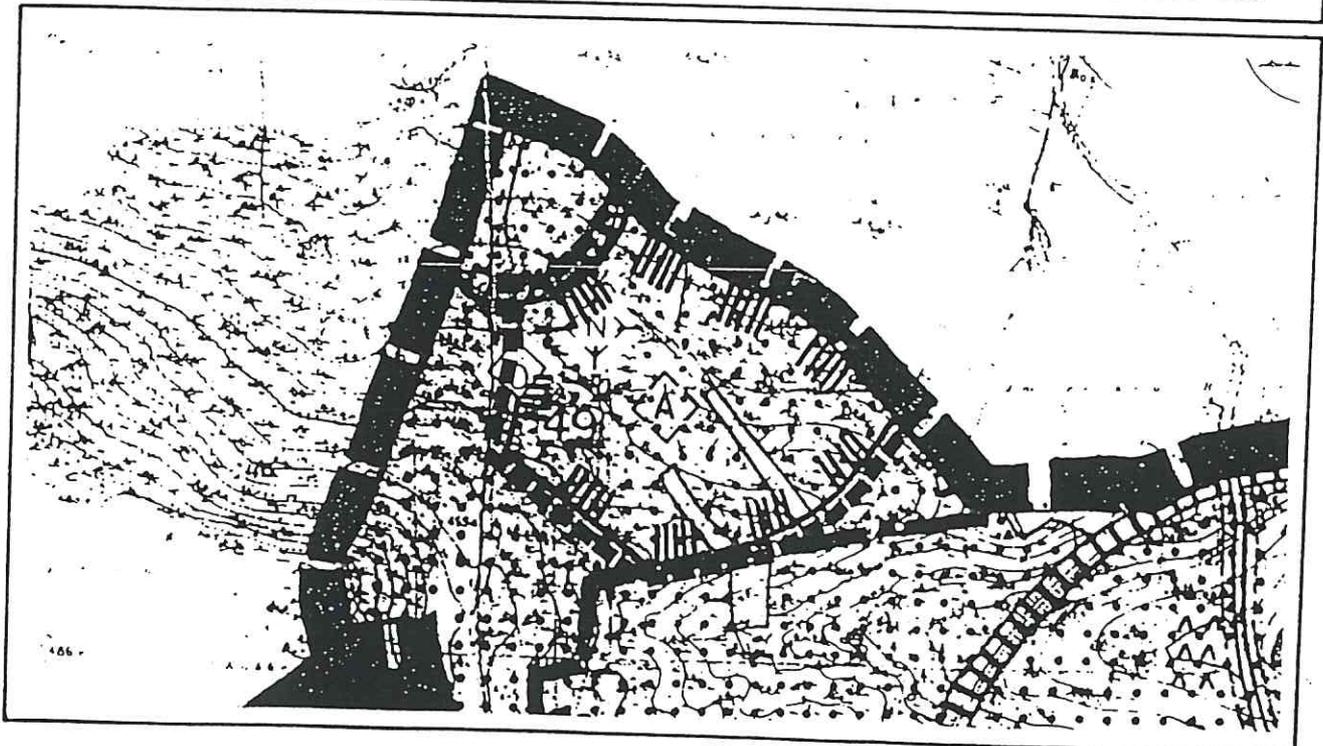
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG STAND 24.03.1992

M 1:10 000

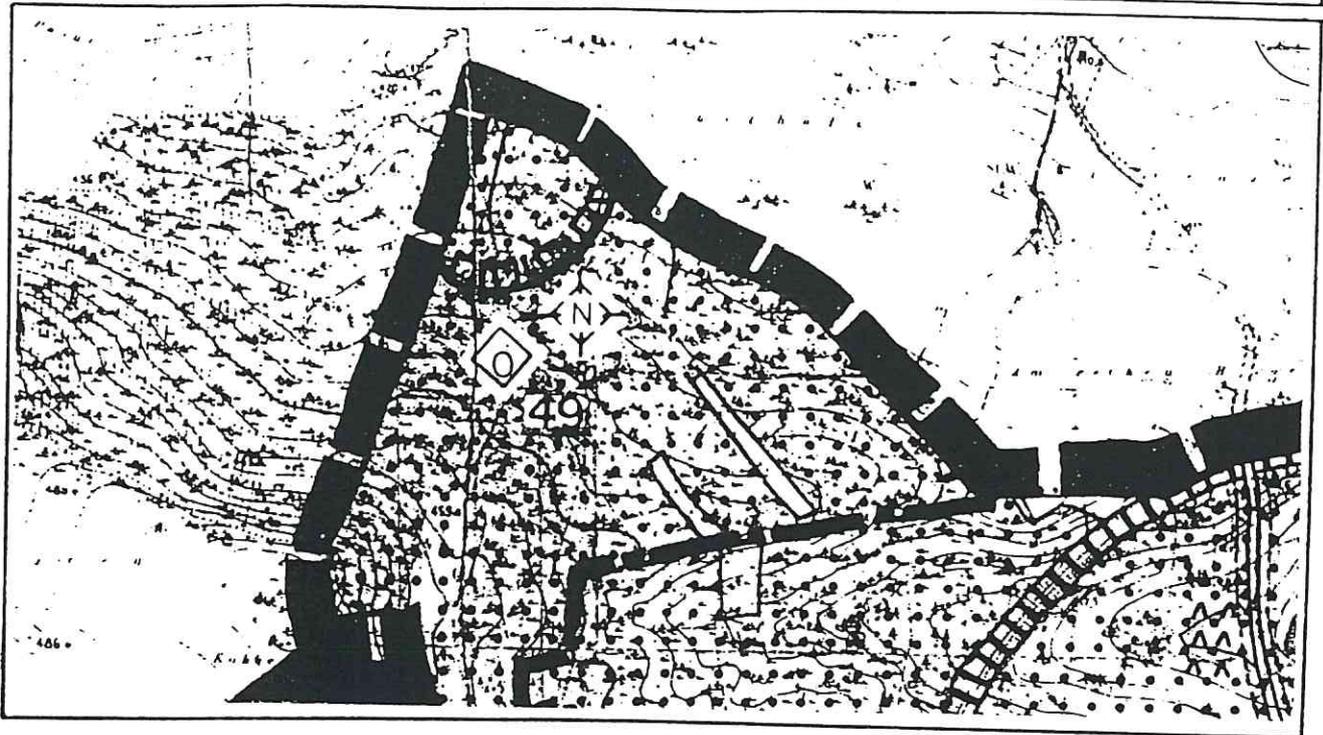


H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

GEPLANTE ÄNDERUNG STAND 09.12.1992

M 1:10 000



Geändert entsprechend Genehmigungsbescheid der Regierung der Oberpfalz vom 19.08.1992,

09.12.1992, GAUFF INGENIEURE NÜRNBERG



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

STADT SULZBACH-ROSENBERG

3. Flächennutzungsplanänderung

. Fassung

Stand 24.03.1992

Gauff Ingenieure Nürnberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes

Ergänzung des Erläuterungsberichts

1. EINLEITUNG

Der Konkurs der Eisenwerk-Gesellschaft Maximilianshütte mbH und die Gründung der Auffanggesellschaft Maxhütte-Neu mit einer um etwa 3.000 Personen verringerten Belegschaft haben zusammen mit der positiven Siedlungsentwicklung in den letzten 3 Jahren, in denen die Bevölkerung von Sulzbach-Rosenberg um ca. 700 Personen auf 18.299 Einwohner (31.12.1989) wuchs, den Stadtrat dazu veranlaßt, alle Möglichkeiten zu nutzen, um neue Betriebe anzusiedeln und so die dringend benötigten Ersatzarbeitsplätze und die dazugehörigen Wohngebiete anbieten zu können. So haben sich in den Industriegebieten Unterschwaig, Eisenhämmerstraße und Kauerhof in den letzten Jahren über 30 Firmen mit mehr als 1.250 Beschäftigten angesiedelt.

Die Ost-West-Öffnung der Grenzen (Beitrittsländer und CSFR) haben neue Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie sowie für Wohnnutzung immer dringlicher werden lassen. Diese politische Situation, die die Stadt Sulzbach-Rosenberg von einer peripheren in eine zentrale Lage gerückt hat, will der Stadtrat unbedingt unterstützen.

Nachdem die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete bereits weitgehend bebaut sind und innerstädtisch kaum noch neue Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, sieht sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg gezwungen, umfangreiche Flächenneuausweisungen für Gewerbe, Industrie und für Wohnbauzwecke in den Randbereichen der Altstadt und in den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen.

Im § 1 BauGB sind die Belange, die bei der Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen sind, aufgezählt. Danach ist u.a. auch eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, d.h. Ziele ökologischer Planung sind gleichzeitig auch Teilziele der gemeindlichen Bauleitplanung.

Ökologische Planungsansätze helfen die wachsenden, vielfältigen und häufig konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum und seine natürlichen Ressourcen zu vermeiden und zu vermindern.

Ein erster Ansatz hierfür ist der Landschaftsplan. In ihm werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und als Teil des Flächennutzungsplans beschlossen.

Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg liegt ein gültiger Landschaftsplan von 1981 als Entscheidungsgrundlage für weitere Entwicklungen vor.

Die Ansprüche an Natur und Landschaft, insbesondere im Industrie-, Siedlungs-, Infrastruktur- und Erholungsbereich, haben in einem Maße zugenommen, daß bereits vielfach das Gleichgewicht des Naturhaushalts erheblich gestört und die Grenzen seiner Belastbarkeit deutlich sichtbar geworden sind. Der Mensch beeinträchtigt in zunehmendem Maße die im Naturhaushalt wirkenden regenerierenden Kräfte und gefährdet damit die biologischen Grundlagen seiner Existenz.

Die konkrete Inanspruchnahme der Landschaft verlangt ihre ökologisch und gestalterisch verträgliche Anpassung an die sich ändernden Bedingungen sowie auch die Entwicklung von neuen Landschaftskonzepten.

Landschaft kann nicht länger nur als Verfügungsfläche betrachtet werden; ihre natürlichen Ressourcen und die Vielfalt ihrer Erscheinungsformen bedürfen der Sicherung.

Wesentliche Ziele ökologischer Planung sind in § 2 NatSchG genannt. Es handelt sich dabei um:

- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Die wachsenden, vielfältigen und häufig konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum und seine natürlichen Ressourcen führen nicht nur zu deren Zerstörung oder Erschöpfung, sondern auch zu Konflikten zwischen den Nutzungen mit gegenseitigen Beeinträchtigungen bei Überlagerung, Tangierung oder durch Fernwirkung. Viele dieser gegenseitigen Beeinträchtigungen können mit technischen Mitteln nicht behoben oder auch nur vermindert werden. Die Sicherung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Umwelt kann deshalb nicht nur darin bestehen, Nutzungskonflikte zu vermindern oder zu beseitigen. Nur vorsorgende Vermeidung und Verminderung von Konflikten auf dem Wege langfristiger Entwicklungsplanung garantiert eine nachhaltige Sicherung der natürlichen Umwelt.

Es ist notwendig, auch aus ökologischer Sicht einen Beitrag zu einer langfristigen Entwicklungsplanung zu leisten, indem insbesondere auf Möglichkeiten von Fehlentwicklungen aufmerksam bzw. Gefahren transparent gemacht werden.

Derzeit hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg 19.186 Einwohner (31.12.1991). Der Trend der letzten Jahre ist zunehmend, insbesondere ab 1988. 1990 wurden ca. 200 Einwohner mehr als 1989 gezählt.

Die Stadt beurteilt die Bevölkerungsentwicklung weiterhin sehr positiv. Sie rechnet infolge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Zuzüge, Sterbefälle und Wegzüge) in nächster Zeit mit einem Wachstum von 150 bis 200 Einwohnern pro Jahr.

1991 sind außerdem ca. 1.000 Aussiedler in den Übergangwohnheimen des Freistaates Bayern eingezogen.

Ein Teil dieser Menschen aus den Reihen der deutschstämmigen Aussiedler, die sich kurz- bis mittelfristig in der Stadt Sulzbach-Rosenberg in Übergangwohnheimen aufhalten, wird sich wahrscheinlich auch hier ansiedeln. Angenommen wird, daß 5 bis 10% der ca. 1.000 Menschen sich jährlich in der Stadt ansiedeln. D.h., daß bis zum Jahr 2000 ein Zugewinn aus diesem Personenkreis von ca. 500 bis 1000 Personen zu rechnen ist.

Auch für das Stammpersonal der VII. Abteilung der Bayerischen Bereitschaftspolizei (Beschäftigte für ca. 800 Bereitschaftspolizisten in Ausbildung) und, eingeschränkt, für amerikanische Staatsbürger, die in Vilseck/Grafenwöhr arbeiten, müssen dringend Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich um eine geschätzte Einwohnerzahl von 30 bis 50 Personen pro Jahr.

Bedenkt man einen ständig zunehmenden Auflockerungsbedarf (Zunahme des Wohnraumbedarfs aufgrund gestiegener Flächenansprüche) und einen gewissen Ersatzbedarf (durch Abbruch von Gebäuden), so müßten jeweils jährlich noch für ca. 60 bis 90 Einwohner Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2000 stellt sich für die Stadt Sulzbach-Rosenberg deshalb folgendermaßen dar:

- a) Zuwächse 1.500 bis 2.000 Einwohner aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- b) 500 bis 1000 Einwohner aus Aussiedlern
- c) 300 bis 500 Einwohner aus Bereitschaftspolizei-Stammpersonal und Amerikanern,
- d) 600 bis 900 Einwohner aus Auflockerungsbedarf,
- e) 600 bis 900 Einwohner aus Ersatzbedarf,

Daraus ergibt sich eine Mehrung von ca. 3.500 bis 5.300 Einwohnern in 10 Jahren. Orientiert man sich eher an den Werten der Minimalvariante, also an ca. 3500 zusätzlichen Einwohnern, so ist für diese Personen bei einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 50 E/ha eine Fläche von etwa 70 ha an Bauflächen für Wohnzwecke (Wohngebiete, Mischgebiete) auszuweisen.

Gewerbe- und Industrieflächen sind in entsprechendem Umfang anzubieten, um die Voraussetzungen für die notwendigen Arbeitsplätze zu schaffen.

Weil das Wachstum in den nächsten Jahren aber nicht mit Sicherheit abzuschätzen ist, sollen diese umfangreichen Flächenausweisungen durchgeführt werden, um auf die nach der Trendwende 1988 zu erwartende Prosperität - die von der Stadt Sulzbach-Rosenberg so positiv gesehen wird - den Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben des Wachstumsgewerbes und im Dienstleistungsbereich nicht einzuengen. Insbesondere wird eine vielfältigere Branchenstruktur angestrebt. Dies bedingt die Ausweisung größerer Wohnbauflächen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, wobei einerseits stadtzentrumnahe verdichtete Wohnbebauung möglich gemacht, aber auch Einfamilienhausbebauung in den Randbereichen gefördert werden soll.

Bei all diesen Flächenausweisungen will die Stadt Sulzbach-Rosenberg in besonderer Weise die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beachten. In die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurde daher Gestaltung der Rosenbachane im Stadtgebiet (Planung Büro Grebe, Nürnberg) berücksichtigt. Keine Berücksichtigung konnte bisher die Stadtbiotopkartierung des Büros Ifanos, Nürnberg, finden, da keinerlei Karten vorliegen.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNGEN IN TEILBEREICHEN

2.1 - entfällt -

2.2 - entfällt -

2.3 - entfällt -

2.4 **Edelsfelderstraße/Lohgraben**

2.4.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Die beiden Teilbereiche östlich der Edelsfelderstraße sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und werden derzeit als Grünland genutzt. Jeweils nördlich und südlich grenzt allgemeines Wohngebiet (WA) an, westlich der Edelsfelderstraße besteht Grünlandnutzung, östlich des nördlichen Änderungsbereiches grenzen Waldflächen, östlich des südlichen Änderungsbereiches grenzt allgemeines Wohngebiet an.

2.4.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Geplant ist die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet (WA). Dies bedeutet eine Erweiterung der Siedlung Edelsfeld in Richtung Süden und eine Erweiterung der Siedlung Feuerhof in Richtung Norden. Dazwischen bleibt ein Bereich von 100 m unbebaut, um Wanderbeziehungen der Tierwelt nicht zu unterbrechen.

Ein Teilbereich der Fläche befindet sich in einem Bergschadensgebiet. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg erwartet jedoch östlich der Edelsfelder Straße keine negativen Auswirkungen.

Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann.

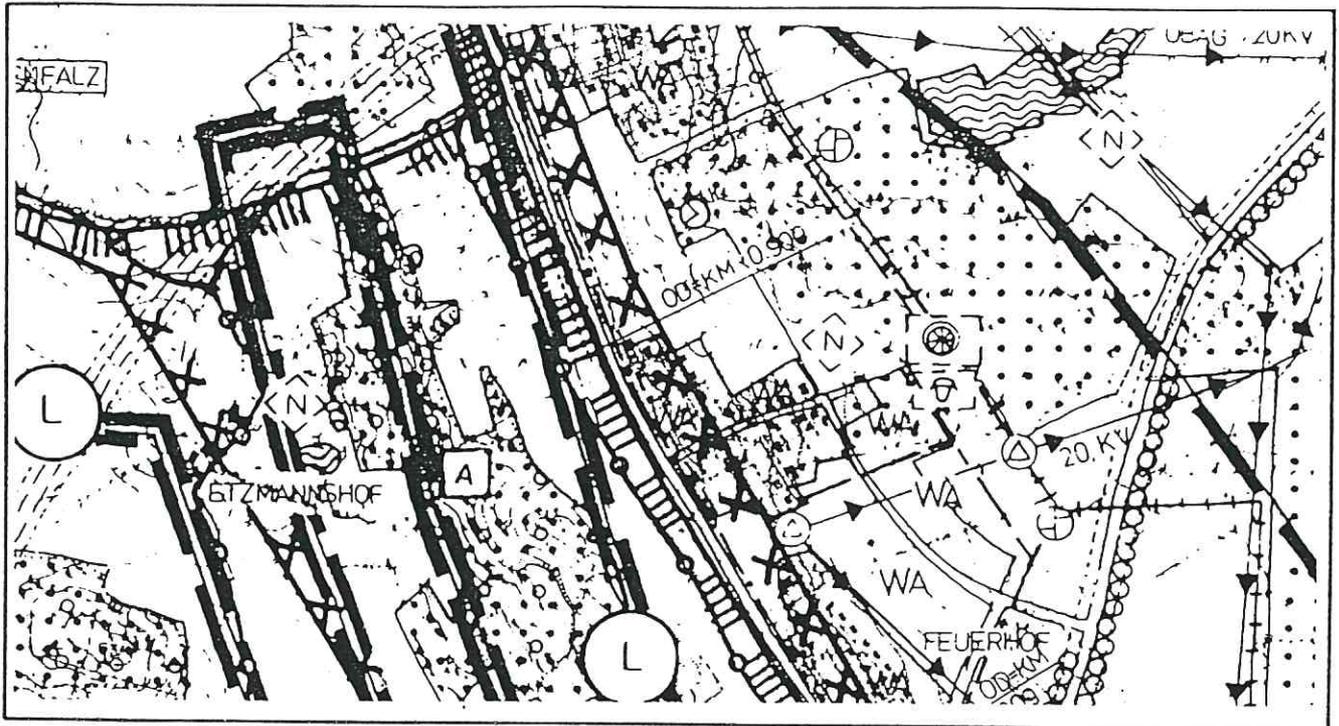
Landschaftsplanerische Beurteilung:

Die landschaftliche Situation (Hanglage zu einem kleinen Tälchen) bedarf einer sorgfältigen Einfügung in das Gelände. Neben der Freihaltung des 100 m breiten Korridors wird der Ortsrand mit einem zusätzlichen 20 m breiten Grüngürtel eingegrünt (Hecken, Obstgärten). Die Änderung umfaßt ca. 4,2 ha.

4. EDELSFELDER STRASSE/LOHGRABEN

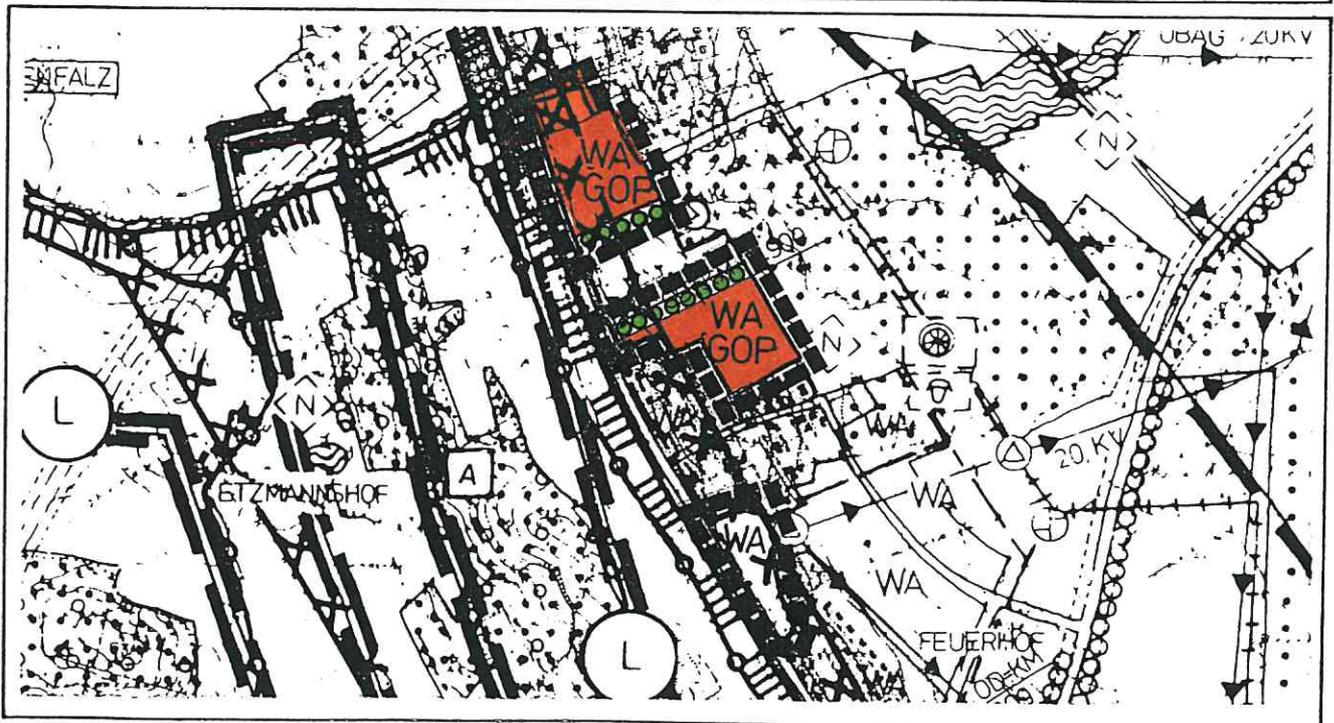
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.5 Am Feuerhof, Bauabschnitt II (bis Pumpstation)

2.5.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich und nordwestlich schließt die vorhandene Bebauung (allgemeines Wohngebiet) an, im Norden begrenzen Waldflächen das vorgesehene Baugebiet und nach Osten und Südosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen entlang der B 14.

2.5.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Für den Änderungsbereich ist die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Osten des allgemeinen Wohngebietes befindet sich ein Klärteich für Oberflächenwasser. Von ihm sind keinerlei Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten, so daß Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen sind.

Die Schmutzwässer werden über die vorhandene Hebeanlage der städtischen Kläranlage zugeführt.

Immissionen von der B 14:

Die ersten Häuser sind etwa 100 m von der B 14 entfernt. Tags und nachts werden die nach DIN 18005 zulässigen Lärmpegel überschritten (vgl. Berechnung). Geringer Schallschutz ergibt sich durch die geplante dichte Bepflanzung. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen (Schallschutzfenster, ruhebedürftige Räume von B 14 abgewandt).

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Entlang der B 14 ist die Begrünung fortzuführen. Bei einer Breite von mindestens 20 m können diese Eingrünungen zu einer Schallminderung beitragen.

Die Änderung umfaßt ca. 2,6 ha.

 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

Feuerhof BA II
 Stadt Sulzbach - Rosenberg

Durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) 6511 Kfz/24h

MASSGEBLICHE VERKEHRSSTRÄKE M UND MASSGEBLICHER LKW-ANTEIL p:

STRASSENGATTUNG	TAG M(Kfz/h)	p(%)	NACHT M(Kfz/h)	p(%)
BUNDESSTRASSE	0.06 DTV	20	0.011 DTV	20
Maßgebende Verkehrsstärke tags (6 bis 22 h)	Mt: 391 Kfz/h			
Maßgebende Verkehrsstärke nachts (22 bis 6 h)	Mn: 72 Kfz/h			

ZUSCHLAG FÜR STRASSE MIT WENIGER ALS VIER FAHRSTREIFEN: 0.5 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL IM ABSTAND VON 25 METERN:

TAGS Lm,t: 67.4 dB(A)
 NACHTS Lm,n: 60.1 dB(A)

KORREKTUR FÜR ANDERE STRASSEN-OBERFLÄCHE Lstro: -0.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZULÄSSIGE HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT Lv:
 Vzül = 80 km/h Lv,t = - 1.1 dB(A) Lv,n = - 1.1 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR SIGNALGESTEUERTE KNOTEN Lk:

ABSTAND	Lk
keine Signalsteuerung	+0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR STEIGUNG VON 5.0 % Lstg = 0.0 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL Lm(25):

Lm,t = 65.8 dB(A)
 Lm,n = 58.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND s = 100.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 10.00 m
 KORREKTUR Ls = + 8.2 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 100 m Lm:

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS Lm,t :	57.6 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS Lm,n :	50.3 dB(A)	45.0 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND s = 100.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 5.00 m
 KORREKTUR Ls = + 8.2 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 100 m Lm:

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS Lm,t :	57.6 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS Lm,n :	50.3 dB(A)	45.0 dB(A)

KORREKTUR F]R UNTERSCHIEDLICHE ABST[UNDE UND H\HENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND $s = 125.00$ m, H\HENUNTERSCHIED $H = + 5.00$ m
KORREKTUR $L_s = + 9.7$ dB(A)

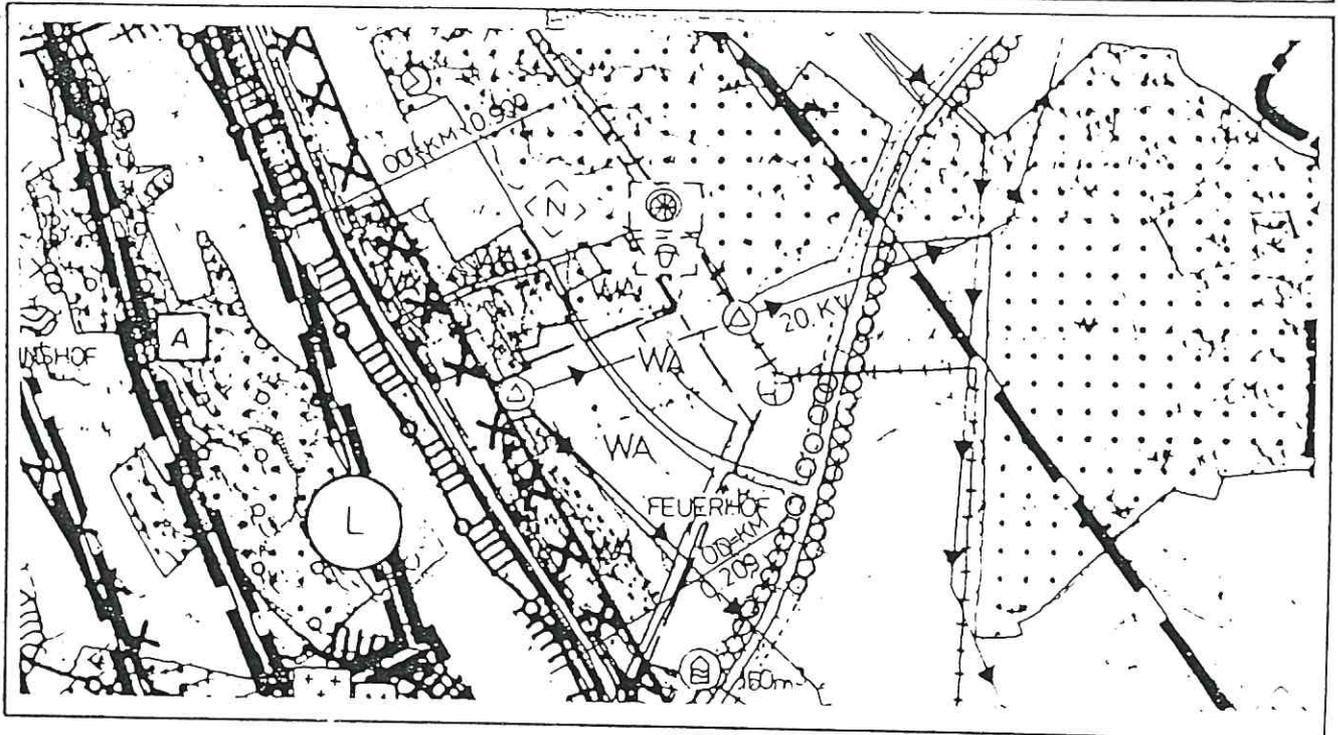
MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND $s = 125$ m Lm:

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS	Lm,t : 56.1 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS	Lm,n : 48.8 dB(A)	45.0 dB(A)

5. AM FEUERHOF BA II

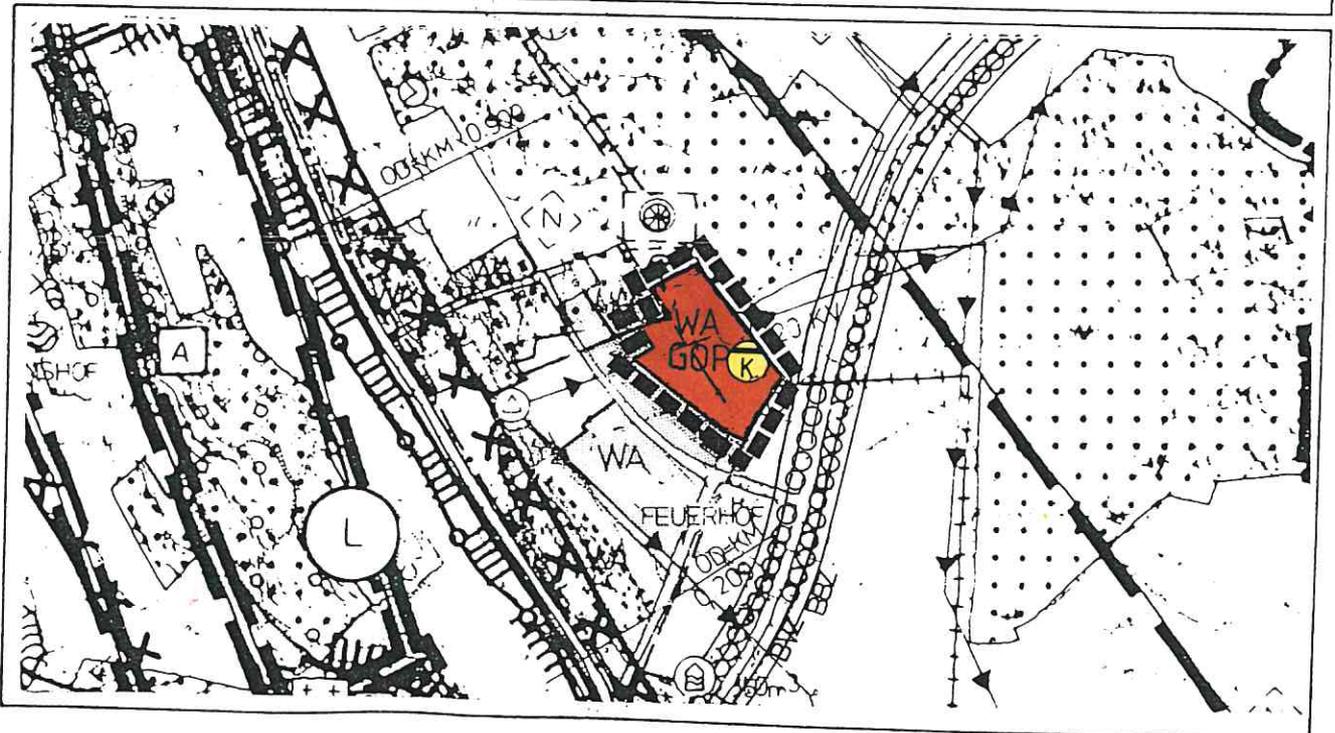
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF

INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/40 90 10

2.5 A Feuerhof/Gallmünz

2.5 A.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Der geplante Änderungsbereich befindet sich zwischen der B 14 und dem Ortsteil Gallmünz, im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im nördlichen Bereich grenzt eine kleinere Waldfläche an, ansonsten ist die Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Im Osten reicht sie bis an den Ortsteil Gallmünz heran.

2.5 A.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das Gebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im südlichen Bereich, an der B 14 ist geplant, eine Landschaftsgärtnerei mit Baumschule anzusiedeln; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit entsprechender Nutzungsbezeichnung. Südlich des Ortsteiles Gallmünz ist für eine kleine Fläche Dorfgebiet (MD) dargestellt. Derzeit wird der Anschluß an die städtische Abwasseranlage geprüft.

Die Anbindung an die B 14 soll etwa in Höhe der Einmündung der Ortsstraße von Feuerhof erfolgen, um die B 14 nur einmal aufweiten zu müssen. An dieser Einmündung wird ein Mischgebietsbereich (MI) dargestellt, um Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes unterzubringen. Damit kann auch der Ortsteil Feuerhof mitversorgt werden.

Von der B 14 im Westen des Änderungsbereiches sind Lärmimmissionen zu erwarten. Aus diesem Grund werden entlang der B 14 Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) vorgeschrieben (siehe Schallschutzberechnung).

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Das geplante Gebiet befindet sich am Rande des landschaftlichen Vorbehaltungsgebietes Sulzbach-Rosenberger Hügelland und zum großen Teil in einem Landschaftsschutzgebiet. Südlich des Planungsgebietes befindet sich der Annaberg, ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Eine Bebauung in der vorgesehenen Größe ist in dieser relativ exponierten Lage ohne deutlichen Bezug zu bestehender Bebauung nicht unproblematisch. Eine besondere intensive Eingrünung der Ortsränder (Mindestbreite für Hecken mit Baumanteil 20 m) und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist daher erforderlich. Ein Abstand von 30 m zum Waldrand soll eingehalten werden, um einen Übergang von Ortsrandeingrünung-Wald zu ermöglichen.

Die weite Einsehbarkeit der geplanten Bebauung ist nicht von der Hand zu weisen. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs gibt die Stadt Sulzbach-Rosenberg der Schaffung von Wohnraum höhere Priorität als dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 31,8 ha.

 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

Bereich 5 A
 Sulzbach - Rosenberg

Durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) 6511 Kfz/24h

MASSGEBLICHE VERKEHRSSTRÄKE M UND MASSGEBLICHER LKW-ANTEIL p:

STRASSENKATEGORIE	TAG		NACHT	
	M(Kfz/h)	p(%)	M(Kfz/h)	p(%)
BUNDESSTRASSE	0.06 DTV	20	0.011 DTV	20
Maßgebende Verkehrsstärke tags (6 bis 22 h)	Mt:	391 Kfz/h		
Maßgebende Verkehrsstärke nachts (22 bis 6 h)	Mn:	72 Kfz/h		

ZUSCHLAG FÜR STRASSE MIT WENIGER ALS VIER FAHRSTREIFEN: 0.5 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL IM ABSTAND VON 25 METERN:

TAGS Lm,t: 67.4 dB(A)
 NACHTS Lm,n: 60.1 dB(A)

KORREKTUR FÜR ANDERE STRASSENKATEGORIE Lstg: -0.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZULÄSSIGE HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT Lv:
 VzUL = 100 km/h Lv,t = + 0.0 dB(A) Lv,n = + 0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR SIGNALGESTEUERTE KNOTEN Lk:

ABSTAND	Lk
keine Signalsteuerung	+0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR STEIGUNG VON 5.0 % Lstg = 0.0 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL Lm(25):

Lm,t = 66.9 dB(A)
 Lm,n = 59.6 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND s = 30.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 4.00 m
 KORREKTUR Ls = + 1.0 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 30 m Lm:

	MITTELUNGSSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS Lm,t :	65.9 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS Lm,n :	58.6 dB(A)	45.0 dB(A)

LÄRM-SCHUTZWALL (langer gerader Lärm-Schutzwall)

HORIZONTALER ABSTAND s = 30.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 4.00 m
 ABSTAND LÄRMQUELLE BIS WALLACHSE ao = 10.00 m

NR.	H\HE(m)	Heff(m)	K	z(m)	Lz(dB(A))	Lm,tag(dB(A))	Lm,nacht(dB(A))
1)	2.50	0.83	83	0.05	5.1	60.8	53.5
2)	3.00	1.32	132	0.13	7.8	58.2	50.8
3)	4.00	2.32	232	0.39	11.2	54.7	47.4

4) 4.50 2.81 281 0.57 12.4 53.5 46.2

L[RM SCHUTZWALL (langer gerader L{rmschutzwall})

HORIZONTALER ABSTAND $s = 30.00$ m, H\HENUNTERSCHIED $H = + 3.50$ m
ABSTAND L[RM QUELLE BIS WALLACHSE $a_0 = 10.00$ m

NR.	H\HE(m)	Heff(m)	K	z(m)	Lz(dB(A))	Lm,tag(dB(A))	Lm,nacht(dB(A))
1)	3.00	1.49	149	0.16	8.5	57.4	50.1
2)	4.50	2.99	299	0.65	12.8	53.2	45.8

KORREKTUR F]R UNTERSCHIEDLICHE ABST[NDE UND H\HENUNTERSCHIEDE L_s

HORIZONTALER ABSTAND $s = 40.00$ m, H\HENUNTERSCHIED $H = + 4.00$ m
KORREKTUR $L_s = + 2.6$ dB(A)

MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND $s = 40$ m L_m :

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS	$L_{m,t} : 64.3$ dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS	$L_{m,n} : 57.0$ dB(A)	45.0 dB(A)

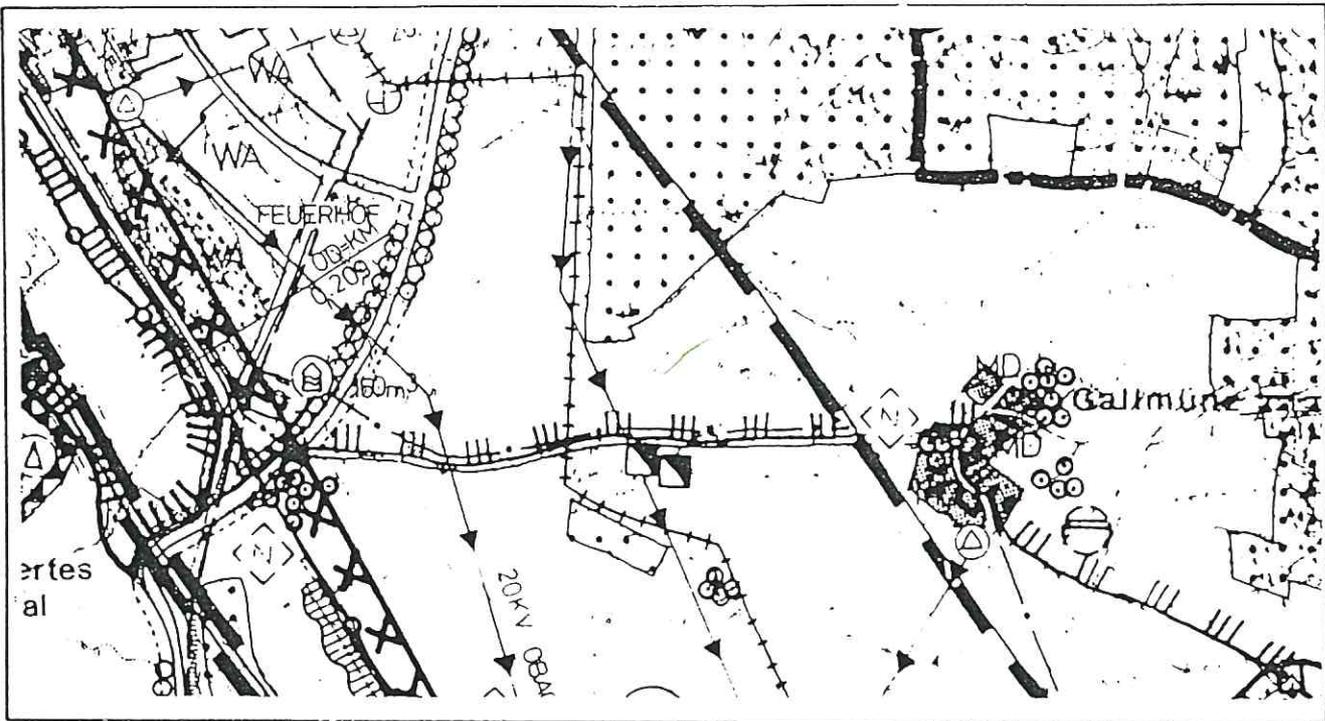
L[RM SCHUTZWALL (langer gerader L{rmschutzwall})

HORIZONTALER ABSTAND $s = 40.00$ m, H\HENUNTERSCHIED $H = + 4.00$ m
ABSTAND L[RM QUELLE BIS WALLACHSE $a_0 = 10.00$ m

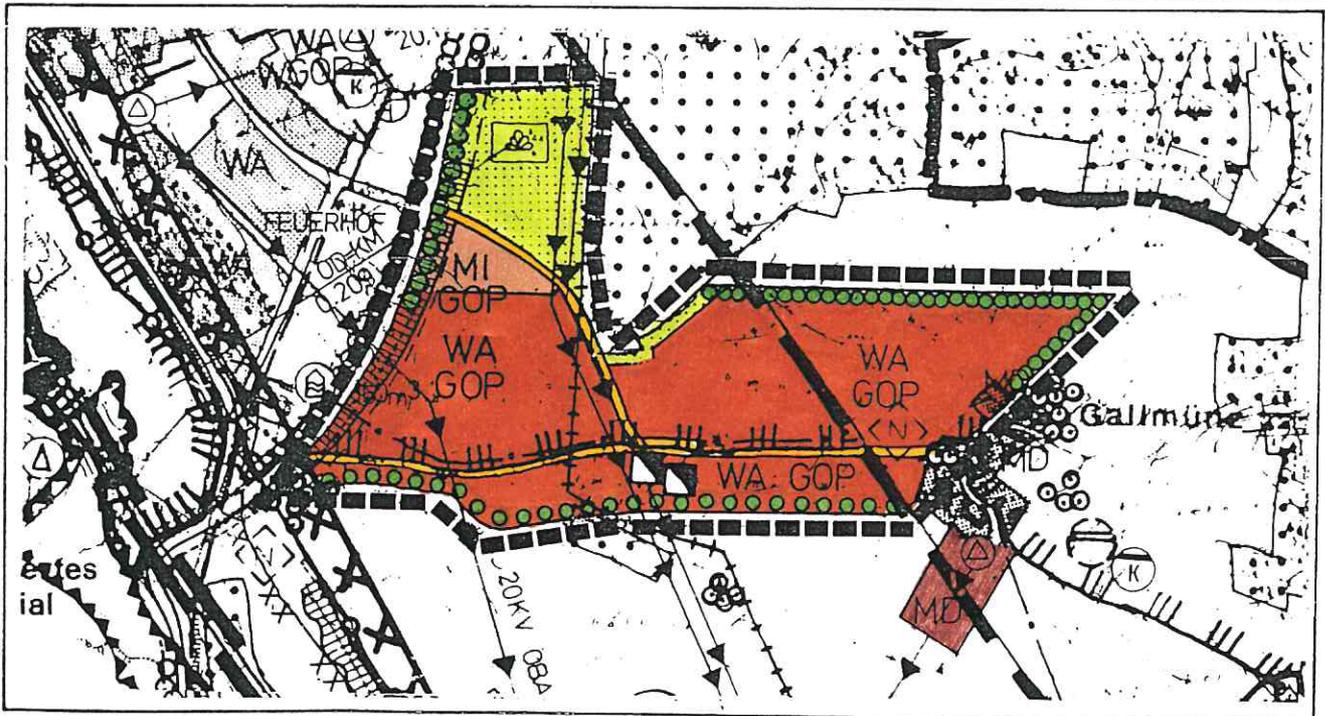
NR.	H\HE(m)	Heff(m)	K	z(m)	Lz(dB(A))	Lm,tag(dB(A))	Lm,nacht(dB(A))
1)	3.50	2.12	212	0.29	10.2	54.2	46.8
2)	4.00	2.61	261	0.44	11.5	52.9	45.5
3)	4.50	3.11	311	0.62	12.5	51.8	44.5

5a. FEUERHOF / GALLMÜNZ

GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911 / 40 90 10

2.6 Fürstenmühlstraße

2.6.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Teilweise ist das noch unbebaute Gebiet entlang der Fürstenmühlstraße als Mischgebiet (MI) dargestellt, im westlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und daran angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem Rosenbach. Derzeit ist das gesamte Gelände, mit Ausnahme des Kinderspielplatzes, landwirtschaftlich genutzt. Es wird von einer 20 kV-Leitung durchzogen. Östlich und südlich grenzt Mischgebiet (MI) an, im Westen entlang der Bahn ist Gewerbegebiet (GE) eingetragen, im Nordwesten und Norden bildet der Rosenbach die Grenze.

2.6.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Es handelt sich um Grundstücke des Freistaates Bayern, auf denen zwischenzeitlich Wohnungen für Übersiedler errichtet wurden. Geplant ist die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Mischgebiet (MI). Um kleinflächige isolierte Nutzungen zu vermeiden, wird die o.g. Fläche als Mischgebiet (MI) entsprechend der umliegenden Nutzungsdarstellung gewidmet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Nähe zur Maxhütte erforderlich.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Entlang des Rosenbaches ist ein ausreichend breiter Streifen zum Schutz der Rosenbachaue freizuhalten. Diese Fläche soll später als Grünzug gestaltet werden (siehe Detailplanung Büro Grebe).

Im Rahmenplan Rosenbach des Büros Grebe aus Nürnberg (Stand Februar 1990) sind keine besonderen Maßnahmen in diesem Bereich dargestellt, im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Stadt Sulzbach-Rosenberg versuchen sollte, die öffentlichen Flächen in die Gestaltung des Rosenbachs einzubeziehen. Von öffentlichem Interesse ist demnach

- die Zugänglichkeit des Gewässers für Pflegemaßnahmen
- der geplante naturnahe Gewässerausbau

Entlang der Südseite der Staatsstraße kann dann ein durchgehender Uferweg geschaffen werden.

Bauliche Nutzungen müssen hier wegen der Nähe zum Gewässer einen ausreichenden Abstand einhalten. Näheres kann aber nur in einem Bebauungsplan geregelt werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,3 ha.

2.7 Zum Eichelberg

2.7.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Industriegebiet (GI) und teilweise als landwirtschaftliche Fläche eingetragen, im östlichen Bereich ist ein Kinderspielplatz vorhanden, im Norden wird das Gebiet von einer 35 kV-Leitung der OBAG durchzogen.

Umliegende Nutzungen:

Im Norden grenzt Industriegebiet (Betriebsgelände der Maxhütte, Trägerlager und Schlackenmühle) an, im Osten, Süden und Südwesten ist Mischgebiet (MI) dargestellt. Die nordwestlich angrenzende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.7.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Es handelt sich um Grundstücke des Freistaates Bayern. Zwischenzeitlich wurden Wohnungen für Aus- und Übersiedler errichtet. Entsprechend den umliegenden Nutzungen im Süden und Osten wird Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Nähe zum Industriegebiet (Maxhütte) wird durchaus als problematisch betrachtet. Durch die angrenzenden Nutzungen, wie Trägerlager, Schlackenmühle und Werksverkehr, ist eine gewisse Lärmbelastung vorhanden. Geruchsbelästigungen aus dem Hochofenbetrieb (Gichtgas) sind derzeit noch vorhanden, sollen aber durch technische Maßnahmen seitens des Werkes in nächster Zeit beseitigt werden. Die Widmung eines Mischgebietes scheint vertretbar. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß die Wohnungen nur kurzfristig bewohnt sind.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

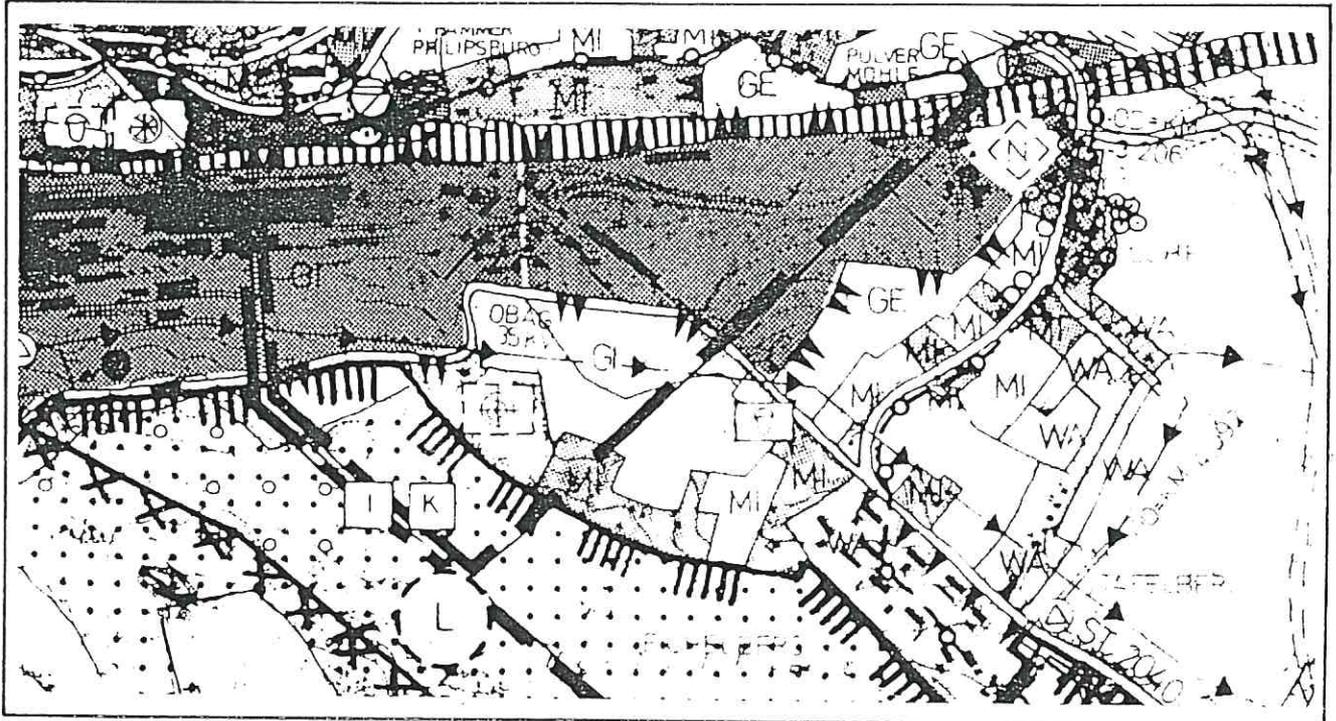
Zur Maxhütte wurde ein Pflanzgebot als Immissionsschutz eingetragen.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 5,1 ha.

7. ZUM EICHELBERG

GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.8 Loderhof

2.8.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird derzeit auch landwirtschaftlich genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Im Süden reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet, im Westen und Norden allgemeines Wohngebiet, im Nordosten Gewerbegebiet mit einem nichtstörenden Betrieb, im Osten, jenseits der geplanten Loderhofstraße, landwirtschaftliche Fläche.

2.8.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Der im Nordosten ansässige Betrieb beeinträchtigt die Wohnnutzung nicht. Auch von der nördlich liegenden Bahnlinie, die ca. 100 m entfernt ist, werden aufgrund der geringen Zugfrequenz keine Immissionen befürchtet, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen könnten.

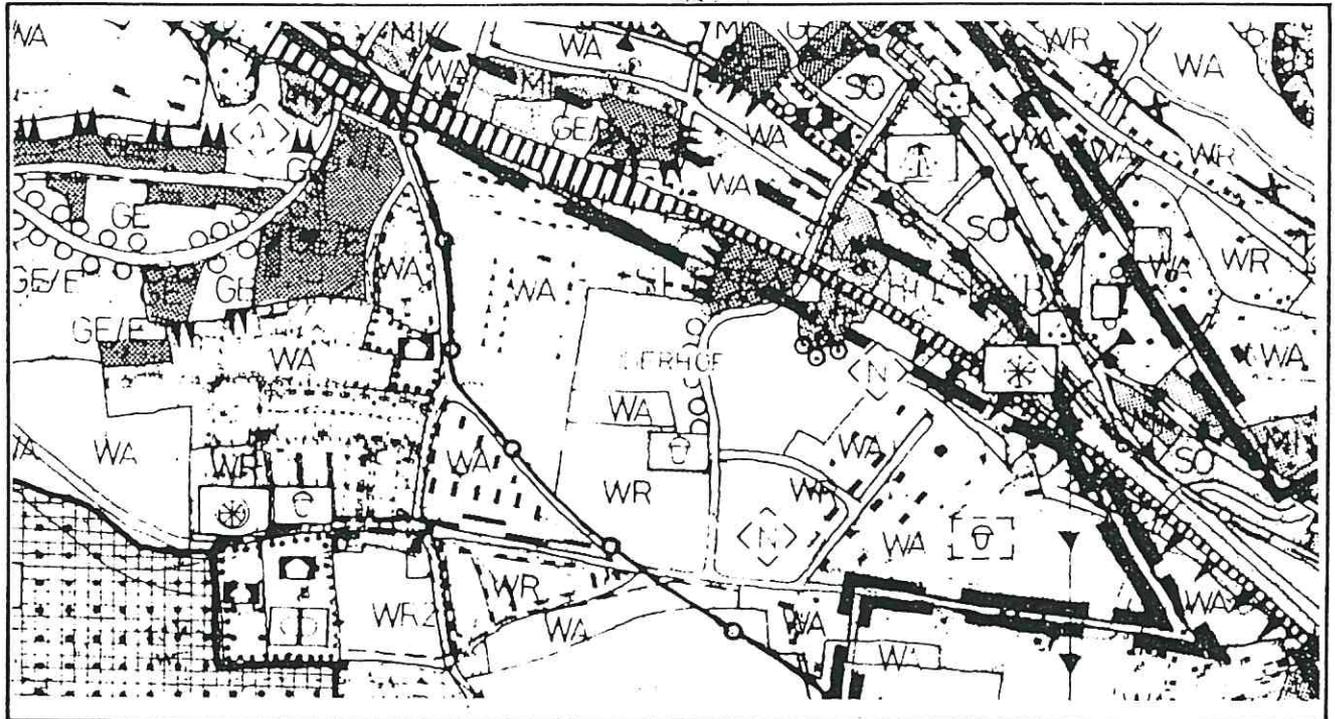
Der Bestand östlich des Kinderspielplatzes wird berichtigt dargestellt.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,3 ha.

8. LODERHOF

GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.9 Lobenhofstraße

2.9.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, ein kleiner Teilbereich im Süden ist als Grünfläche (Tennisplatz) dargestellt.

Umliegende Nutzungen:

Westlich der Lobenhofstraße grenzt im Süden reines Wohngebiet (WR), östlich der Lobenhofstraße allgemeines Wohngebiet (WA) an. In den anderen Bereichen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wald an.

2.9.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das Gebiet wird beidseits der Lobenhofstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Die vorhandenen Tennisplätze werden verlegt, sie sollen nördlich des Ortsteiles Lobenhof angeordnet werden. Aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes soll die Bebauung nicht bis zum Ortsteil Lobenhof fortgeführt werden, auch soll der Blick auf den Annaberg freibleiben. Aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes im Ortsteil Lobenhof sind zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung aus Immissionschutzgründen 180 m Abstand einzuhalten. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen dem Landratsamt, dem Amt für Landwirtschaft und der Stadt Sulzbach-Rosenberg getroffen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Eine Ortsrandeingrünung notwendig, die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich.

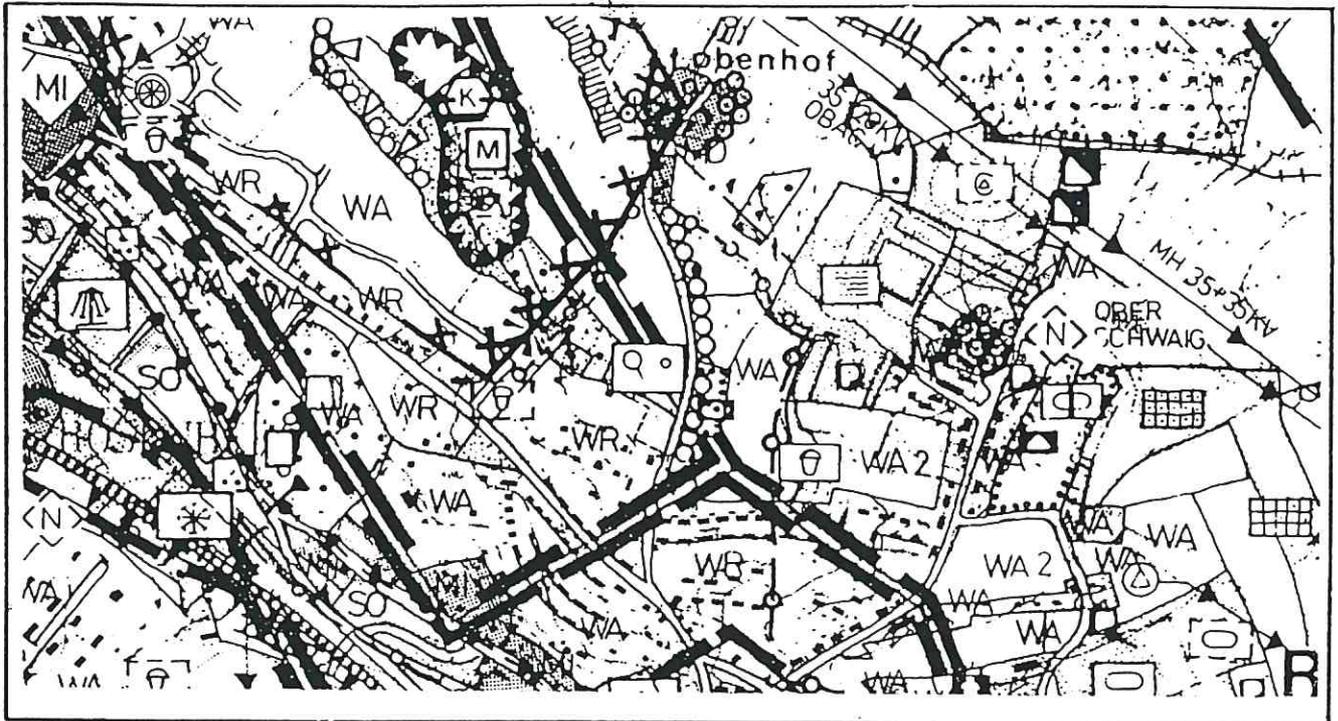
Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,5 ha.

9. LOBENHOFSTRASSE

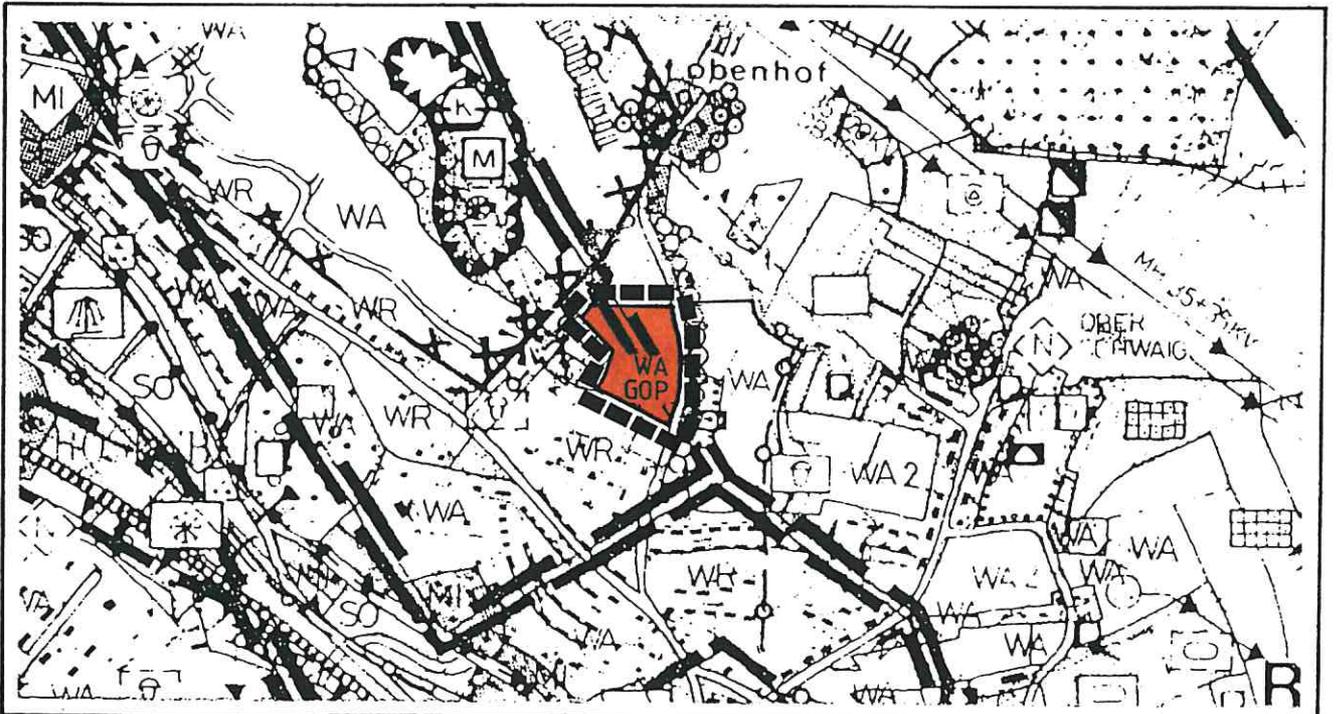
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.10 Tennis- und Campingplatz, Baderweiterung

2.10.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet erstreckt sich nördlich des Ortsteiles Lobenhof im Bogen nach Südosten bis zum bestehenden Waldbad und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südöstliche Teil der Fläche ist bereits als Grünfläche mit der Nutzungsdarstellung Campingplatz im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Fläche ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt, im zentralen Bereich befindet sich ein kleines Wäldchen. Das Wäldchen ist als Quellmoor mit regionaler Bedeutung im Arten- und Biotopschutzprogramm 1988 verzeichnet. Bis auf das Waldbad im Süden und den Ortsteil Lobenhof (Dorfgebiet) grenzen landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet wird von Hochspannungsleitungen der OBAG und NMH durchzogen.

2.10.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Die Fläche wird als Grünfläche mit der Nutzungsbezeichnung Tennisplatz im unmittelbaren Anschluß an die Lobenhofstraße eingetragen. Im Anschluß daran ist die Errichtung des Campingplatzes vorgesehen. Der Campingplatz wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zusatzbezeichnung "ganzjährig genutzt, max. 50 % Dauerstandplätze" dargestellt. Der Bereich zwischen dem geplanten Campingplatz und dem bestehenden Waldbad soll als Erweiterungsfläche für das Waldbad dienen. Der vorhandene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb in Lobenhof hat keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

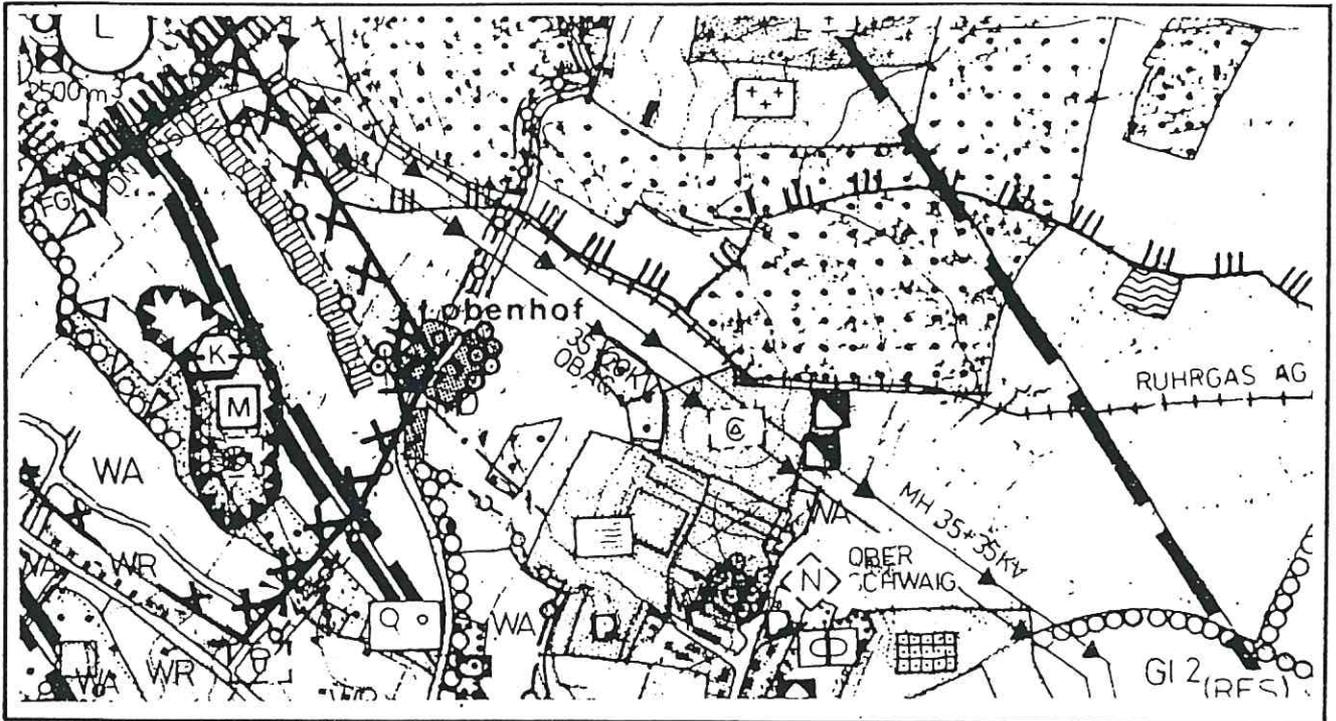
Aufgrund der exponierten Lage ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Um das Quellmoor herum wird ein ca. 20 m breiter Streifen freigehalten (landwirtschaftliche Fläche). Die Verbindung zum bestehenden Wald ist im Grünordnungsplan sicherzustellen.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 7,1 ha.

10. TENNIS- UND CAMPINGPLATZ AUF FL.NR. 825 BIS WALDBAD

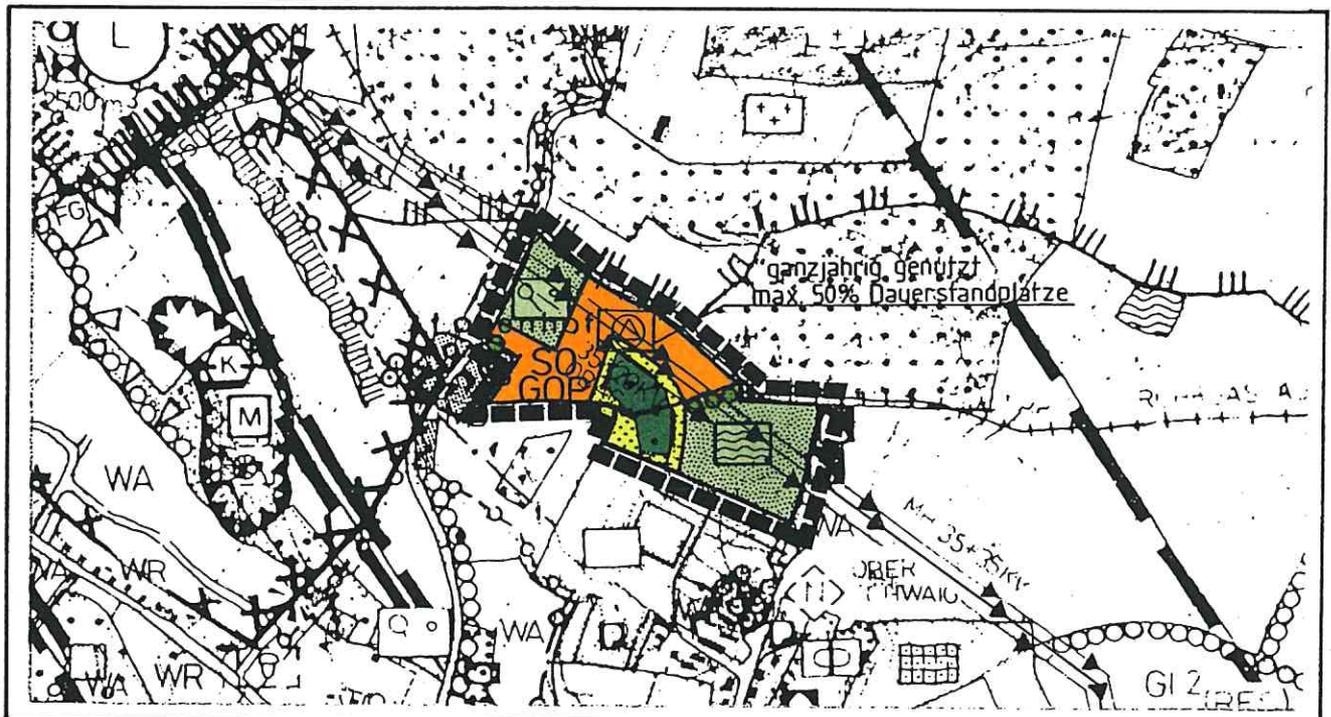
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.11 Bierhalsberg

2.11.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft mit der näheren Bezeichnung Gärtnerei/Baumschule gekennzeichnet. Das Gelände wird derzeit nicht genutzt. Im westlichen und nordwestlichen Bereich befinden sich einige Wohngebäude und Betriebsgebäude der Gärtnerei. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Stadtkernbereich an, im Norden und Osten befindet sich Mischgebiet (MI), im Südwesten und Süden grenzen öffentliche Grünflächen (Park bzw. der Friedhof) an.

Das Gebiet wird zu 3/4 von der B 14, der Rosenberger Straße, umschlossen.

2.11.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Der gesamte Bereich wird als Mischgebiet (MI) gewidmet. Vorgesehen ist die Errichtung von Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Entlang der B 14 ist ein Eingrünungsgebot eingetragen, das beibehalten wird. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der geplanten Bebauung durchzuführen. Zur Bundesstraße hin sollte eine geschlossene Bebauung erfolgen, ruhebedürftige Räume und Flächen sollen sich zur lärmabgewandten Seite hin orientieren.

Um diese städtebaulich wichtige Stelle entsprechend gestalten zu können, beabsichtigt die Stadt Sulzbach-Rosenberg die Durchführung eines landesweiten städtebaulichen Wettbewerbes.

Landschaftsplegerische Beurteilung:

Die hohen Anforderungen an die Grünordnung sind im angestrebten Wettbewerb besonders hervorzuheben.

Die Änderung umfaßt ca. 2,1 ha.

 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

Bierhalsberg
 Sulzbach-Rosenberg

Durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) 5000 Kfz/24h

MASSGEBLICHE VERKEHRSSTÄRKE M UND MASSGEBLICHER LKW-ANTEIL p:

STRASSENKATEGORIE	TAG M(Kfz/h)	p(%)	NACHT M(Kfz/h)	p(%)
BUNDESSTRASSE	0.06 DTV	20	0.011 DTV	20
Maßgebende Verkehrsstärke tags (6 bis 22 h)	Mt: 300 Kfz/h			
Maßgebende Verkehrsstärke nachts (22 bis 6 h)	Mn: 55 Kfz/h			

ZUSCHLAG FÜR STRASSE MIT WENIGER ALS VIER FAHRSTREIFEN: 0.5 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL IM ABSTAND VON 25 METERN:

TAGS L_{m,t}: 66.3 dB(A)
 NACHTS L_{m,n}: 58.9 dB(A)

KORREKTUR FÜR ANDERE STRASSEN-OBERFLÄCHE L_{stro}: -0.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZULÄSSIGE HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT L_v:
 V_{zul} = 50 km/h L_{v,t} = - 3.4 dB(A) L_{v,n} = - 3.4 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR SIGNALGESTEUERTE KNOTEN L_k:

ABSTAND	L _k
keine Signalsteuerung	+0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR STEIGUNG VON 8.0 % L_{stg} = 1.8 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL L_{m(25)}:

L_{m,t} = 64.2 dB(A)
 L_{m,n} = 56.8 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE L_s

HORIZONTALER ABSTAND s = 30.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 0.00 m
 KORREKTUR L_s = + 0.9 dB(A)

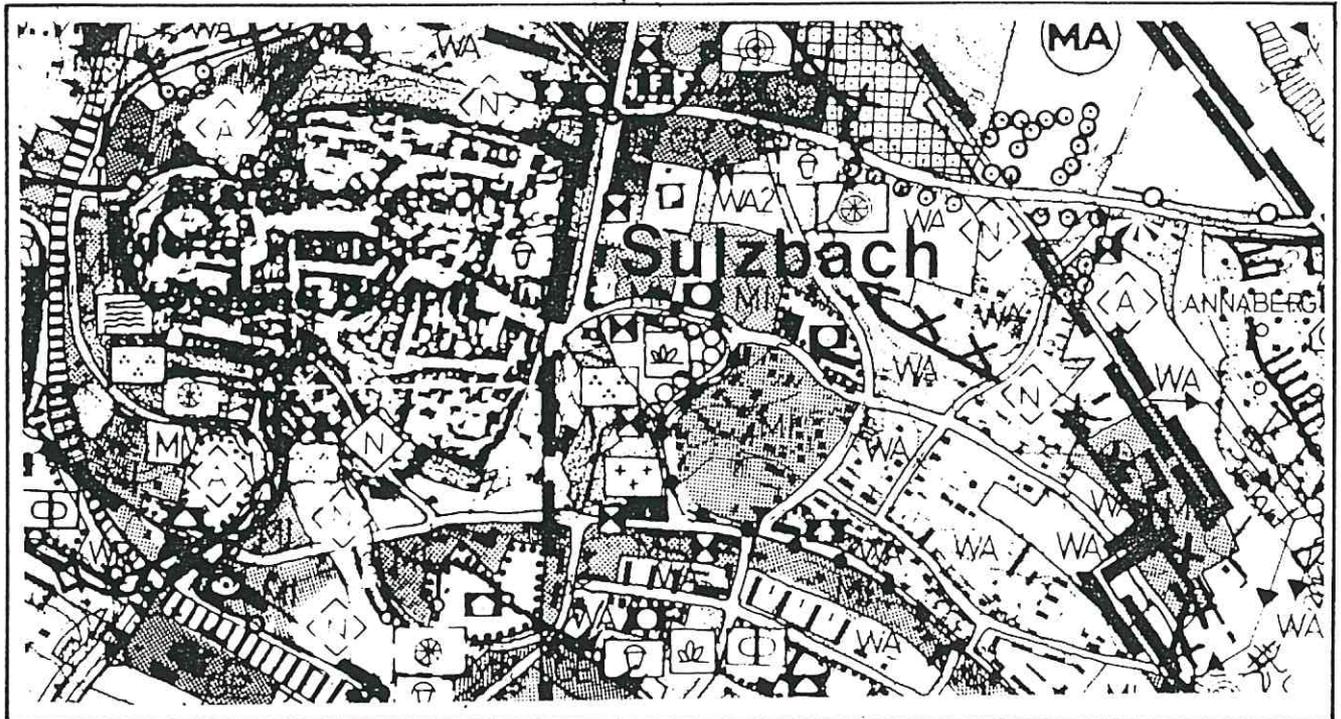
MITTELUNGSSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 30 m L_m:

	MITTELUNGSSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS	L _{m,t} : 63.3 dB(A)	60.0 dB(A)
NACHTS	L _{m,n} : 55.9 dB(A)	50.0 dB(A)

11. BIERHALSBERG

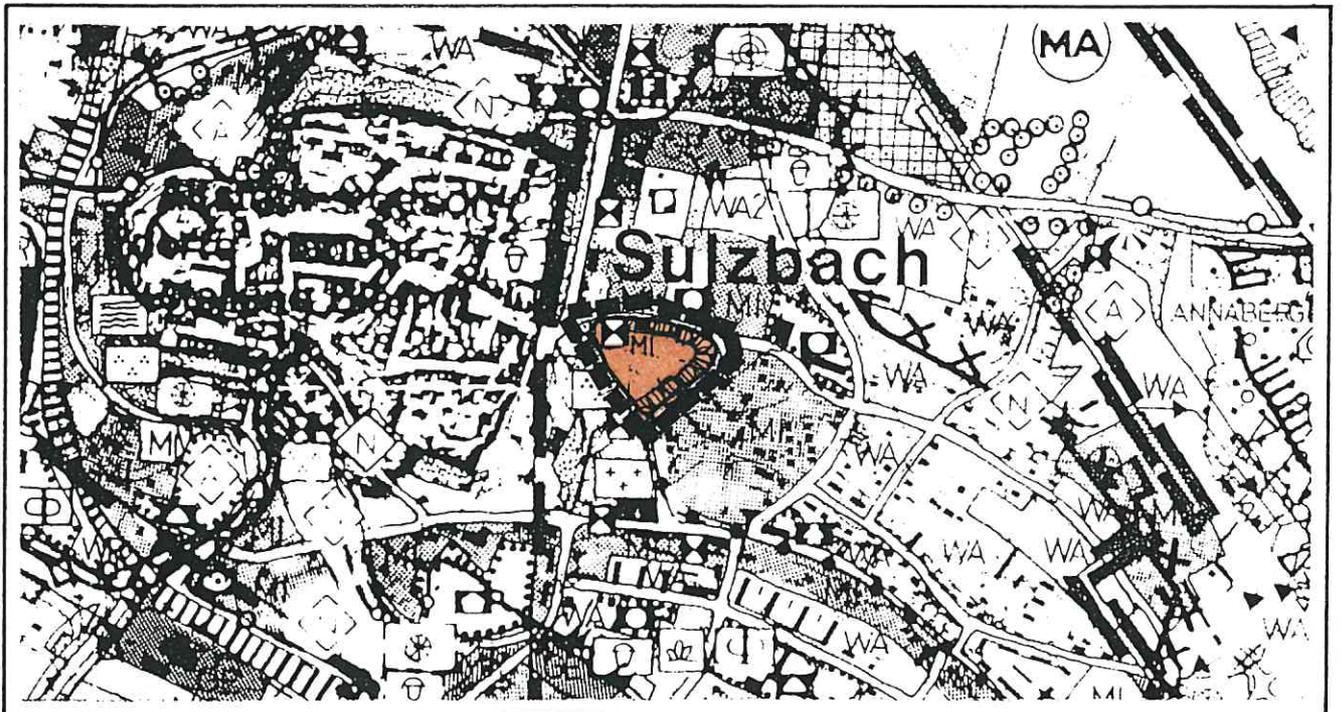
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.12 Bayreuther Straße/Steigerstraße

2.12.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Ortskerns, westlich der B 14. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist auch derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Im Westen und Norden allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten und Süden Mischgebiet (MI) und im Südosten Gewerbegebiet (GE).

2.12.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Entlang der B 14, der Bayreuther Straße, wird ein ca. 40 m breiter Streifen als Mischgebiet (MI) in Fortführung der benachbarten Nutzung gewidmet. Hier soll auch die günstige Lage an der B 14 für die Ansiedlung von nicht störenden Betrieben ausgenutzt werden. Im westlichen Bereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die zentrumsnahe Lage eignet sich gut für Geschößwohnungsbau oder für dichtere Bauweisen.

Entlang der B 14 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mit einer geschlossenen Bebauung können im dahinterliegenden Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden (siehe Berechnung).

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,5 ha.

 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

Bayreuther StraÙe/SteigerstraÙe
 Stadt Sulzbach - Rosenberg

Durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) 7500 Kfz/24h

MASSGEBLICHE VERKEHRSSTRÄKE M UND MASSGEBLICHER LKW-ANTEIL p:

STRASSENKATEGORIE	TAG		NACHT	
	M(Kfz/h)	p(%)	M(Kfz/h)	p(%)
BUNDESSTRASSE	0.06 DTV	20	0.011 DTV	20
MaÙgebende Verkehrsstärke tags (6 bis 22 h)	Mt: 450 Kfz/h			
MaÙgebende Verkehrsstärke nachts (22 bis 6 h)	Mn: 82 Kfz/h			

ZUSCHLAG FÜR STRASSE MIT WENIGER ALS VIER FAHRSTREIFEN: 0.5 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL IM ABSTAND VON 25 METERN:

TAGS Lm,t: 68.0 dB(A)
 NACHTS Lm,n: 60.7 dB(A)

KORREKTUR FÜR ANDERE STRASSENKATEGORIE Lstro: -0.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZULÄSSIGE HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT Lv:
 Vz = 50 km/h Lv,t = - 3.4 dB(A) Lv,n = - 3.4 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR SIGNALGESTEUERTE KNOTEN Lk:

ABSTAND	Lk
keine Signalsteuerung	+0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR STEIGUNG VON 3.0 % Lstg = 0.0 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL Lm(25):

Lm,t = 64.1 dB(A)
 Lm,n = 56.8 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND s = 50.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 6.00 m
 KORREKTUR Ls = + 3.9 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 50 m Lm:

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS Lm,t :	60.2 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS Lm,n :	52.9 dB(A)	45.0 dB(A)

LÄRM-SCHUTZWALL (langer gerader Lärm-Schutzwall)

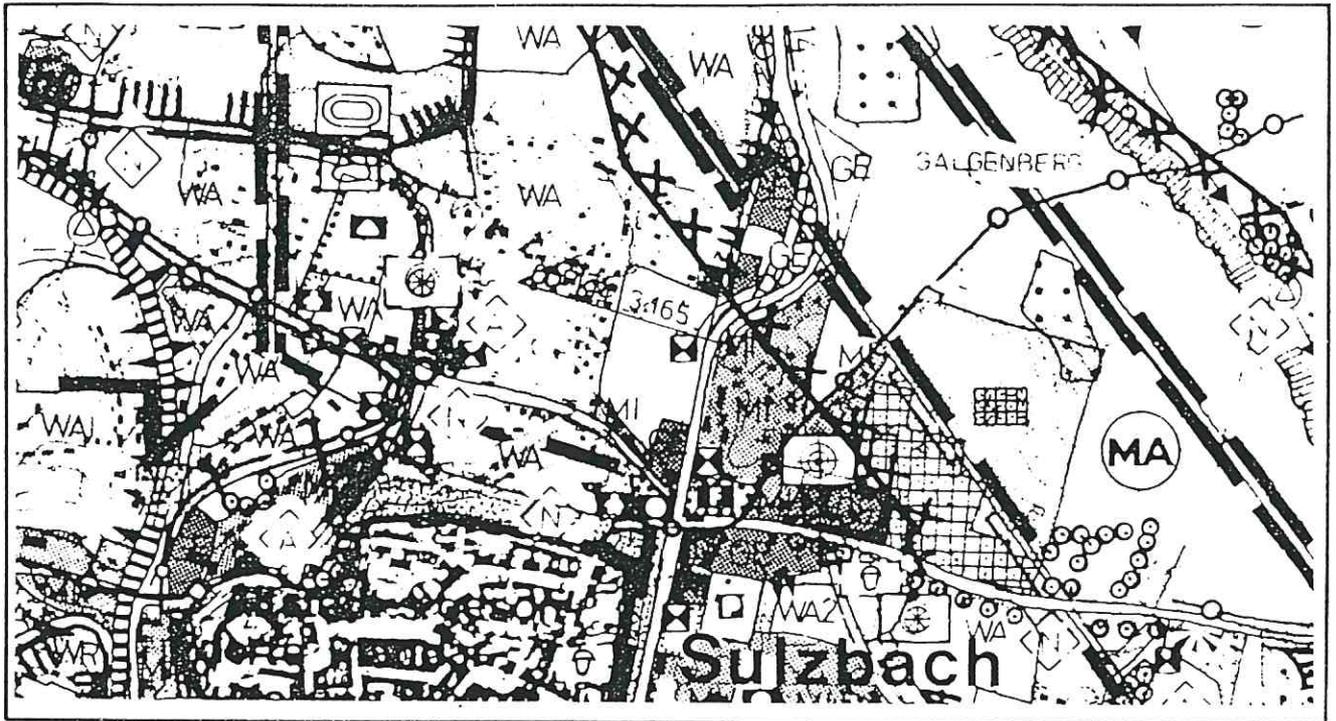
HORIZONTALER ABSTAND s = 50.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 6.00 m
 ABSTAND LÄRMQUELLE BIS WALLACHSE ao = 14.50 m

NR.	HÖHE(m)	Heff(m)	K	z(m)	Lz(dB(A))	Lm,tag(dB(A))	Lm,nacht(dB(A))
1)	9.00	6.86	686	2.13	16.0	44.2	36.9
2)	6.00	3.88	388	0.71	12.7	47.6	40.2
3)	5.00	2.89	289	0.39	10.9	49.3	42.0

12. BAYREUTHER STRASSE/STEIGERSTRASSE

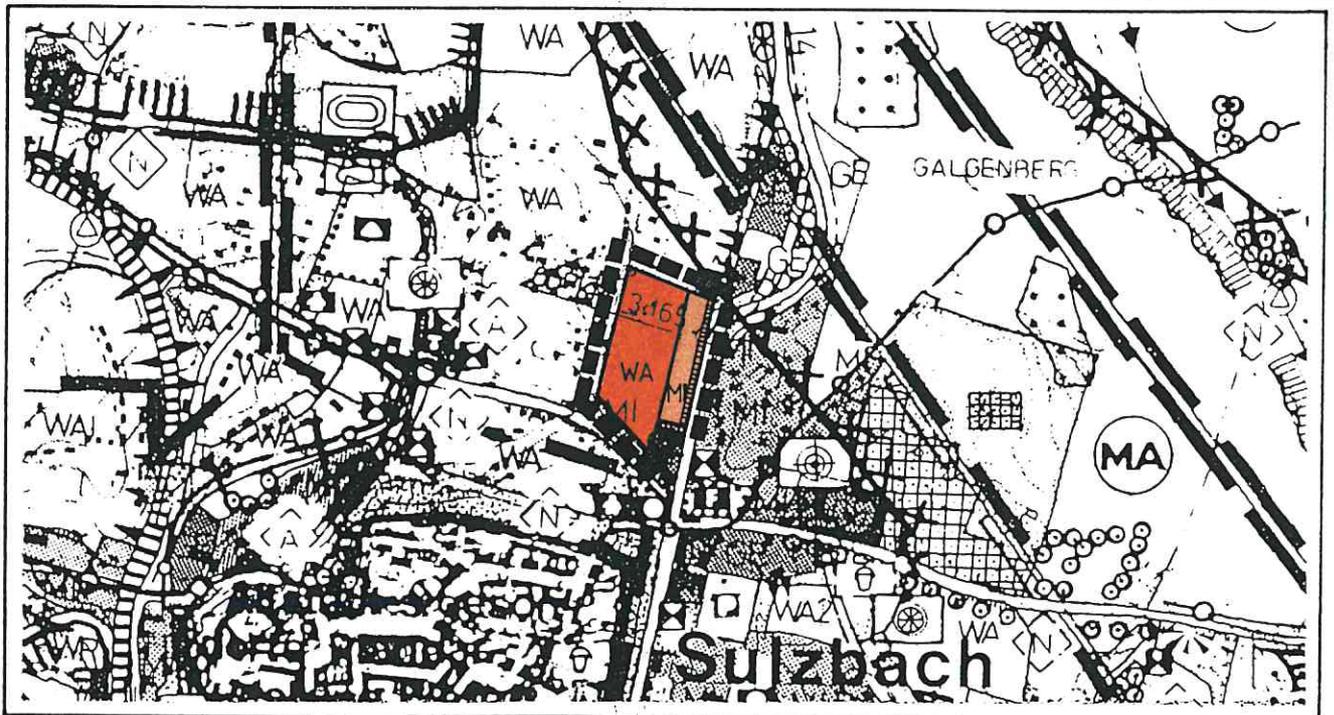
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.13 Ehemaliger Flick-Park

2.13.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nordöstlich der Staatsstraße 2040 an Rand der Rosenbachau an einem Südwesthang. Im Flächennutzungsplan ist es als Waldfläche mit einem kleinen Teil allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Derzeit ist die ehemalige Flick-Villa nicht genutzt, das Vorstandshaus im Norden jedoch bewohnt. Auf dem Gelände befindet sich ein hochgewachsener Mischwald, bis auf die Südostseite ist das Gebiet von einer dichten Hecke umgeben. Der Park stellt eine bedeutsame innerörtliche Grünfläche dar.

Umliegende Nutzungen:

Allgemeines und reines Wohngebiet von Nordwesten bis Südosten, im Südwesten Sondergebiet, teilweise öffentliche Grünflächen angrenzend.

2.13.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Eine Teilfläche im Südosten entlang des Seilbahnweges und im Norden an der St.-Georg-Straße bzw. Theodor-Heuss-Straße (bestehendes Vorstandshaus) wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

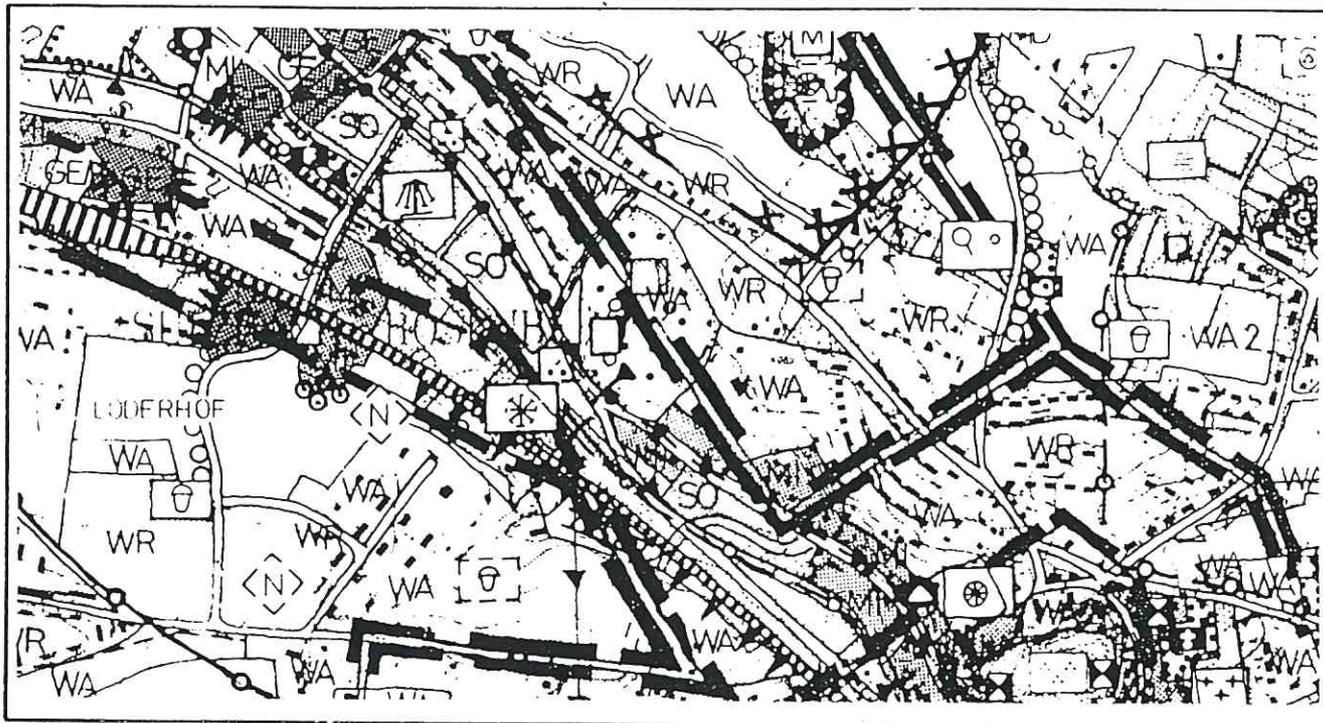
Da die geplante Bebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei erfolgen soll und der vorhandene Baumbestand damit nicht angetastet wird, ist eine Bebauung zu verantworten. Eine weitere Bebauung darf jedoch nicht erfolgen.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 0,9 ha.

13. Ehemaliger Flickpark

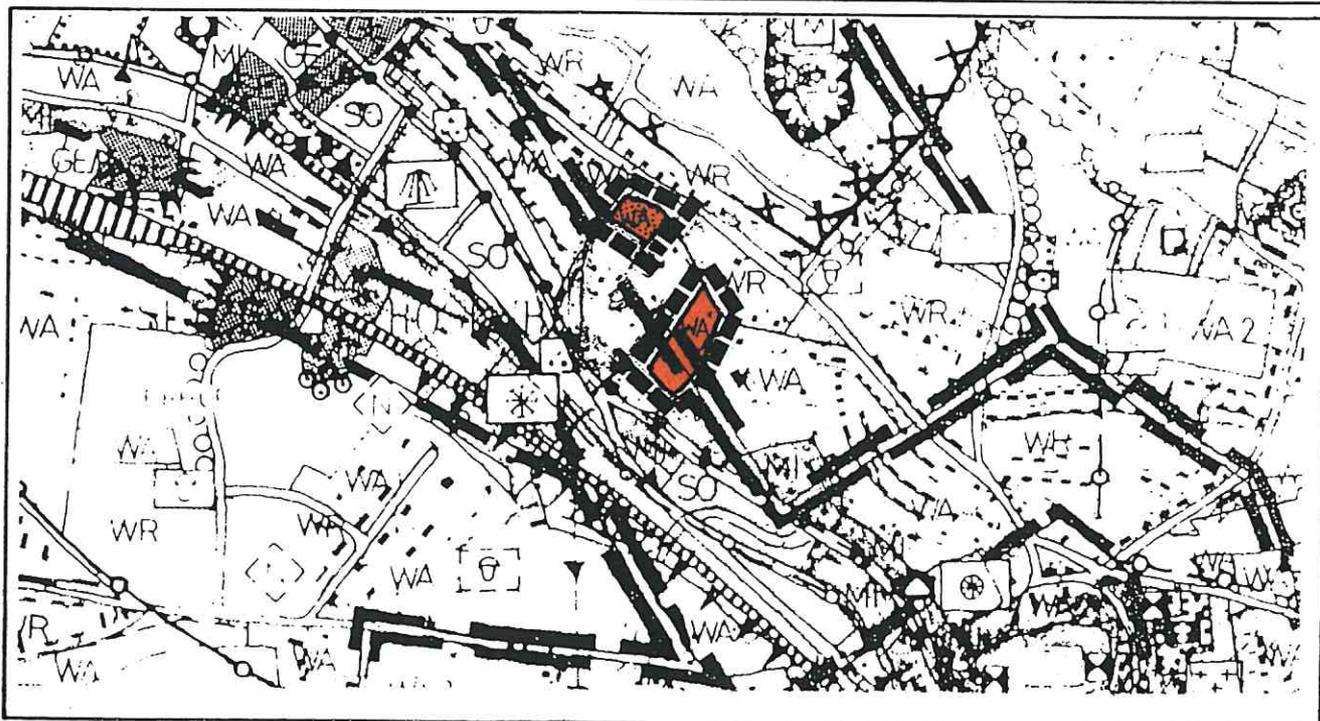
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

2.14 Kempfenhof

2.14.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich östlich anschließend an den Ortsteil Kempfenhof. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist es teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet, im überwiegenden Teil jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Planungsgebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Östlich liegen zwei kleinere aufgegebene Kiesgruben. Im Bereich der ehemaligen Kiesgruben befindet sich ein Reservistenheim mit einigen Stellplätzen und Sportflächen.

2.14.2 Geplante Nutzungsdarstellung

1. Änderung allgemeines Wohngebiet in Fläche für die Landwirtschaft:

Im nordwestlichen Bereich wird die Bebauungsgrenze etwas zurückgenommen. Die geplante Straße (gestrichelte Linie) entfällt in diesem Bereich.

2. Änderung Fläche für die Landwirtschaft in allgem. Wohngebiet (WA):

Das restliche Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

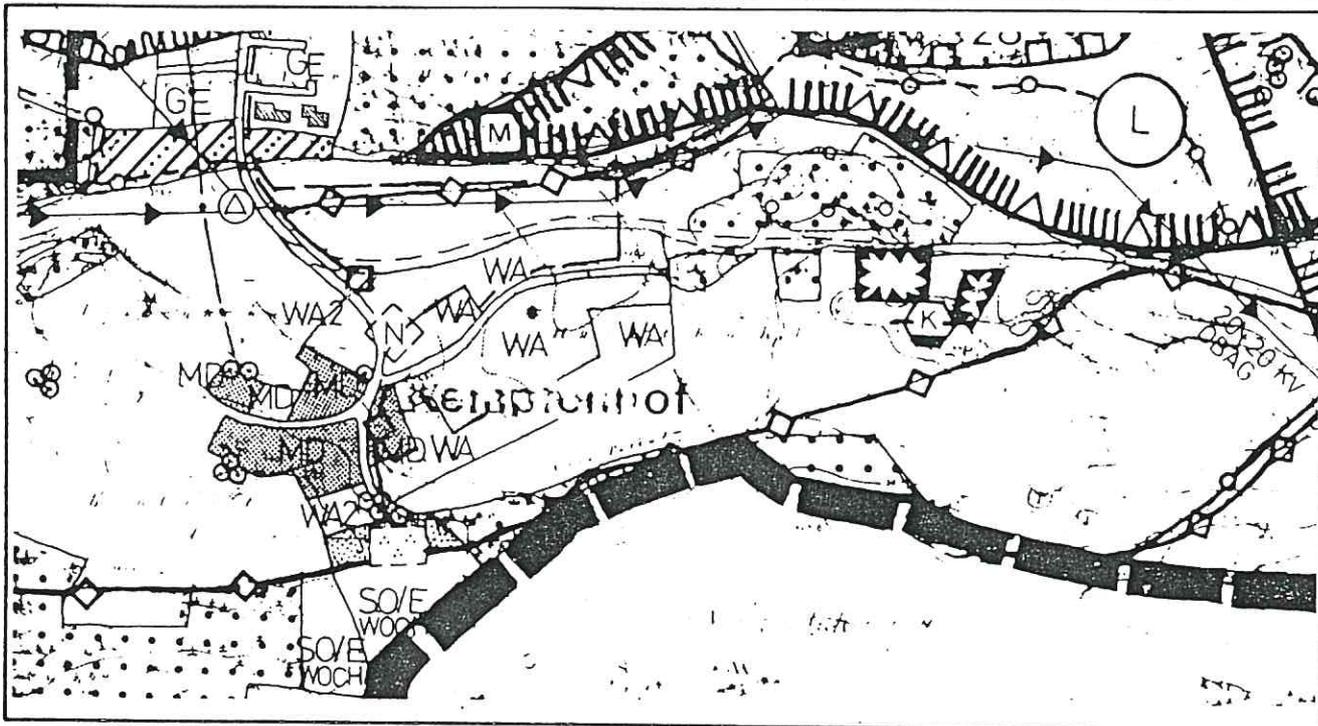
Die geplante Bebauung wird etwa bis zur vorhandenen Geländekante erweitert. Zur Einbindung der geplanten Siedlungserweiterung in die Landschaft wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Nach Osten ist Ortsrandeingrünung vorzusehen. Die östlich gelegenen Magerrasenstandorte, Felsen etc. sollen über Ausgleichsmaßnahmen gesichert und erweitert werden.

Die gesamte Änderung umfaßt ca. 8,6 ha.

14. KEMPENHOF

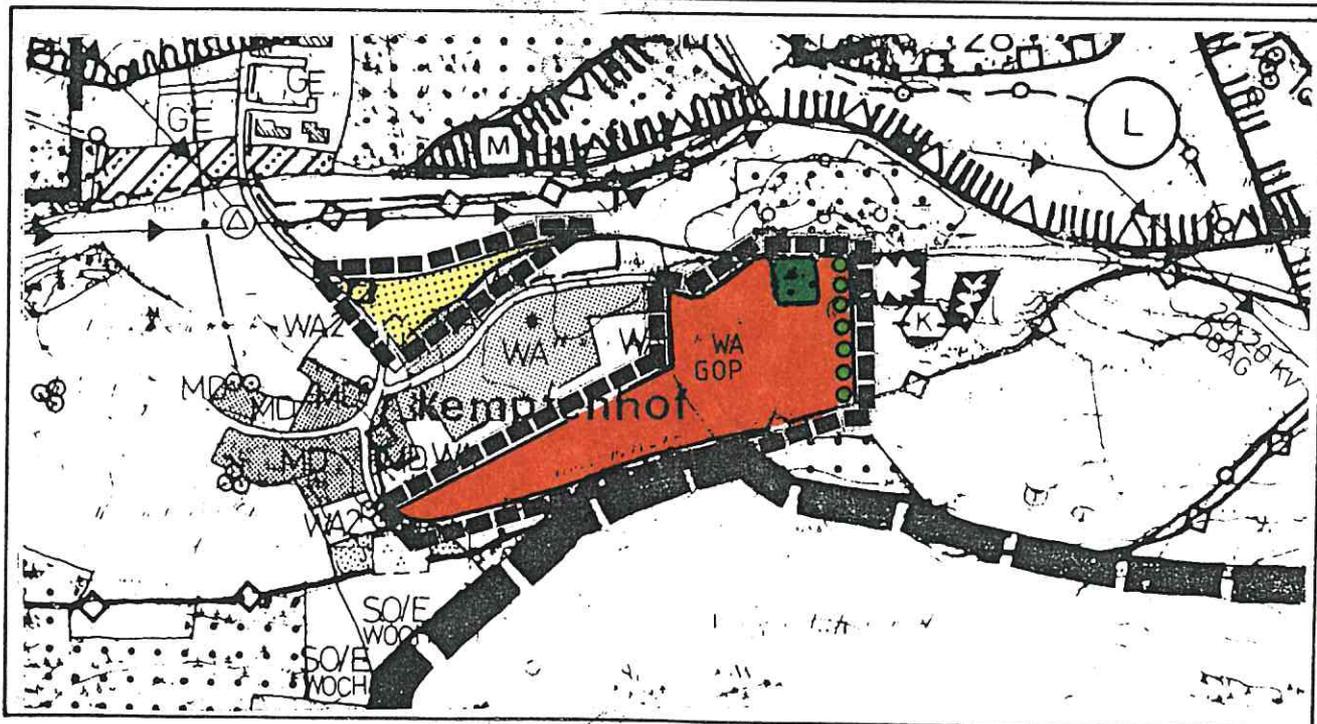
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

2.15 Pantzerhöhe

2.15.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südwestlich im Anschluß an das Bahnhofsgelände von Sulzbach-Rosenberg an der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und ist überwiegend als Gewerbegebiet (GE) gewidmet. Der südöstliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft, der südwestliche Teil als Mischgebiet (MI) dargestellt. Derzeit ist das Gelände als Obstgarten genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Allgemeines Wohngebiet im Südosten und Süden, das Gelände der Bundesbahn im Nordosten und Norden sowie Mischgebiet und Gewerbeflächen im Nordwesten und Westen. Auf der Gewerbefläche befindet sich eine Malzfabrik.

2.15.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Der überwiegende Teil des Gebietes wird als Mischgebiet (MI) dargestellt, um den Emissionen aus der Malzfabrik und von der Bundesbahn Rechnung zu tragen. Entlang der Pantzerhöhe wird in Fortführung der umliegenden Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Erschließung ist über das Betriebsgelände der Malzfabrik von der Neumarkter Straße aus gesichert. Die notwendige Schallschutz kann nur über eine schallabweisende Riegelbebauung erreicht werden (passiver Schallschutz). Auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

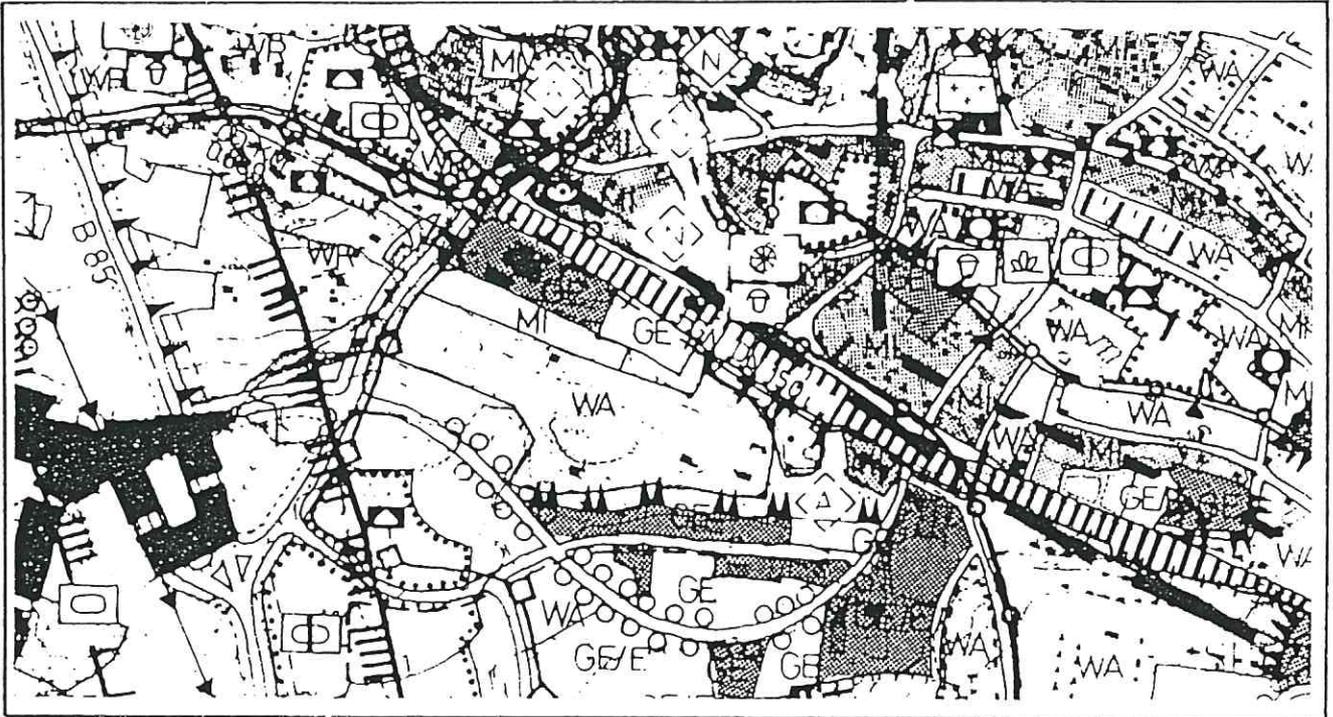
Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird der vorhandene Baumbestand geschützt. Entlang der Bahnlinie ist der Gehölzsaum für Wanderbeziehungen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,1 ha.

15. PANTZERHÖHE

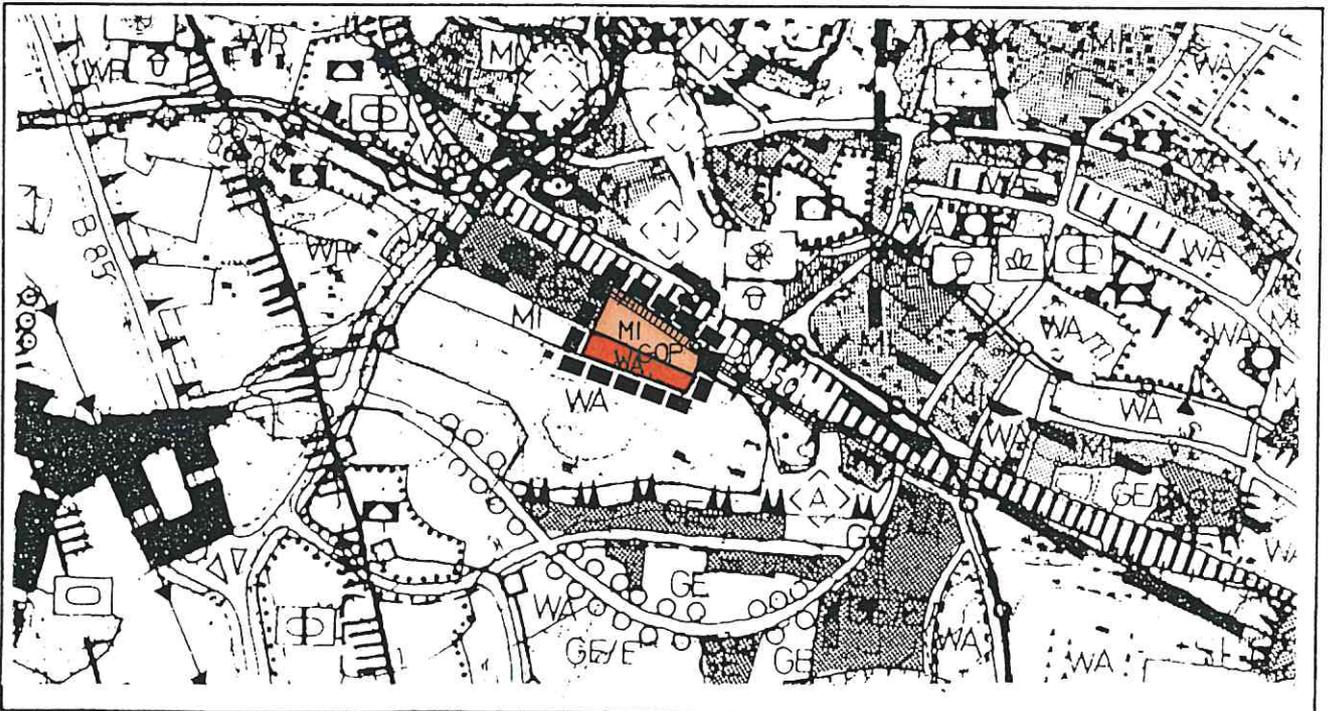
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF

PASSAUER STR. 9

INGENIEURE

8500 NÜRNBERG

GMBH & CO

TEL. 0911/40 90 10

2.16 Renner-Grundstück

2.16.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich im Altstadtbereich der Stadt Sulzbach, entlang der östlichen Stadtmauer. Es wird derzeit als Obstgarten genutzt. Im Flächennutzungsplan ist es als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung "Kinderspielplatz" dargestellt.

2.16.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Geplant ist die Errichtung von zentrumsnahen Altenwohnungen.

Für diesen kleinen Teilbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Vom Lärm der ca. 50 m östlich verlaufenden B 14 ist das Gebiet durch die vorhandene Stadtmauer geschützt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nur dann notwendig, wenn die Bebauung wesentlich über die Mauer hinausragen sollte.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Für das Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan vorgeschrieben. Die Bebauung muß sich dem vorhandenen Baumbestand anpassen.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 0,22 ha.

16. RENNERGRUNDSTÜCK

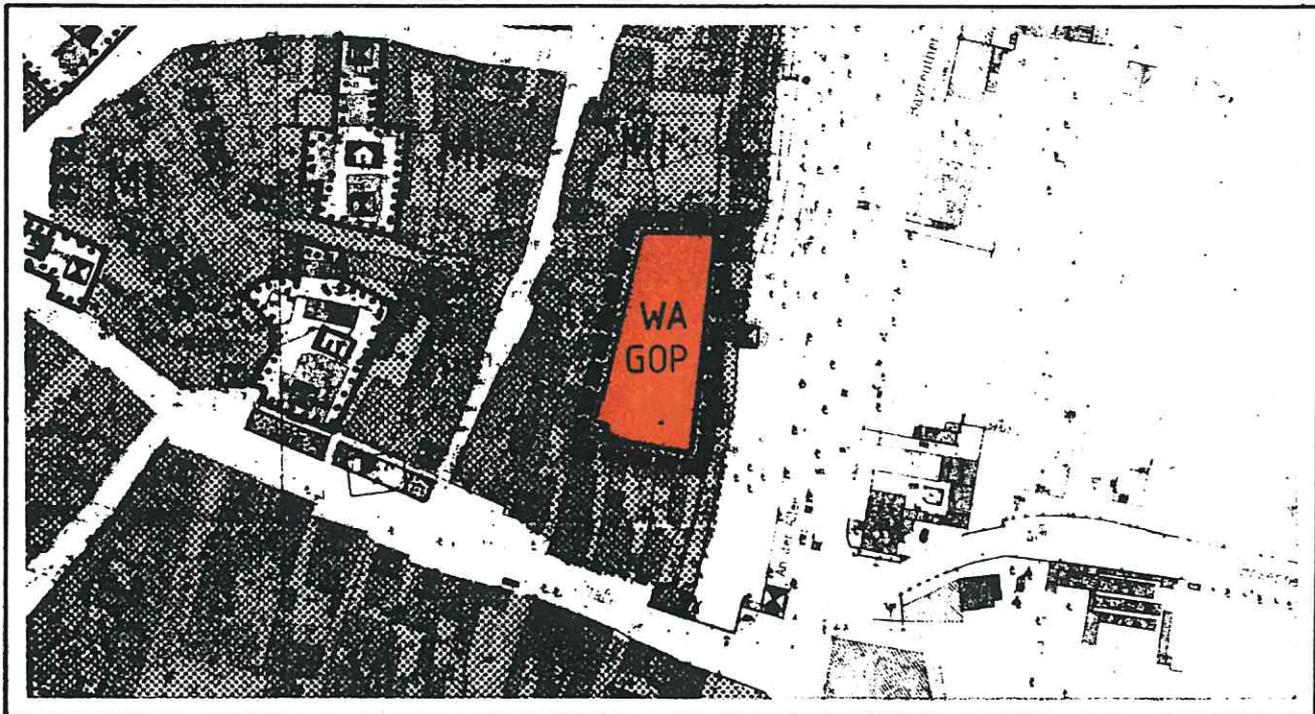
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:2500



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:2500



H. P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG TEL. 0911/40 90 10

2.17 Kohl-Grundstück, Rosenberger Straße

2.17.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nordöstlich der Rosenberger Straße an einem leichten Südwesthang. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist es überwiegend als Gewerbegebiet (GE) und im nördlichen Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Derzeit wird es im südwestlichen Bereich als Werksgelände eines Sägewerkes und als Holzlagerplatz bzw. als Schrottplatz für alte Pkw genutzt, im nordöstlichen Bereich befinden sich Schrebergärten.

Umliegende Nutzungen:

Im Südwesten, Nordosten und Nordwesten grenzt allgemeines, im Osten reines Wohngebiet, im Südwesten Gewerbegebiet (GE) und im Süden Sondergebiet (SO) an.

2.17.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das gesamte Gebiet wird als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Vor einer Bebauung zu Wohnzwecken sollte der Boden auf Altlasten hin untersucht werden. Eine alleinige Zufahrt von der St. Anna Straße kann möglicherweise nicht erfolgen, da derzeit noch nicht bekannt ist, in welcher Weise das gesamte Gebiet genutzt wird. Eine direkte Zufahrt von der Rosenberger Straße muß daher weiter vorgesehen werden. Die Immissionen aus dem Verkehr auf der Rosenberger Straße sind hoch. Ein wirksamer Schallschutz kann nur durch eine geschlossene schallabweisende Bebauung sichergestellt werden.

Derzeit wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, in dem die grundsätzlichen Fragen des Schallschutzes gelöst werden müssen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

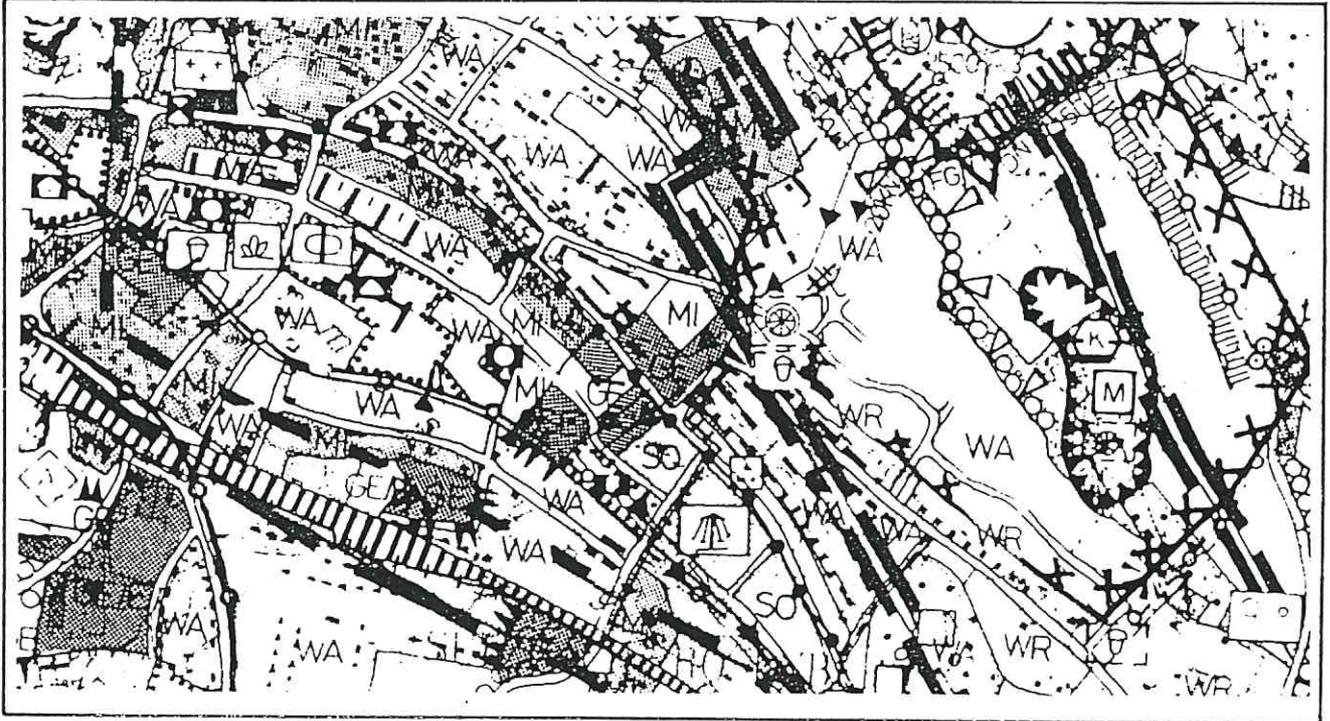
Die Integration der Hangbebauung ist über einen Grünordnungsplan sicherzustellen.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,8 ha.

17. KOHLGRUNDSTÜCK ROSENBERGER STRASSE

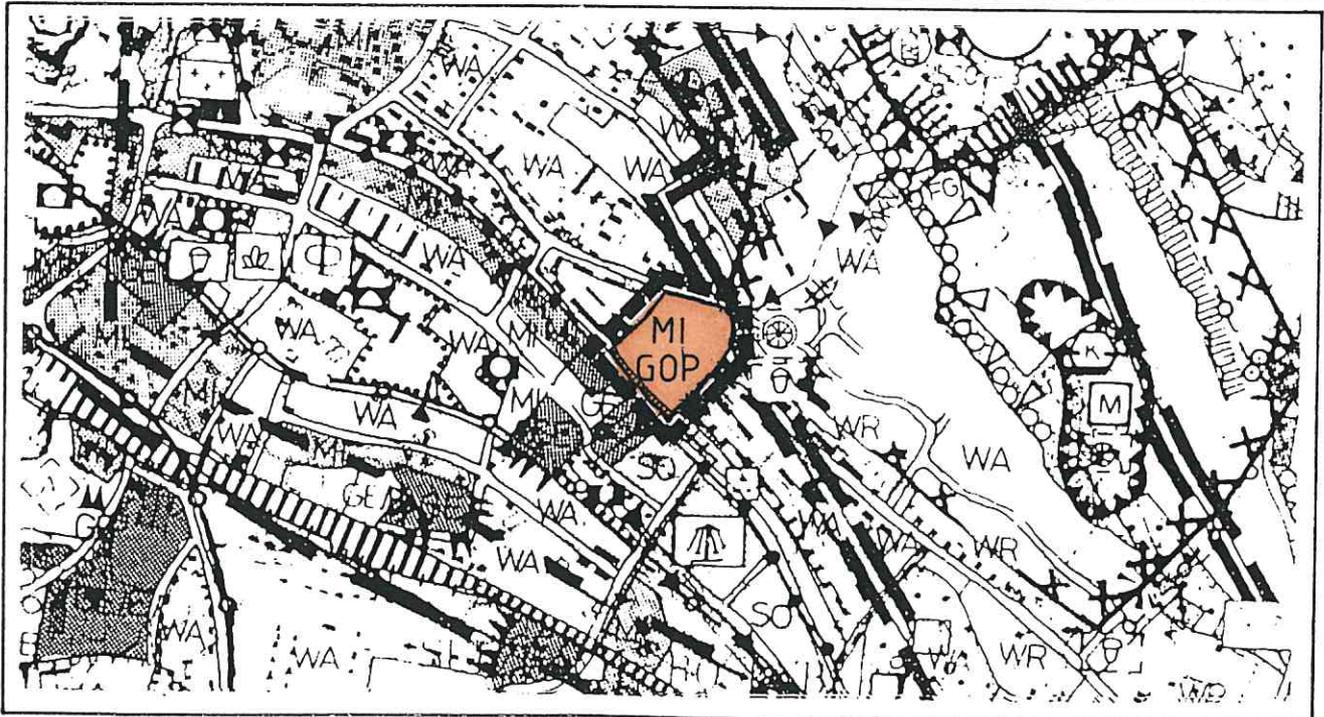
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.18 Kauerhof

2.18.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südlich der B 14 im Ortsteil Kauerhof, im Anschluß an bereits bestehende gewerbliche Bebauung. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche ist bereits mit Gewerbebetrieben bebaut (im Flächennutzungsplan als Bewaldungsfläche dargestellt).

Umliegende Nutzungen:

Nördlich der B 14 grenzt Mischgebiet (MI), im Osten, im Süden und Südwesten landwirtschaftliche Flächen bzw. Wald an.

2.18.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Fortführung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung südlich der B 14 wird im Süden bis zum Flutgraben der Bestand nachgetragen und im Westen Gewerbegebiet (GE) gewidmet.

Da Teilflächen im Wasserschutzgebiet liegen, sollen diese Flächen als Reserveflächen (RES) dargestellt werden.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

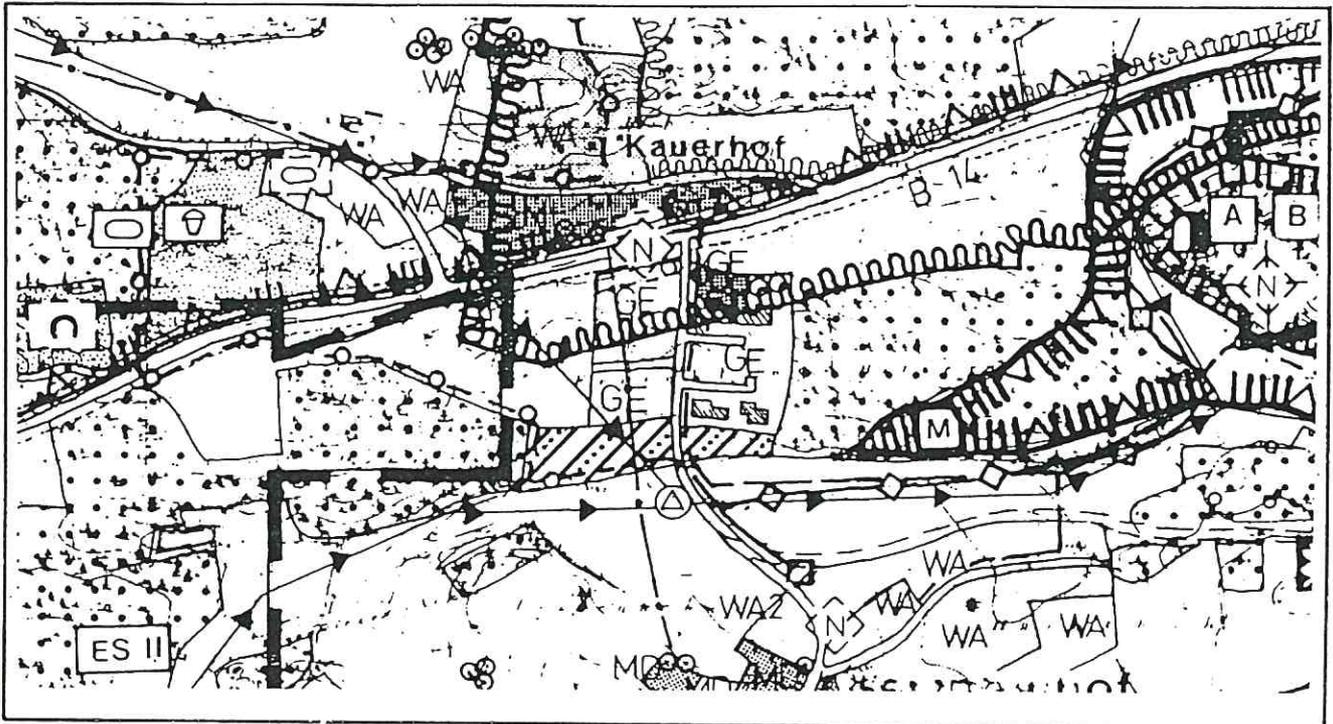
Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des Ortsrandes nötig. Zum bestehenden Wald ist ein Abstand von ca. 30 m einzuhalten. Der vorhandene Bachlauf ist als Verbindungselement zu anderen Lebensräumen über einen ca. 10 m breiten Streifen mit standortgerechter Bepflanzung zu erhalten. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist daher vorgeschrieben.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 6,3 ha.

18. KAUERHOF

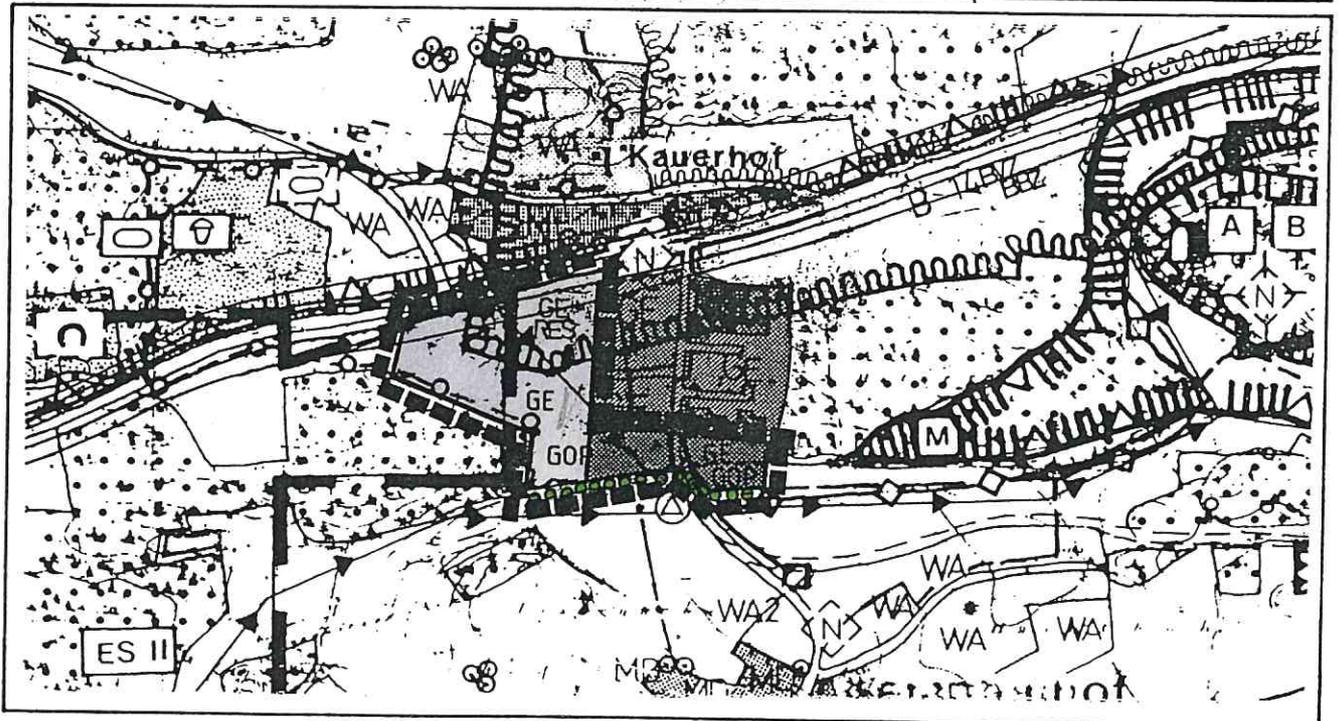
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.19 Jurawerkstätten Eisenhämmerstraße

2.19.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Rosenberg zwischen dem Industriegebiet Unterschwaig und dem Wohngebiet Jahnstraße/Oberschwaigstraße. Es wird von der Erschließungsstraße für das Industriegebiet Unterschwaig durchschnitten. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA), teilweise als Grünfläche mit den Nutzungen Kleingärten bzw. Sportplatz und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Umliegende Nutzungen:

Industriegebiet im Osten, landwirtschaftliche Fläche im Norden, allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen im Westen und Mischgebiet entlang der Rosenberger Straße (St 2040) im Süden.

2.19.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Östlich der Erschließungsstraße (Eisenhämmerstraße) wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Fläche soll als Puffer zwischen dem weiter östlich liegenden Industriegebiet und den westlich angrenzenden bebauten Bereichen dienen. Westlich der Eisenhämmerstraße wird im nördlichen Bereich Mischgebiet (MI) dargestellt, hier sollen Werkstätten für Behinderte der Lebenshilfe Amberg errichtet werden. Seitens der Behindertenwerkstätte ist beabsichtigt, ein Wohnheim zu errichten.

Im südlicheren Bereich zur St 2040 hin bleibt die Widmung Mischgebiet erhalten. Der Gestaltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nachgetragen. Im Anschluß daran wird zwischen den bestehenden Sportplätzen und der Eisenhämmerstraße öffentliche Grünfläche (Park) dargestellt, dieser Streifen soll als Schutzstreifen zwischen der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet und den Sportplätzen dienen.

Die Darstellung des Parkplatzes wird berichtigt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

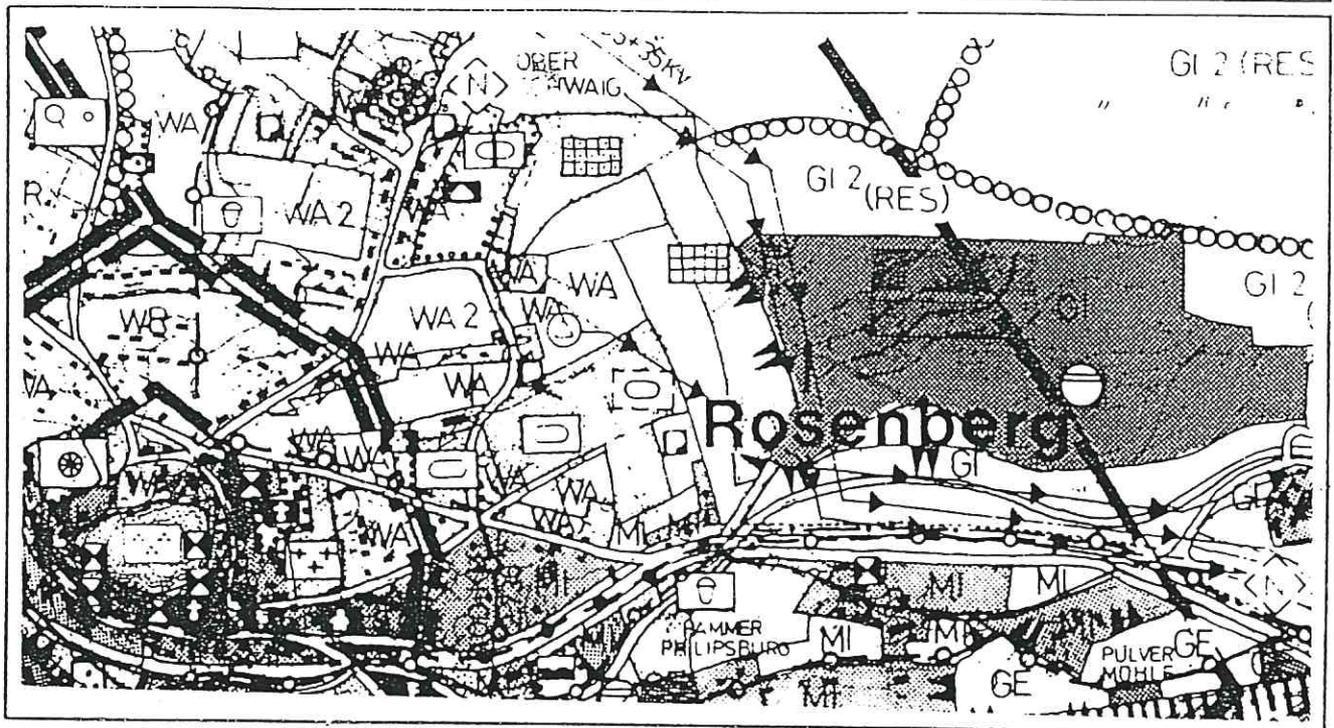
Die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen sollten durch Alleen entlang der Straßen oder durch Grünriegel auch visuell voneinander getrennt werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 14,5 ha.

19. JURAWERKSTÄTTEN EISENHÄMMERSTRASSE

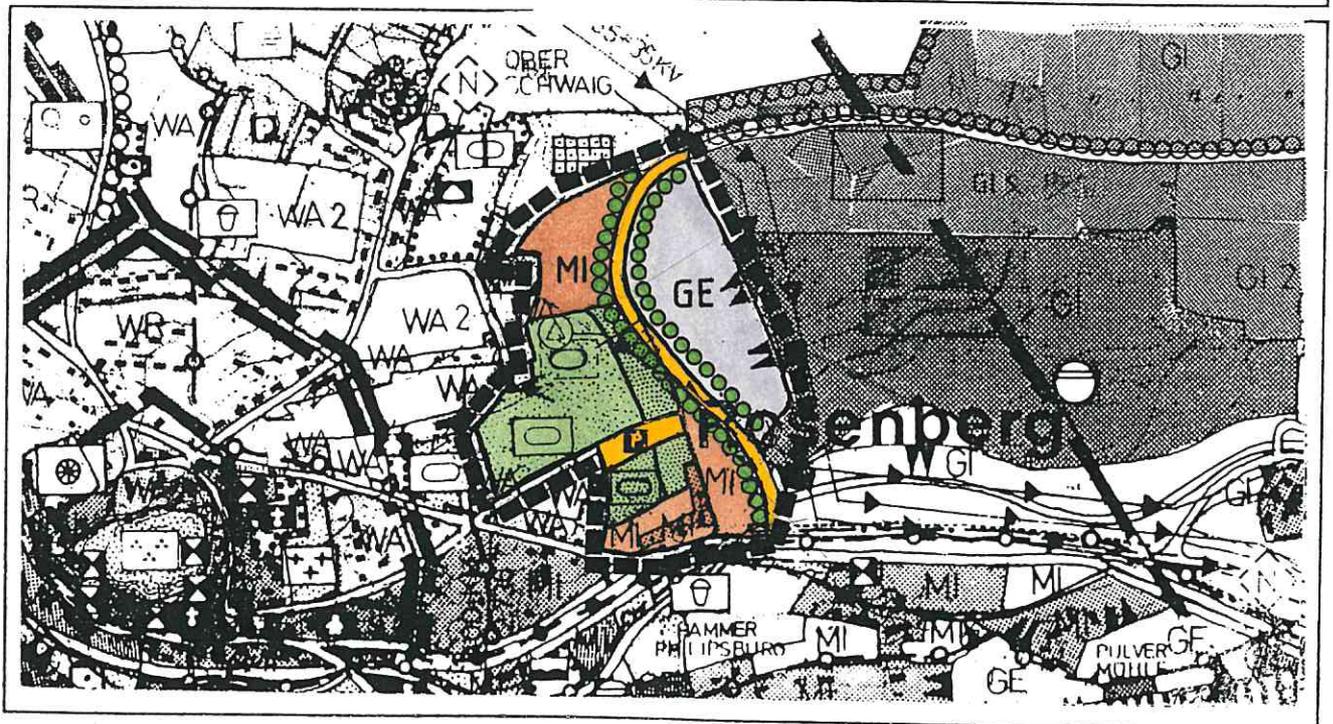
GENÜHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

GMBH & CO

TEL. 0911/40 90 10

2.20 **Rosenbachaue**

2.20.1 Geplante Nutzungsdarstellung

Vom Büro Grebe aus Nürnberg wurde ein Rahmenplan für den gesamten Bereich der Rosenbachaue innerhalb des Stadtgebietes ausgearbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Der Rahmenplan wird daher in den Flächennutzungsplan als Signatur übertragen (siehe Gesamtplan). Eine flächenmäßige Darstellung im Maßstab 1 : 10.000 ist nicht möglich.

Die Fläche beträgt ca. 9,5 ha.

2.21 - entfällt -

2.22 "Dürrer Berg"

2.22.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

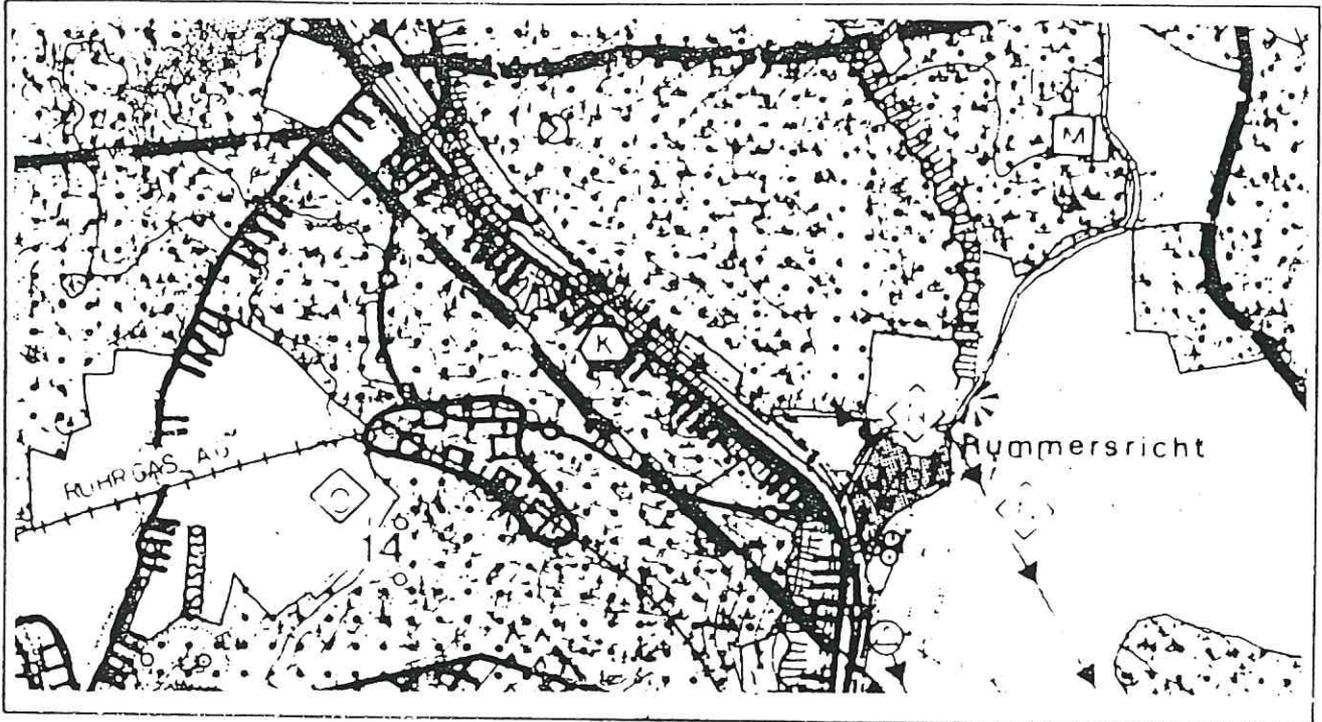
Das Gebiet "Dürrer Berg" ist im Flächennutzungsplan als geplantes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es wird als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG eingetragen. Das Verfahren wurde von der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits eingeleitet.

Die Fläche beträgt ca. 9,4 ha.

2.22 "DÜRRER BERG"

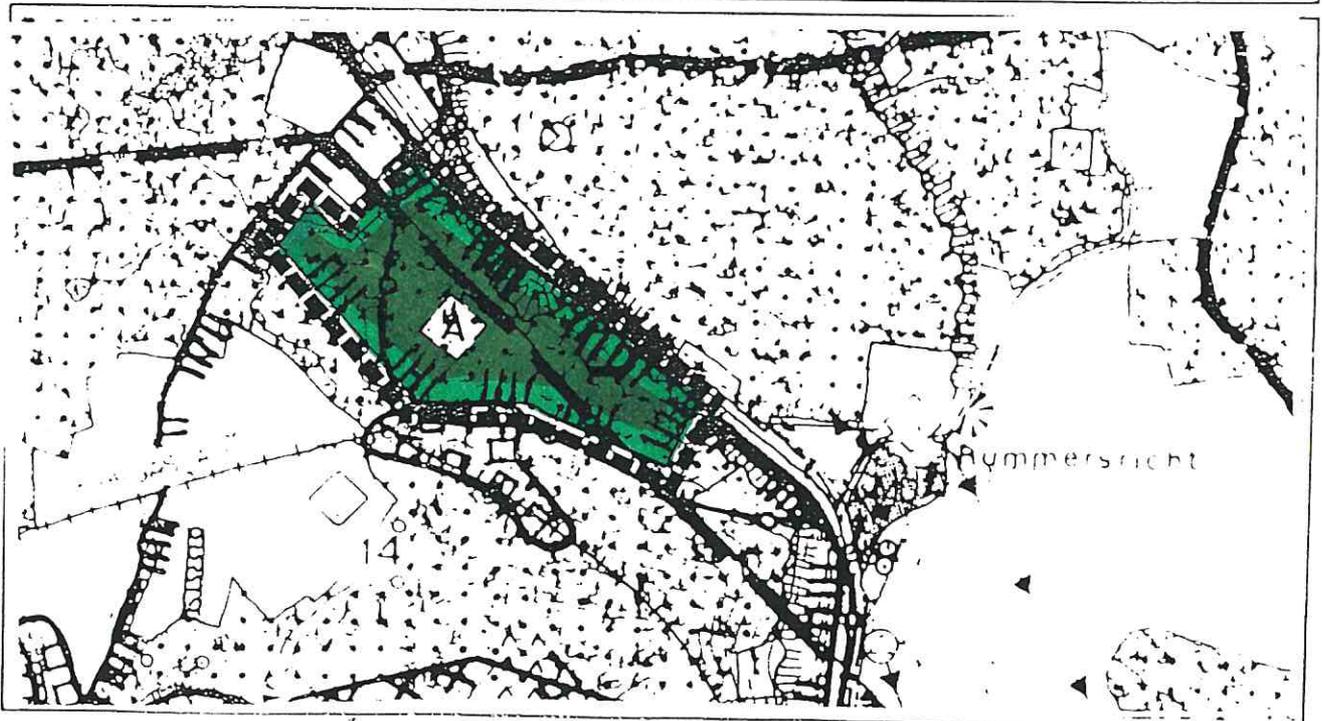
GLEICHMÜßIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10.000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10.000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.23 Gerhart-Hauptmann-Straße/Breitenbrunner Straße

2.23.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Sulzbach im Anschluß an bestehende Wohnbebauung. Derzeit ist das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist es als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen.

Umliegende Nutzungen:

Reines Wohngebiet im Westen und Norden, allgemeines Wohngebiet im Osten und landwirtschaftliche Fläche sowie Kleingärten im Südosten und Süden des Planungsgebietes.

2.23.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) als Fortführung der umliegenden Nutzungen ausgewiesen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

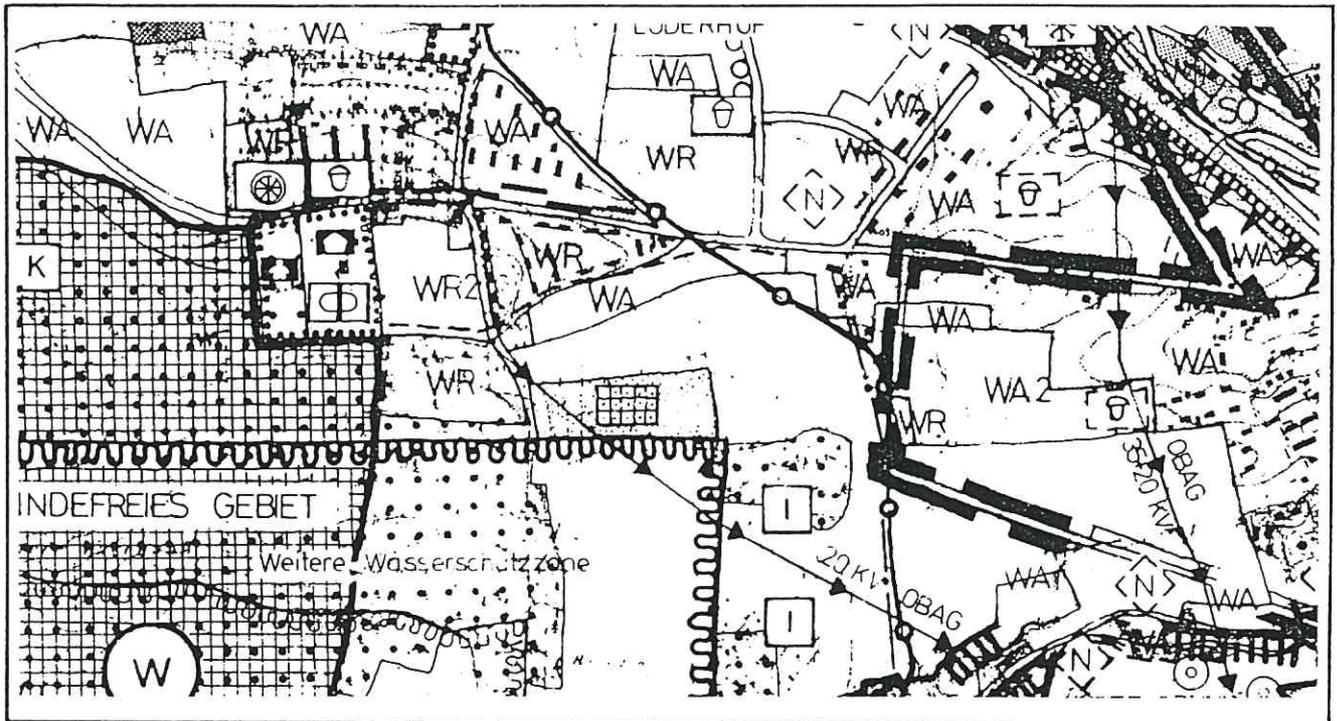
Um in Richtung Südosten zur freien Landschaft hin einen abgeschlossenen Siedlungsrand zu erreichen, ist für diesen Bereich eine Ortsrandeingrünung erforderlich.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,7 ha.

23. GERHART-HAUPTMANN-STRASSE/ BREITENBRONNER STRASSE

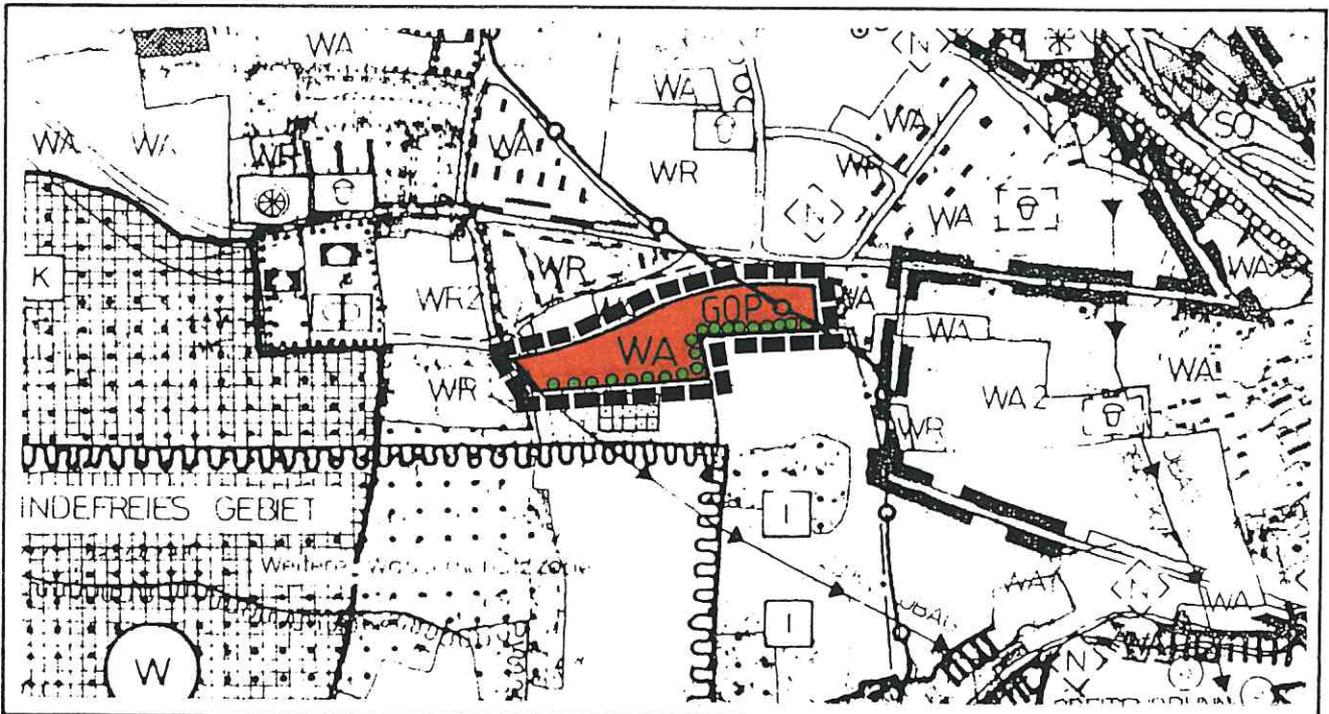
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.24 - entfällt -

2.25 **Eichelberg**

2.25.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Rosenberg südlich angrenzend an das Industriegebiet der Maxhütte, es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist es teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Grünfläche ausgewiesen.

Umliegende Nutzungen:

Im Nordwesten und Osten Fläche für die Landwirtschaft teilweise als Kleingärten genutzt, im Nordosten und Norden Industriegebiet und die Maxhütte, im Westen eine Grünfläche mit der Eintragung "Schützenhaus geplant" (das Schützenheim ist inzwischen gebaut, die Schießanlage wird derzeit eingehaust). Im Süden und Südosten grenzt direkt Mischgebiet (MI) an.

2.25.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Fortführung der bereits bestehenden Flächenwidmung Mischgebiet (MI) und unter Berücksichtigung des im Tal liegenden nördlichen Industriegebietes der Maxhütte wird Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die vorhandene Hangkante im Norden erlaubt passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. durch schallabweisende Bebauung), die im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren sind.

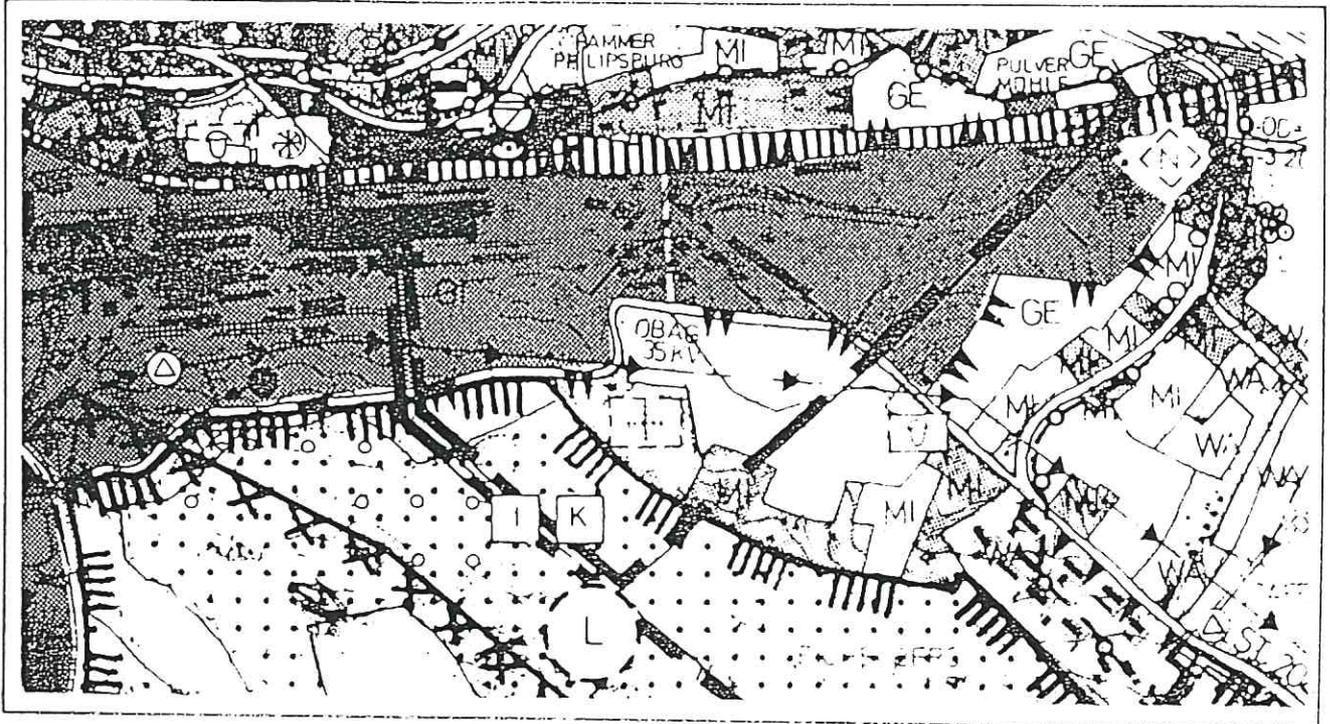
Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann. Der Bestand an Kleingärten wird im Flächennutzungsplan berichtigt dargestellt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

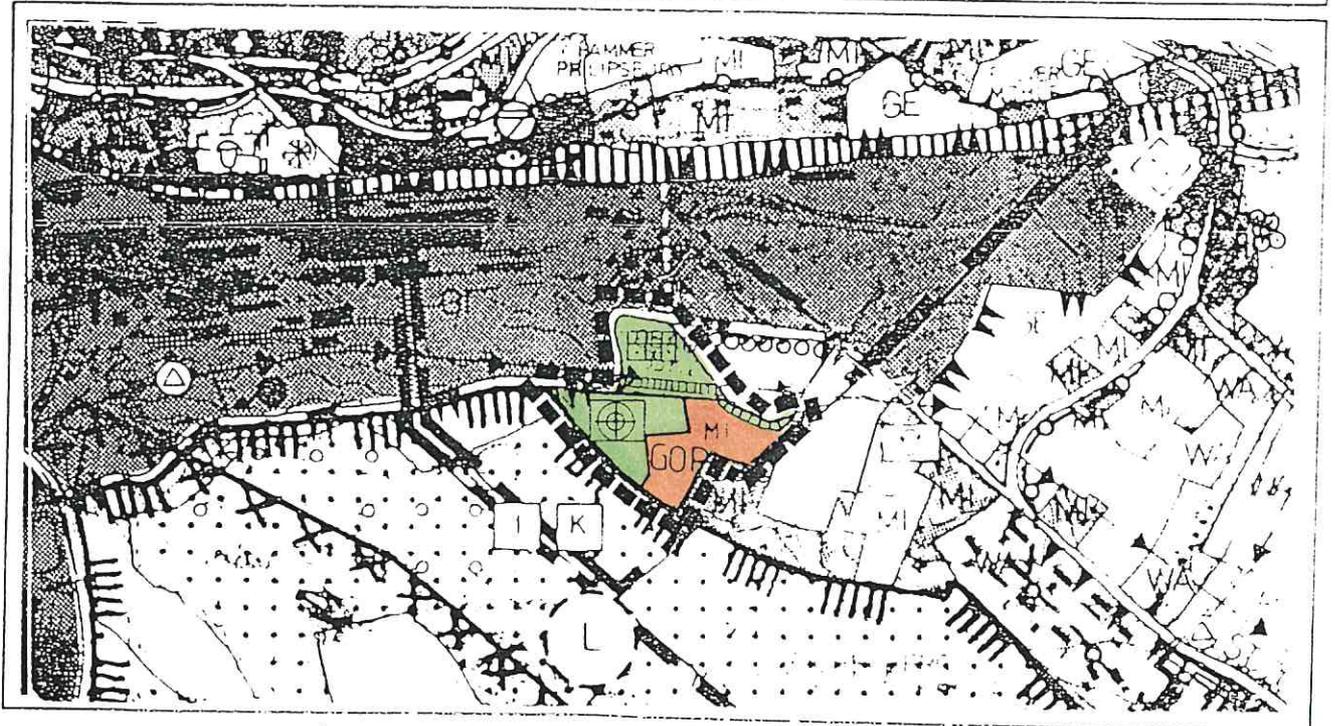
Um eine Fernwirkung der Bebauung des neuen Mischgebietes zu verhindern, ist nach Norden hin am Hang eine Begrünung erforderlich. Die geplante Änderung umfaßt ca. 3,5 ha.

25. EICHELBERG

GENÜHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:1000



GEPLANTLÄNDERUNG M 1:1000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL 0911/40 90 10

2.26 - entfällt -

2.27 **Obersdorf**

2.27.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortsteils Rosenberg, am Westrand von Obersdorf. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit wird sie landwirtschaftlich genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Das Gebiet wird im Norden durch die Obersdorfer Straße (Kreisstraße AS 13) begrenzt, im Osten schließt der Ortskernbereich von Obersdorf mit landwirtschaftlichen Anwesen an (Widmung als Dorfgebiet, MD), im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Zwei kleinere Flächen im Anschluß an den westlichen Ortsrand sind als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.27.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Ergänzung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes und zur Abrundung der Bebauung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet, eine Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern wird nicht erwartet, da ja bereits Teile der Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der AS 13 wird ein ausreichender Abstand von mindestens 200 m eingehalten.

Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

In Richtung Norden, Westen und Süden ist Ortsrandeingrünung unbedingt erforderlich. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist vorgeschrieben.

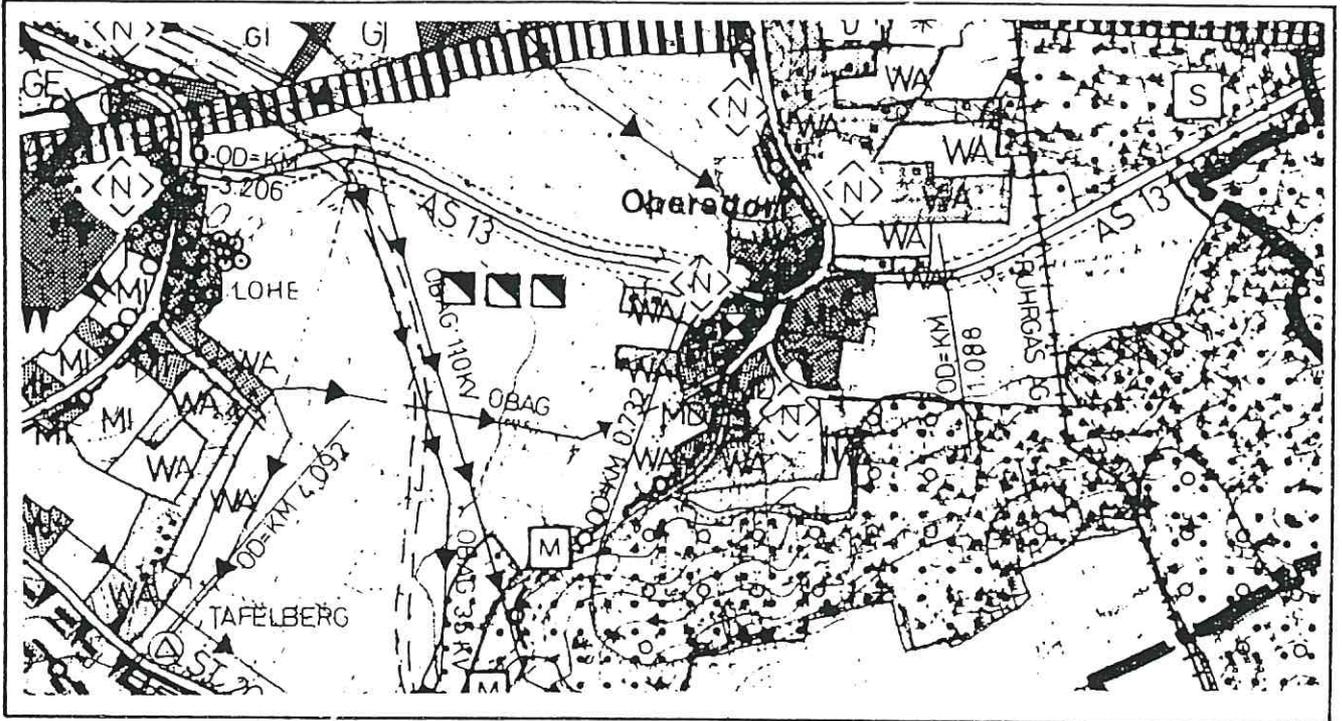
Zur bestehenden Dorfbebauung soll ein Grüngürtel von 20 m geschaffen werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,9 ha.

27. OBERSDORF

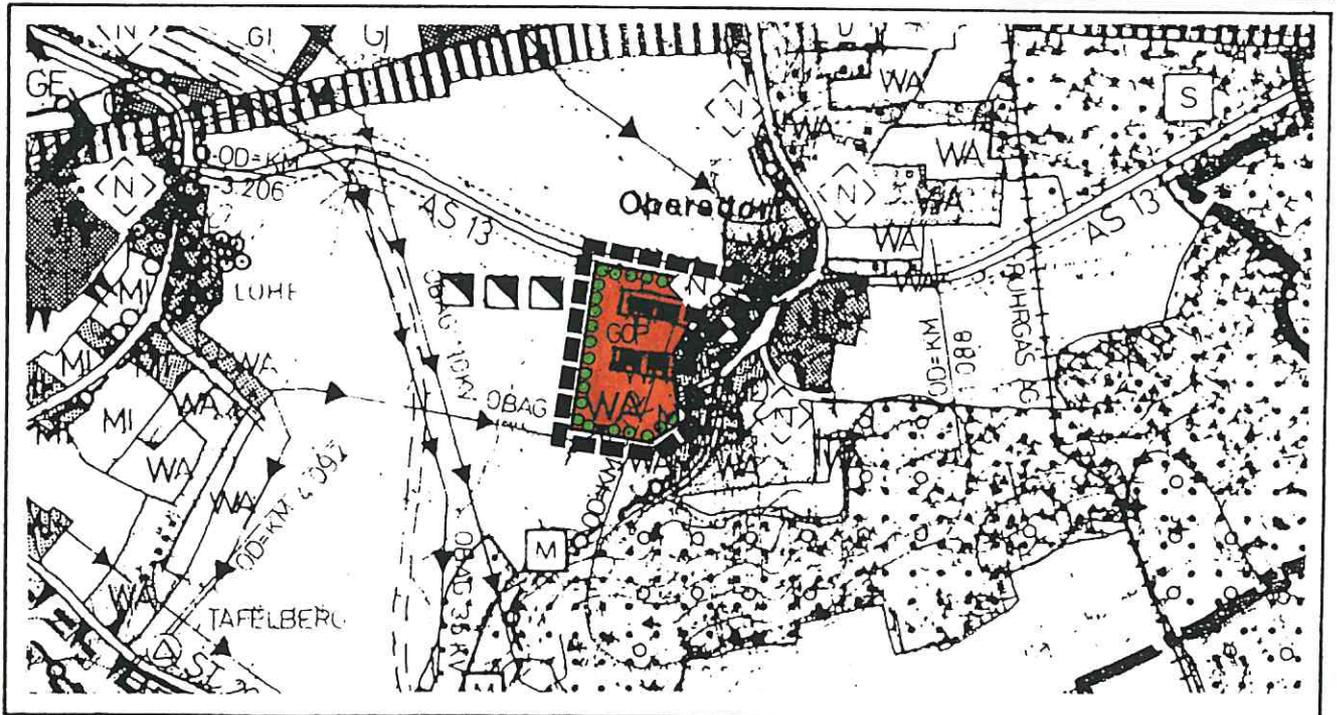
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/40 90 10

2.28 Annabergweg

2.28.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nordwestlich des Annabergs und ist im Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche mit der näheren Bezeichnung "Dauerkleingärten" und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Hecken sind als Biotop Nr. 8.01 der TK 6436 in der Bayerischen Biotopkartierung verzeichnet.

Der Baum- und Heckenbestand ist als erhaltenswert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Umliegende Nutzungen:

Im Osten und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Norden forstwirtschaftliche Flächen an. Im Westen und Südwesten befindet sich eine große Kleingartenanlage, während im Süden ebenfalls landwirtschaftliche Fläche, umgrenzt von Baumgruppen, anschließt.

2.28.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Geplant ist die Erweiterung der Kleingartenanlage, die Errichtung eines Bolzplatzes und die Ausweisung einer Fläche für Kleintierhaltung. Um den vorhandenen Baumbestand im Norden und Süden zu schonen und auch das Landschaftsbild nicht zu belasten, soll überwiegend das vorhandene flache Gelände (Auffüllungszone Bergbau) für die o.g. Nutzungen herangezogen werden. Die Fläche wird daher als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten", "Bolzplatz" bzw. "Kleintierhaltung" dargestellt. Im nördlichen Bereich wird im Vergleich zum derzeitigen Flächennutzungsplan die für die Errichtung von Dauerkleingärten ausgewiesene Fläche aus Gründen des Naturschutzes und des Schutzes des Landschaftsbildes etwas zurückgenommen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

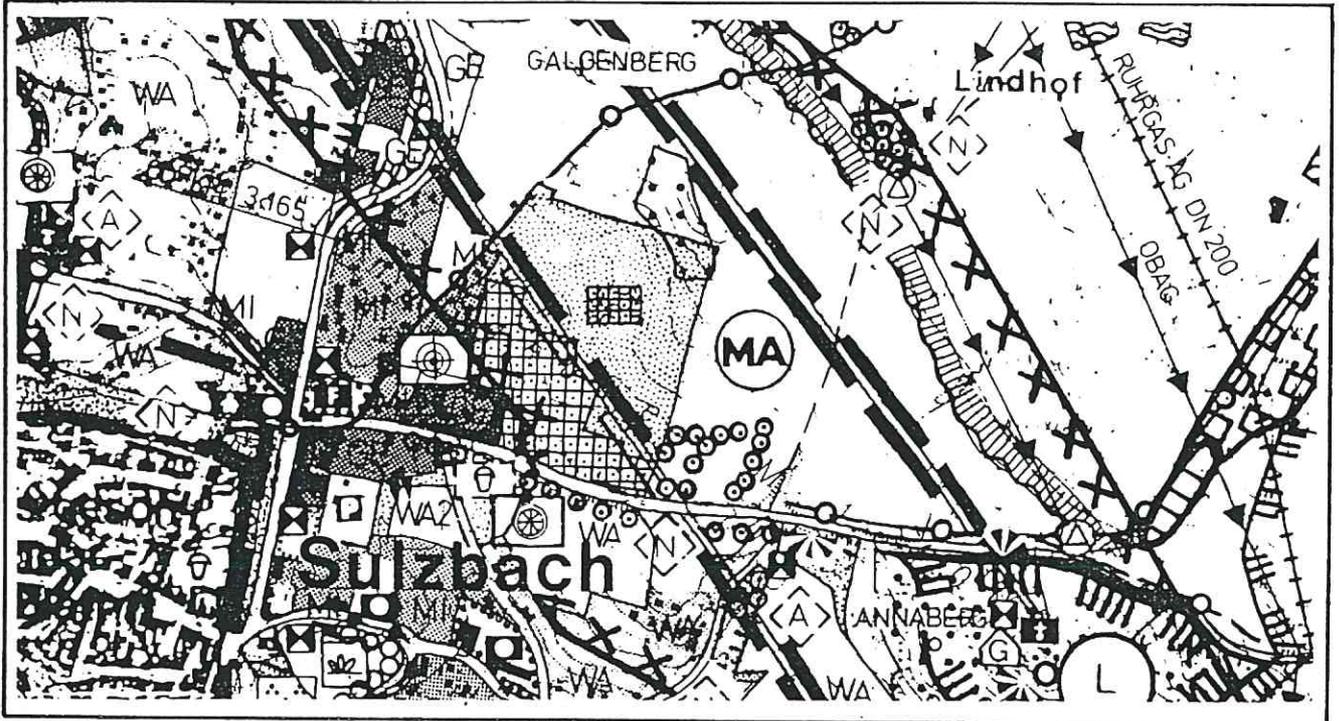
Über den Grünordnungsplan ist der Bestand der Hecken zu gewährleisten, außerdem sind Auflagen bezüglich der bebaubaren Fläche zu erarbeiten.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 4,9 ha.

28. ANNABERGWEG

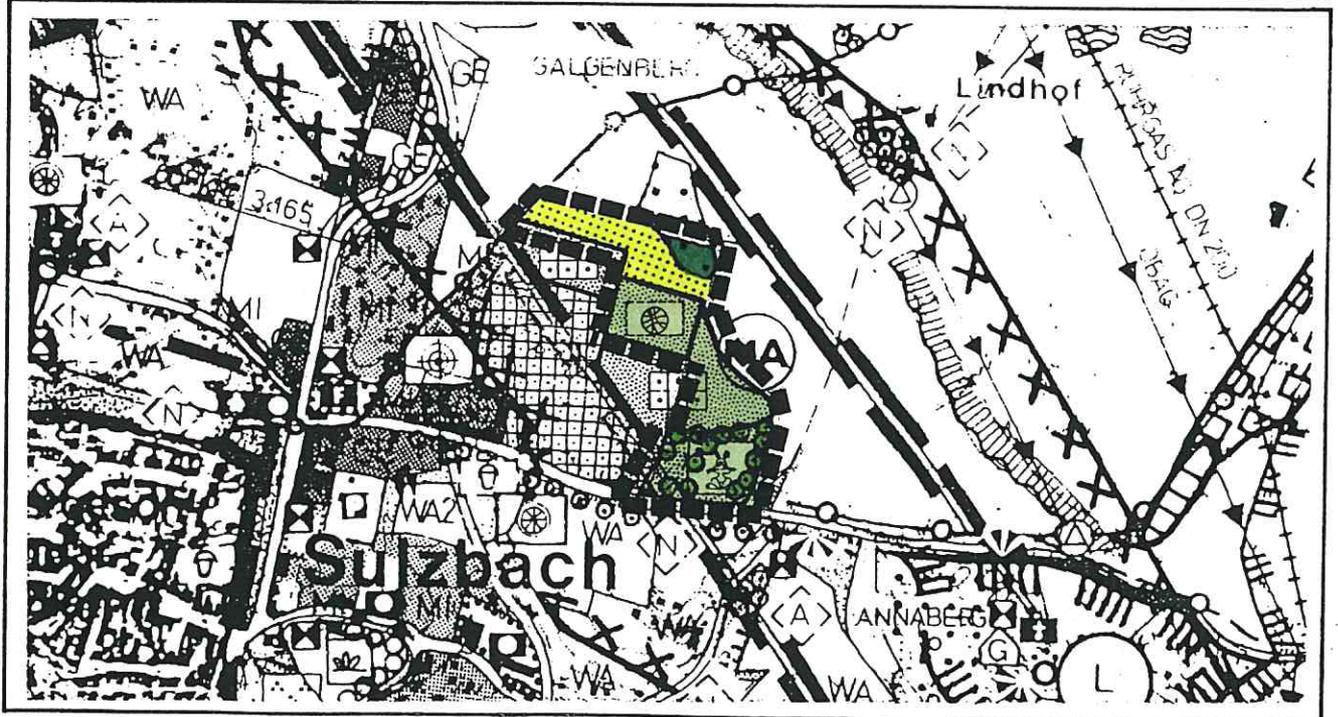
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/40 90 10

2.29 Nordstraße/TUS-Turnhalle

2.29.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nördlich im Anschluß an den alten Ortskern des Ortsteils Rosenberg und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Im Südosten grenzen Sportflächen an, im Nordwesten reines Wohngebiet, ansonsten allgemeines Wohngebiet. Eine kleine Teilfläche im Süden zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem Sportplatz ist als Fläche für den Gemeinbedarf gewidmet. Dort befindet sich ein Kindergarten. Überlagert wird der Planungsbereich von Abbaugebieten.

2.29.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Fortführung der umliegenden Flächenwidmung wird allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Damit wird eine Lücke innerhalb bereits bebauter Gebiete geschlossen. Die alte TUS-Sportanlage an der Jahnstraße soll abgebrochen werden, der Sportplatz an der Ecke Ketteler Straße/Jahnstraße bleibt bestehen. Inwieweit die Fläche durch Lärm beeinträchtigt wird, wird durch Schallschutzmessungen abgesichert.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

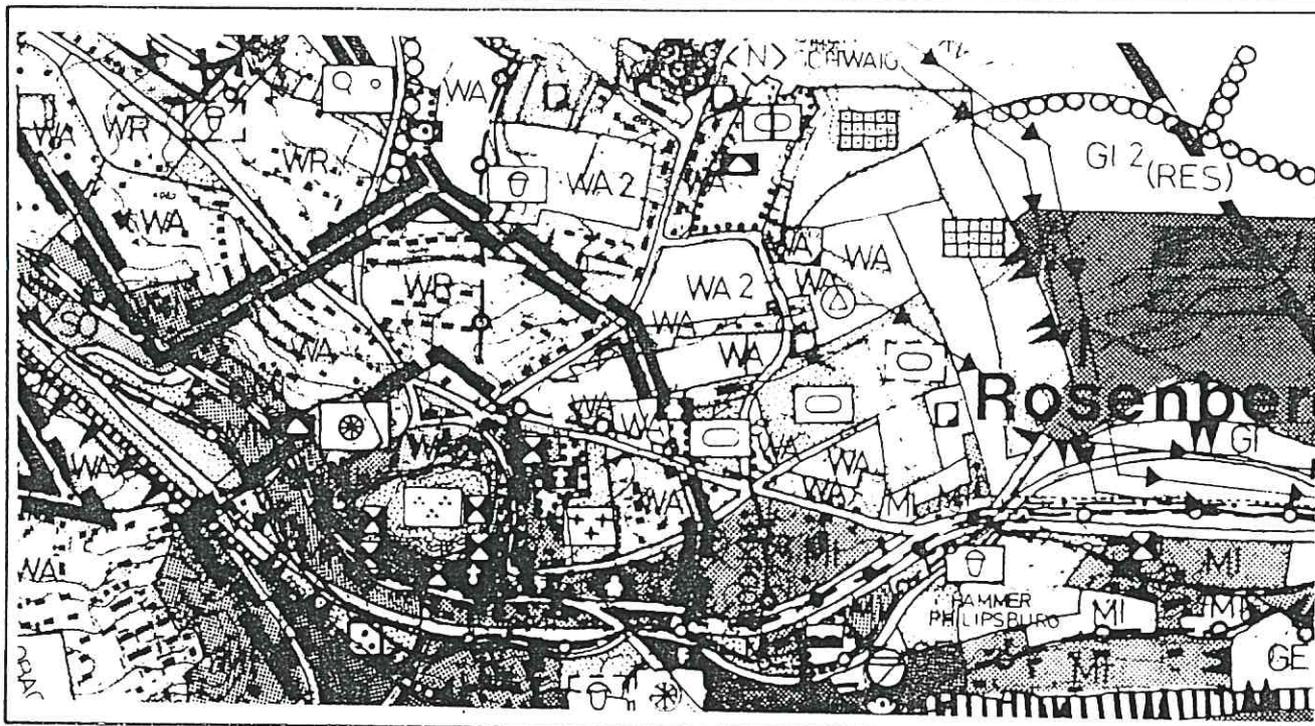
Durch den Grünordnungsplan soll der vorhandene Baumbestand gesichert und durch umfangreiche Begrünung das geplante Baugebiet in die Umgebung integriert werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,3 ha.

29. NORDSTRASSE/TUS-TURNHALLE

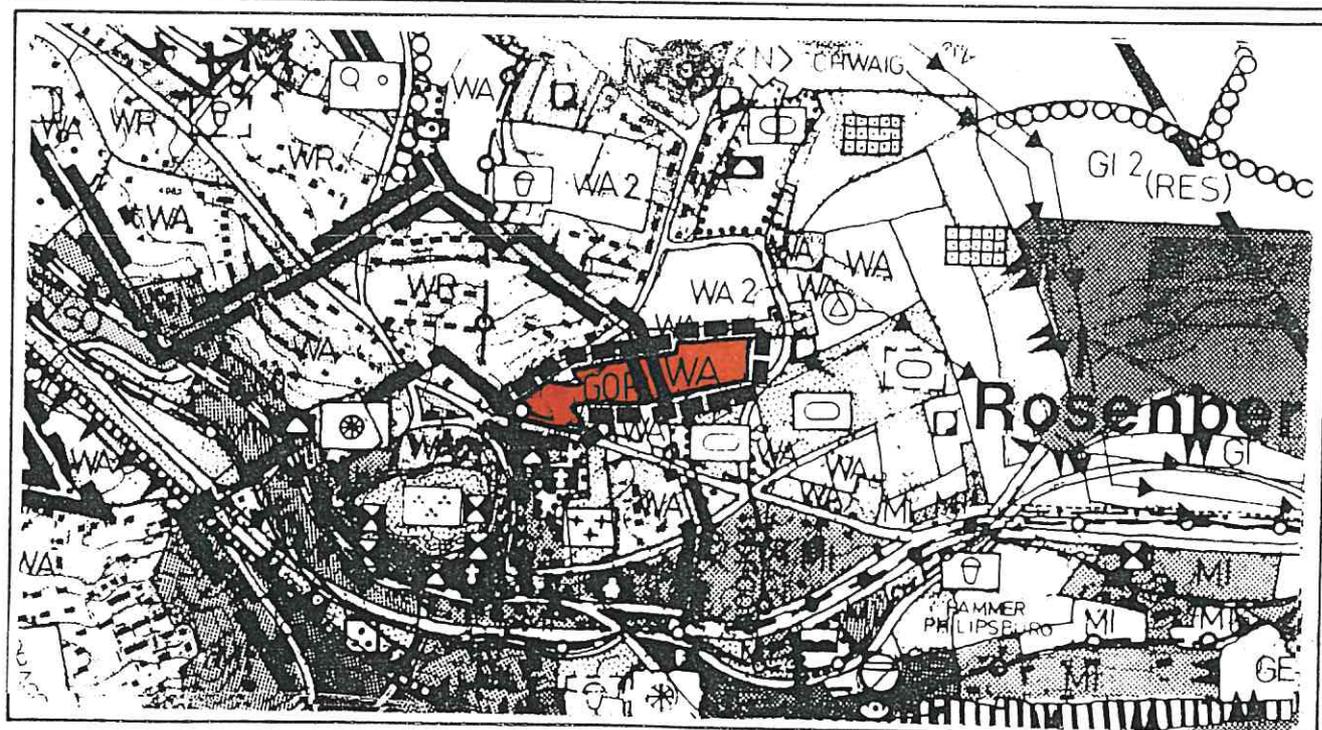
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

2.30 Krötenseestraße

2.30.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Bahnhofs des Ortsteiles Sulzbach, im Flächennutzungsplan ist es als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Auf einer Teilfläche wurde bereits ein Verkaufsmarkt sowie ein Baumarkt mit Gartencenter errichtet.

Umliegende Nutzungen:

Im Norden begrenzt die B 14, die Hofgartenstraße, das Planungsgebiet, im Nordosten die Goethestraße. Östlich und südlich angrenzend ist allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Westlich und nördlich, jenseits der B 14, befinden sich Gewerbegebiete (GE) und Flächen für die Landwirtschaft.

2.30.2 Geplante Nutzungsdarstellung

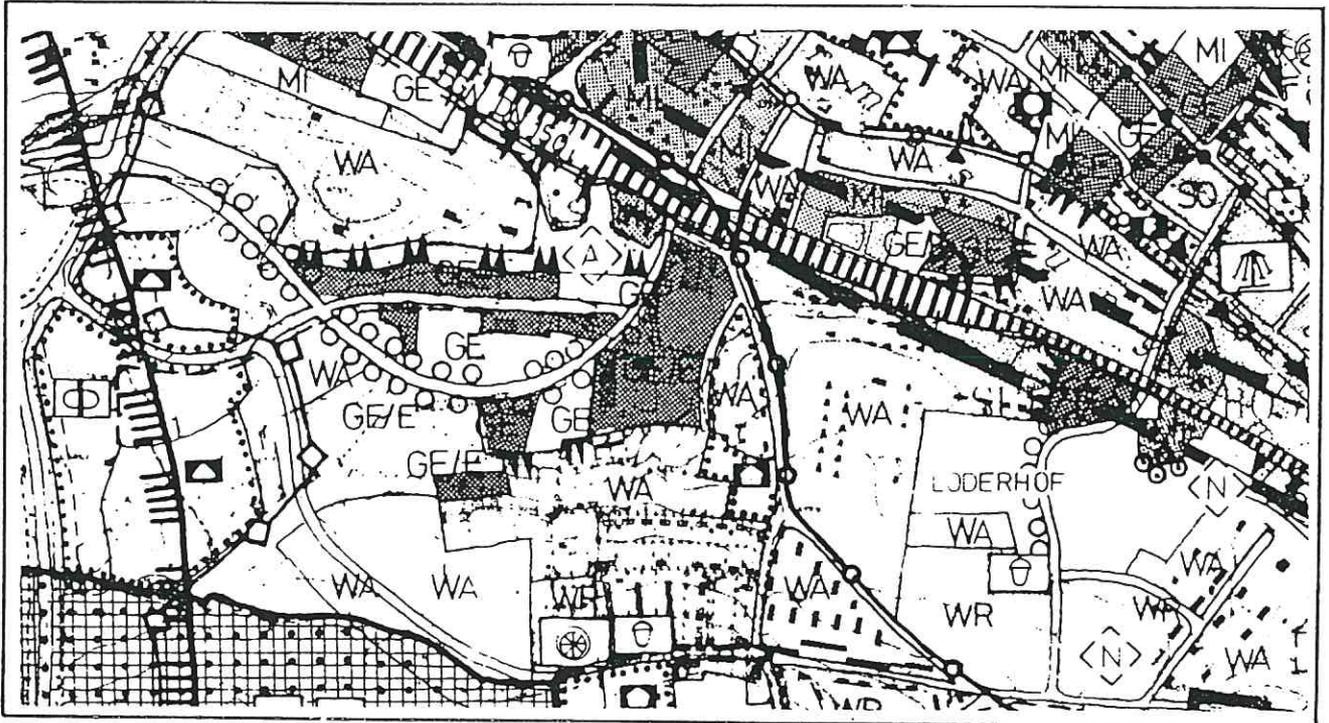
Neben den bereits bestehenden Märkten soll ein weiterer Betrieb ähnlicher Art (SB-Warenhaus) angesiedelt werden. Entsprechend dieser Planungen wird die Fläche als Sondergebiet (S0) gewidmet. Die Festbeschreibung von Eingrünungsmaßnahmen zu den Wohngebieten hin ist nicht notwendig, da für das bisher gewidmete Gewerbegebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der Eingrünungen zum bestehenden Wohngebiet an der Goethestraße und auch zur Wilhelm-Busch-Straße hin festsetzt.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 3,9 ha.

30. KRÖTENSEESTRASSE

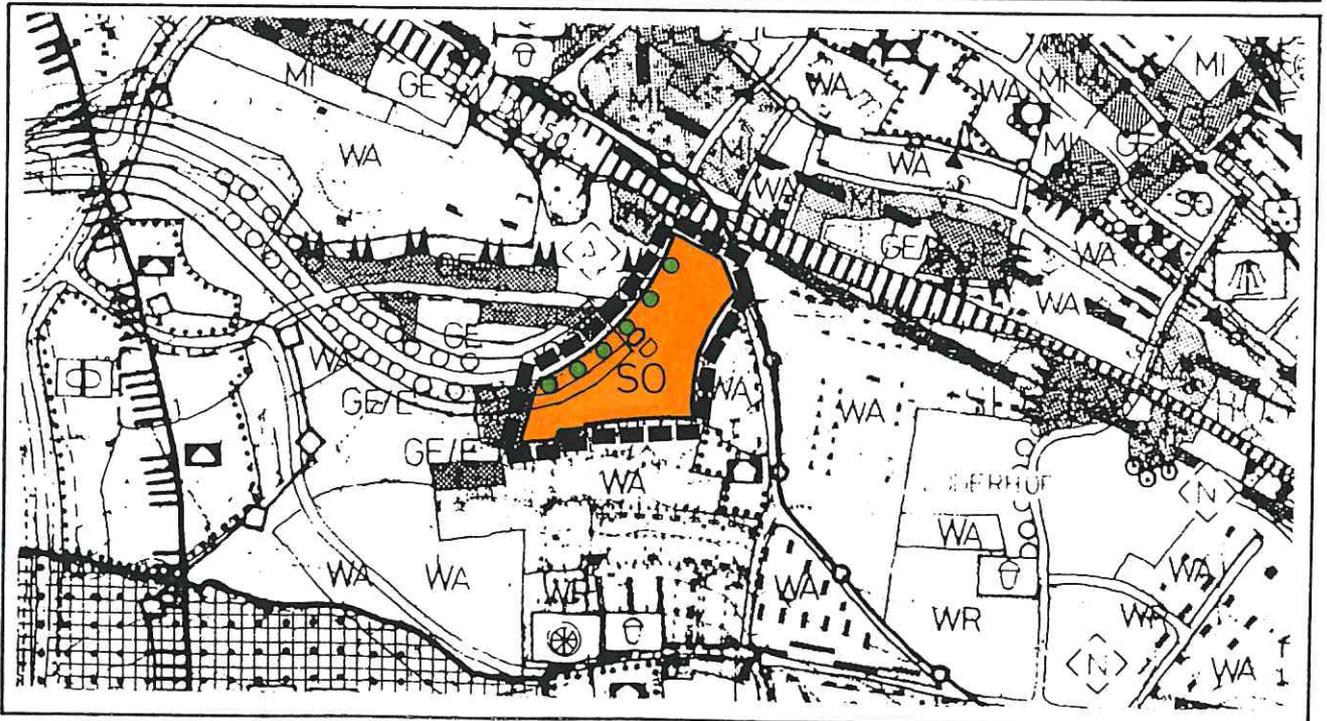
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.30.A Rollbachgrundstück

2.30A.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gelände befindet sich südlich des Bahnhofs von Sulzbach und nördlich der Dieselstraße. Im Flächennutzungsplan ist es teilweise als Gewerbegebiet (GE), teilweise als Mischgebiet (MI) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit liegt das Gelände überwiegend brach, einige Gebäude wurden bereits errichtet. Im Flächennutzungsplan ist weiterhin die Eintragung "Landschaftsbestandteil und Grünbestand nach Art. 12 BayNatSchG" als geplant gekennzeichnet.

Durch das Gebiet verläuft die Abgrenzung für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier gewerblicher Lärm, d.h. Gewerbeflächen, deren Planungsrichtpegel mehr als 5 dB(A) über den angrenzenden Bauflächen liegt.

Umliegende Nutzungen:

Östlich der B 14 ist z.Zt. noch Gewerbegebiet eingeschränkt dargestellt, im Zuge der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 30) soll diese Fläche als Sondergebiet gewidmet werden. Südlich der Dieselstraße ist Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Norden begrenzt eine kleinere Waldfläche und das Gelände der Bundesbahn das Planungsgebiet, im Nordwesten grenzt allgemeines Wohngebiet an.

2.30A.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Für das nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die flächenmäßige Darstellung wird im Flächennutzungsplan berichtet. Östlich angrenzend wird in Fortführung der bestehenden Flächenwidmung allgemeines Wohngebiet (WA) und an der B 14 Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die dazwischenliegende Grünfläche bleibt erhalten (Fläche für die Landwirtschaft).

Das Gewerbegebiet an der Nordseite der Dieselstraße wird beibehalten.

Der Bestand wird nachgetragen.

Da die B 14 in diesem Bereich erheblich tiefer liegt als die westlich angrenzende Bebauung (im Bereich der Bahnunterführung bis zu 4 m unter Niveau) werden von seiten der B 14 keine Lärmimmissionen erwartet, die gegen eine Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet sprechen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

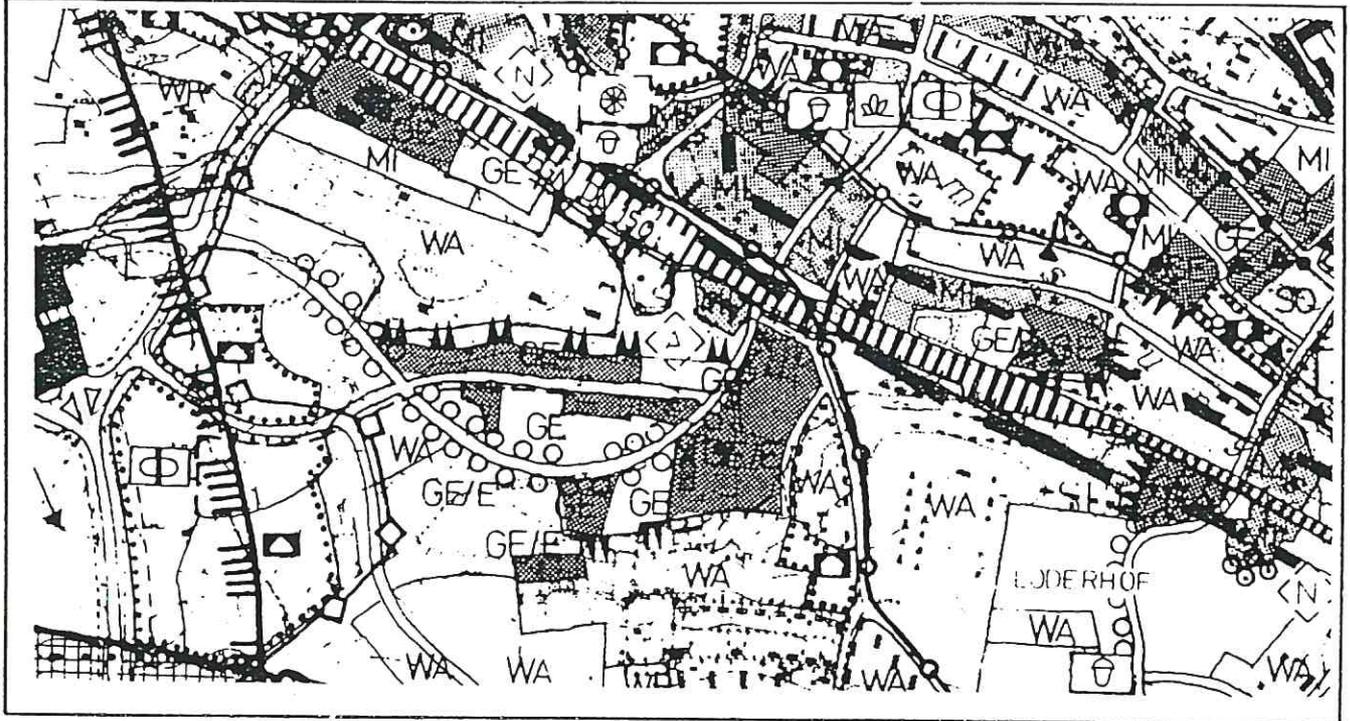
Der Landschaftsbestandteil (geplant) nach Art. 12 BayNatSchG wird durch diese Änderung nicht betroffen. Die Erhaltung dieses Landschaftsbestandteils liegt jedoch im Interesse der Stadt, die daher die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) beschlossen hat.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,7 ha.

30 a) ROLLBACH-GRUNDSTÜCK

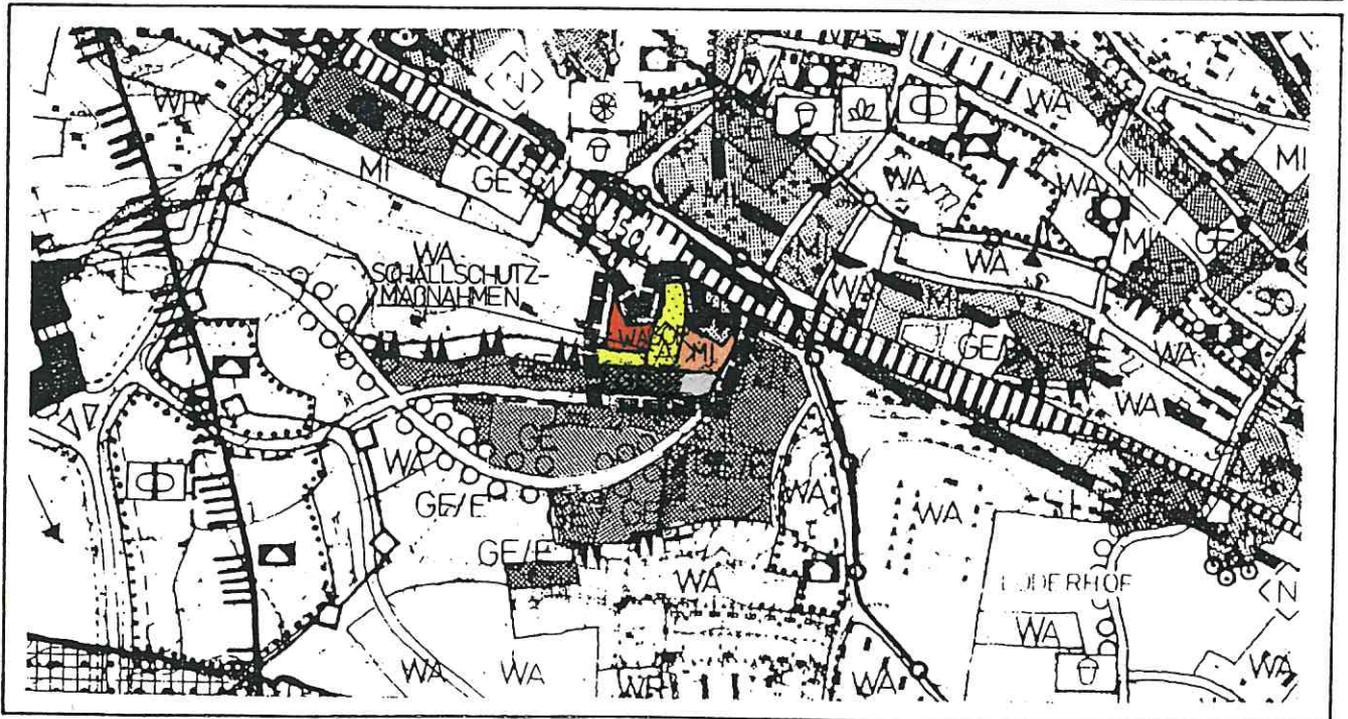
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/40 90 10

2.31 Rabenholzstraße

2.31.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südöstlich des Ortsteils Rosenberg an der Staatsstraße St 2040 (Amberger Straße). Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird teilweise von einer 35 kV-Leitung der OBAG durchzogen.

Umliegende Nutzungen:

Im Süden und Südwesten allgemeines Wohngebiet (WA), im Norden Waldflächen, sonst landwirtschaftliche Flächen.

2.31.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Fortführung der bisherigen Flächenwidmung "allgemeines Wohngebiet" und als Abrundung des Nordrandes der Siedlung Heimaterde wird das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Die Abrundungsfläche erstreckt sich bis zum bestehenden Waldsaum im westlichen und nördlichen Bereich. Im östlichen Bereich berührt das Gebiet die Gemarkungsgrenze von Sulzbach-Rosenberg, hier ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Nachbargemeinde Poppenricht zu beachten. Derzeit wird geprüft, wie der Anschluß an die städtische Abwasseranlage erfolgen kann.

Der bestehende Wald wird in der Darstellung flächenmäßig berichtigt.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Vom Stadtrat wurde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes beschlossen, um die Erweiterung der Siedlung Heimaterde in die Landschaft integrieren zu können.

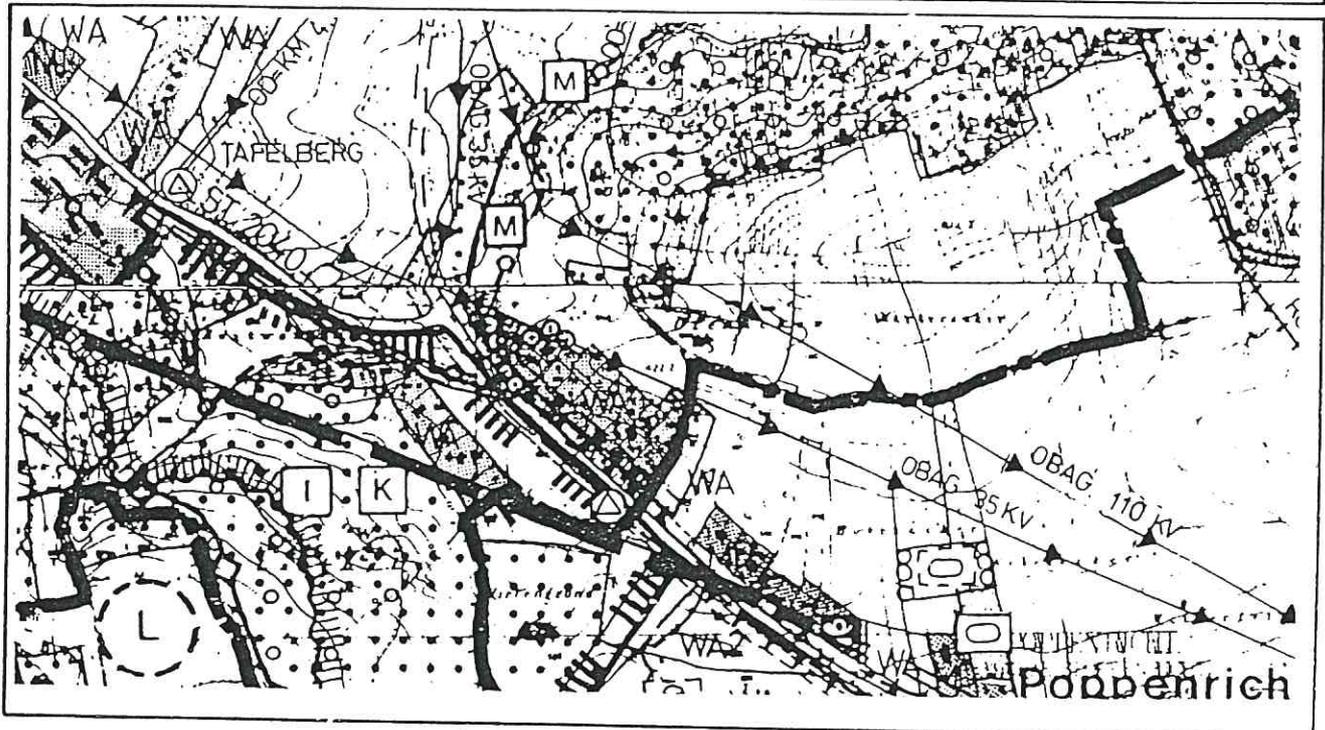
Vom Waldrand ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 2,3 ha.

31. RABENHOLZSTRASSE

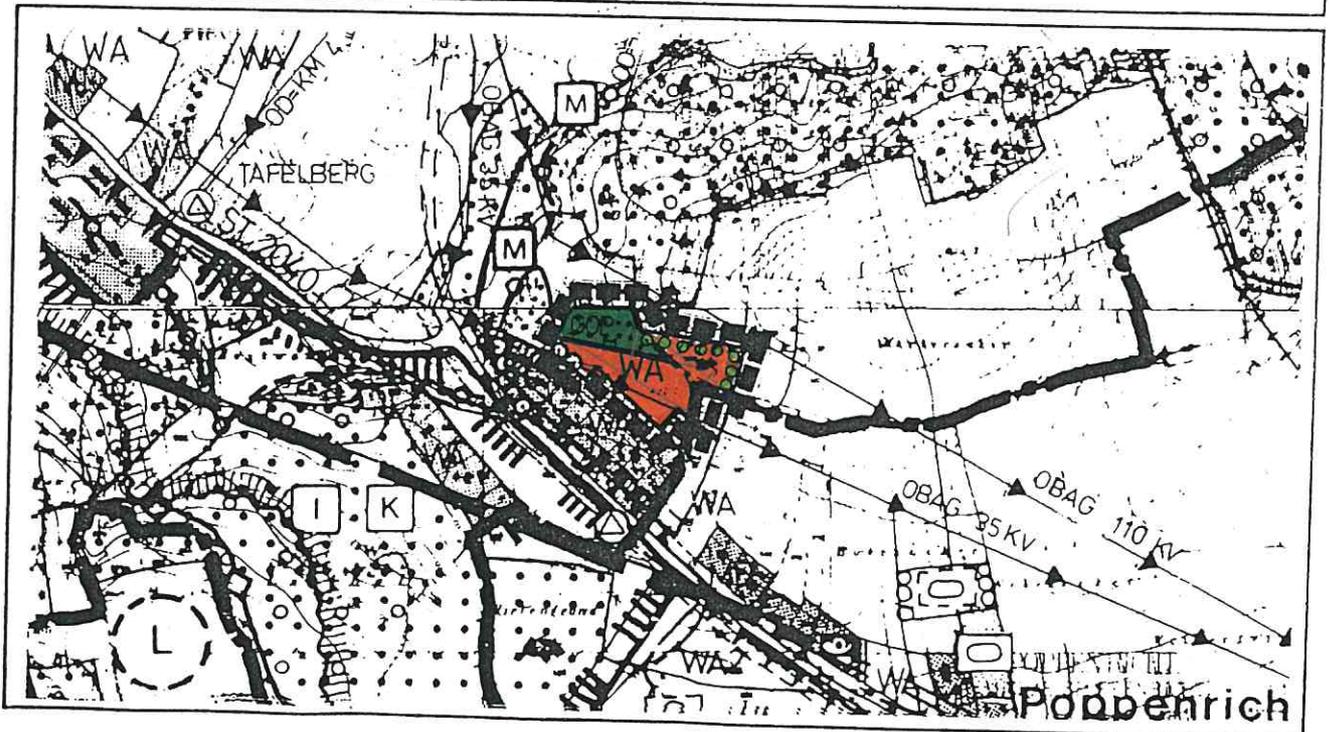
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO

TEL. 0911/409010

2.32 **Landschaftsgärtnerei Balleisen/Aussiedlerhof Dehling**

2.32.1 **Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung**

Das Gelände befindet sich zwischen der B 85 und dem Ortsteil Kempfen-
hof. Es ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Umliegende Nutzungen:

Flächen für die Landwirtschaft.

2.32.2 **Geplante Nutzungsdarstellung**

-
1. **Eintragung des geplanten Aussiedlerhofes mit dem
entsprechenden Planzeichen.**
 2. **Nutzungsbezeichnung Gärtnerei für östlich angrenzende Fläche
(Bestand).**

Landschaftsplanerische Beurteilung:

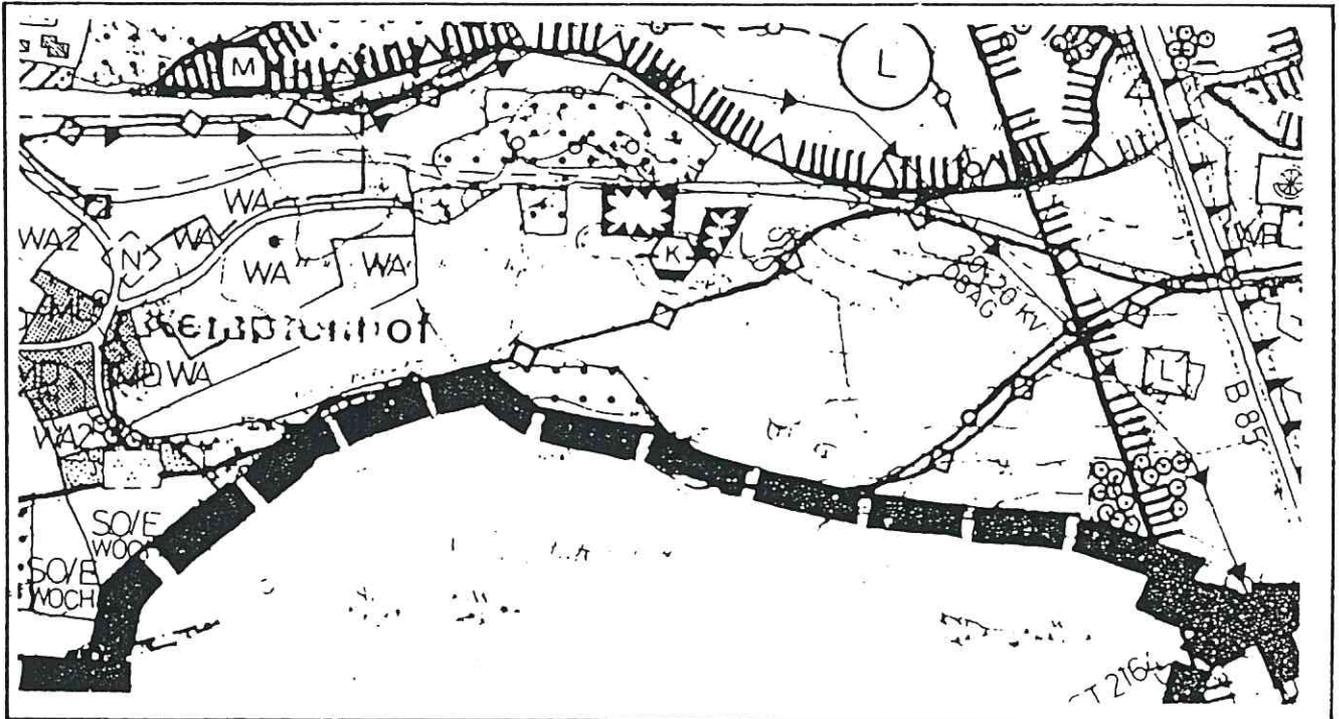
Der Aussiedlerhof ist ähnlich wie die Gärtnerei intensiv einzugrünen,
um ihn an der exponierten Stelle in die Landschaft integrieren zu
können.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 0,9 ha.

32. LANDSCHAFTSGÄRTNEREI BALLEISEN/ AUSSIEDLERHOF DEHLING

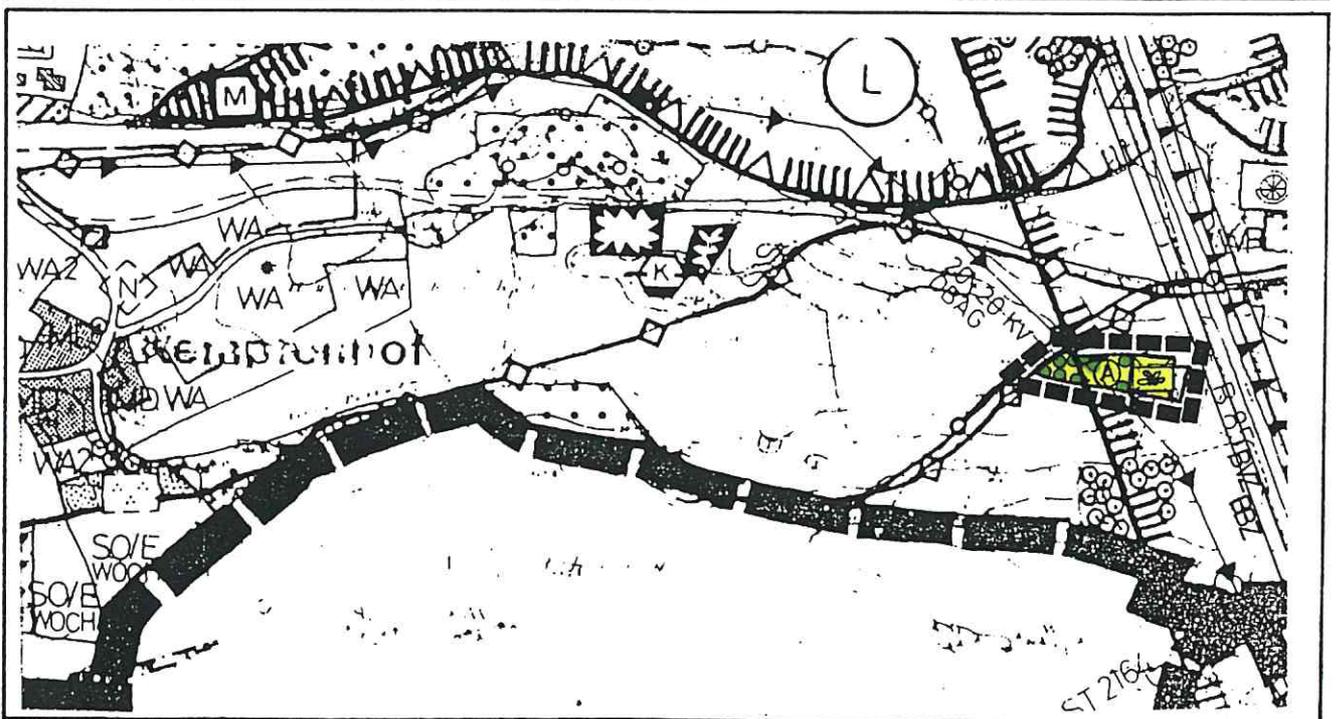
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF

INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.33 Hochleite

2.33.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Altstadtbereichs des Stadtteils Sulzbach, östlich des Knotenpunkts B 14/B 85. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit wird es auch landwirtschaftlich genutzt.

Umliegende Nutzungen:

Im Osten grenzt die Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe an, im Süden allgemeines Wohngebiet, im Westen befindet sich der Kreuzungsbereich B 14/B 85 und im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

2.33.2 Geplante Nutzungsdarstellung

In Fortführung der bereits vorhandenen Flächenwidmung "Allgemeines Wohngebiet" im Süden wird zur Abrundung der vorhandenen Bebauung allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Im westlichen Bereich wird öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz dargestellt. Hier beabsichtigt die Stadt Sulzbach-Rosenberg eine Rodelbahn anzulegen.

Entlang der Bahnlinie nördlich des Planungsgebietes, die teilweise in einem Einschnitt liegt, wurden Schallschutzmaßnahmen dargestellt, die im Bebauungsplan näher zu konkretisieren sind. Nach Westen zu, zum Knoten der B 14/B 85 besteht ein Abstand von ca. 180 m. Eine überschlägige Schallimmissionsberechnung hat ergeben, daß die Nachtwerte für WA nur geringfügig überschritten werden, wobei die Schallschutzwirkung von Pflanzungen noch nicht berücksichtigt wurde.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Zur Erhaltung der bestehenden Hecke wurde vom Stadtrat die Aufstellung eines Grünordnungsplanes beschlossen. Zur freien Landschaft nach Norden hin ist Ortsrandbegrünung erforderlich. Der Heckenbestand wird nach Luftaufnahmen korrigiert.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 3,5 ha.

SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

Änderungsbereich 33
Sulzbach-Rosenberg

Durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) 6400 Kfz/24h

MASSGEBLICHE VERKEHRSSTÄRKE M UND MASSGEBLICHER LKW-ANTEIL p:

STRASSENGATTUNG	TAG M(Kfz/h)	p(%)	NACHT M(Kfz/h)	p(%)
BUNDESSTRASSE	0.06 DTV	20	0.011 DTV	20

Maßgebende Verkehrsstärke tags (6 bis 22 h) Mt: 384 Kfz/h
Maßgebende Verkehrsstärke nachts (22 bis 6 h) Mn: 70 Kfz/h

ZUSCHLAG FÜR STRASSE MIT WENIGER ALS VIER FAHRSTREIFEN: 0.5 dB(A)

MITTELUNGSPEGEL IM ABSTAND VON 25 METERN:

TAGS Lm,t: 67.4 dB(A)
NACHTS Lm,n: 60.0 dB(A)

KORREKTUR FÜR ANDERE STRASSEN OBERFLÄCHE Lstro: -0.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ZULÄSSIGE HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT Lv:
Vzul = 100 km/h Lv,t = + 0.0 dB(A) Lv,n = + 0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR SIGNALGESTEUERTE KNOTEN Lk:

ABSTAND Lk
keine Signalsteuerung +0.0 dB(A)

ZUSCHLAG FÜR STEIGUNG VON 5.0 % Lstg = 0.0 dB(A)

MITTELUNGSSPEGEL Lm(25):

Lm,t = 66.9 dB(A)
Lm,n = 59.5 dB(A)

KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE UND HÖHENUNTERSCHIEDE Ls

HORIZONTALER ABSTAND s = 180.00 m, HÖHENUNTERSCHIED H = + 10.00 m
KORREKTUR Ls = + 12.2 dB(A)

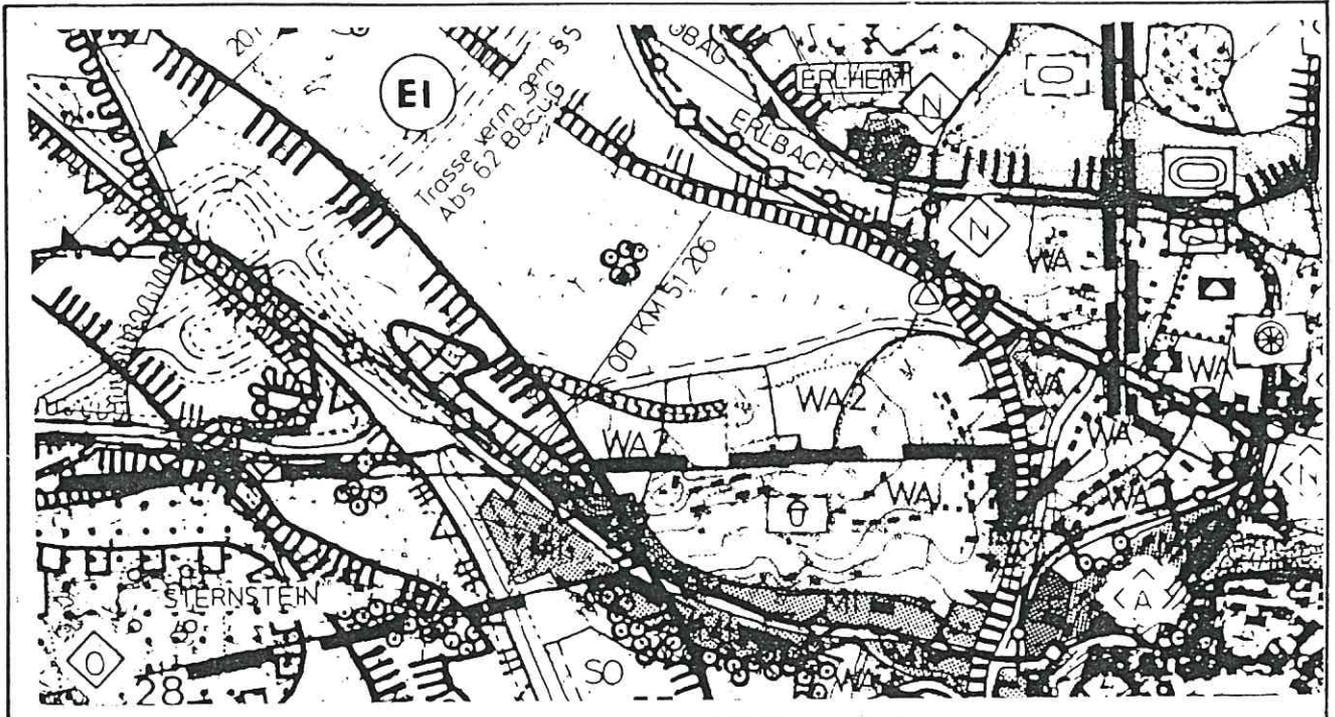
MITTELUNGSPEGEL AM IMMISSIONSORT IM ABSTAND s = 180 m Lm:

	MITTELUNGSPEGEL	ORIENTIERUNGSWERT
TAGS	Lm,t : 54.7 dB(A)	55.0 dB(A)
NACHTS	Lm,n : 47.3 dB(A)	45.0 dB(A)

33. HOCHLEITE

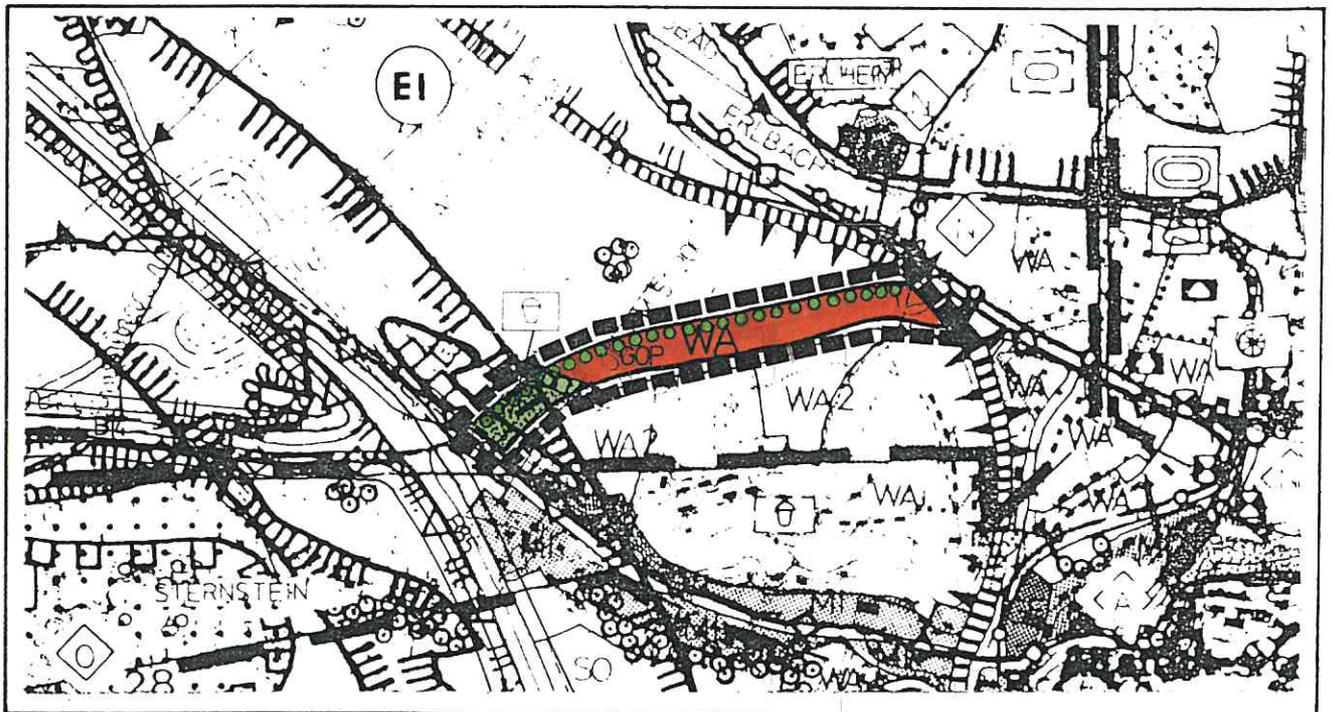
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/40 90 10

2.34 Fläche an B 14/B 85/Autobahnzubringer St 2164

2.34.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gelände ist eine Verkehrsinsel zwischen der B 14, der B 85 und der Abfahrt von der B 85 Richtung Stadtzentrum. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, derzeit ist das Gelände nicht genutzt, es liegt brach.

Umliegende Nutzungen:

Nördlich der B 14 ist im Flächennutzungsplan reines Wohngebiet ausgewiesen, östlich der Abfahrt von der B 85 Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und weiter im Westen befindet sich das Gelände der Bereitschaftspolizei.

2.34.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Das Gelände ist erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Aufgrund der günstigen Verkehrsverhältnisse bietet sich diese Fläche jedoch für die Ansiedlung eines nicht störenden gewerblichen Objektes an, das trotz des steigenden Geländes (nach Süden und Osten) günstige Standortbedingungen vorfinden kann. Das Planungsgebiet wird daher als Sondergebiet (SO) gewidmet. Die Zufahrt zu dem Gelände darf nur von Osten gegenüber der Einmündung Dieselstraße erfolgen. Aufgrund der hohen Lärmimmissionen aus den umliegenden Straßen sind bei Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, Wohnungen (auch für Betriebsinhaber etc.) sind nicht zugelassen.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

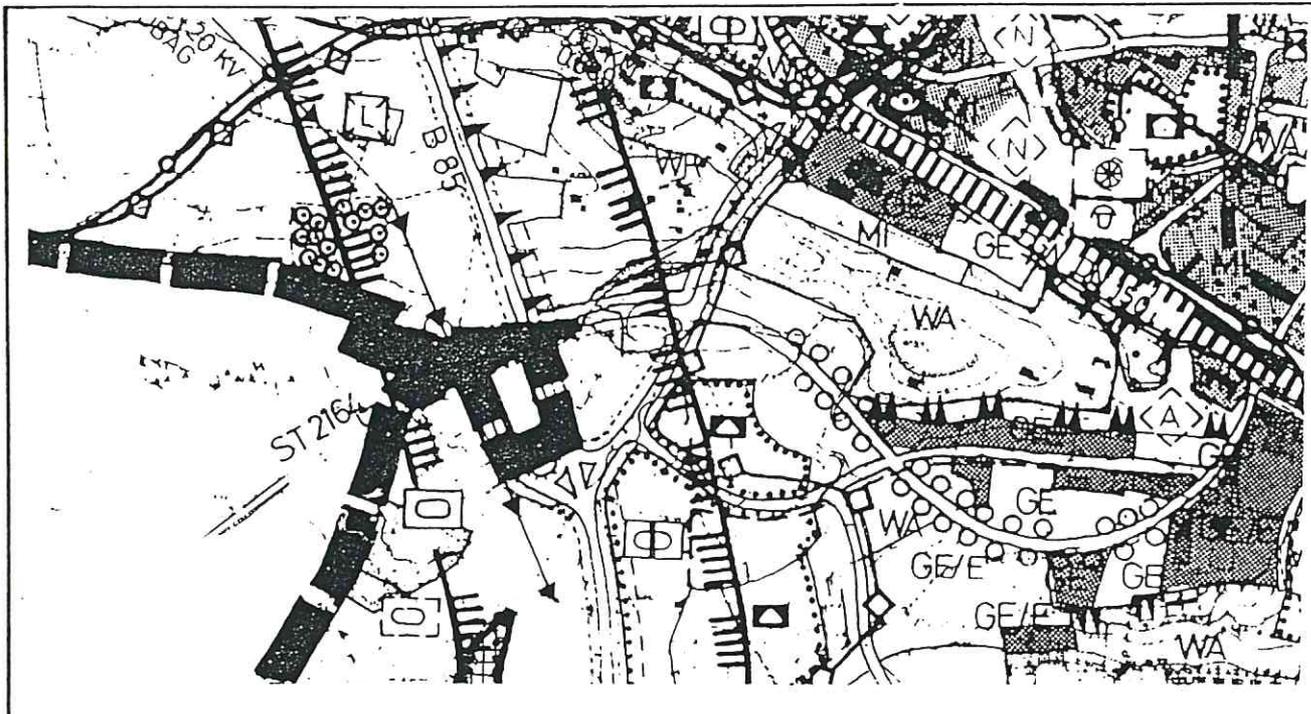
Die geplante Bebauung hat sich aus Gründen des Landschaftsbildschutzes nur im unteren Hangbereich zu entwickeln. Die höherliegenden Teile des Grundstücks sollen in ihrem Charakter als extensiv genutztes Grünland mit Heckenstrukturen erhalten werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 1,9 ha.

34. FLÄCHE AN B 14/ B 85/ AUTOBAHNZUBRINGER ST 2164

GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.35 Grüner Weg/Amberger Straße

2.35.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan
und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südöstlich im Anschluß an den Ortsteil Rosenberg und ist überwiegend als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im östlichen Teilbereich befindet sich allgemeines Wohngebiet (WA).

Umliegende Nutzungen:

Mischgebiet im Nordwesten, allgemeines Wohngebiet im Nordosten und Südwesten, sonst Fläche für die Landwirtschaft.

2.35.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Nutzungsfestsetzung allgemeines Wohngebiet (WA). Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend abgeändert. Der Charakter eines Mischgebietes ist nicht gegeben.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

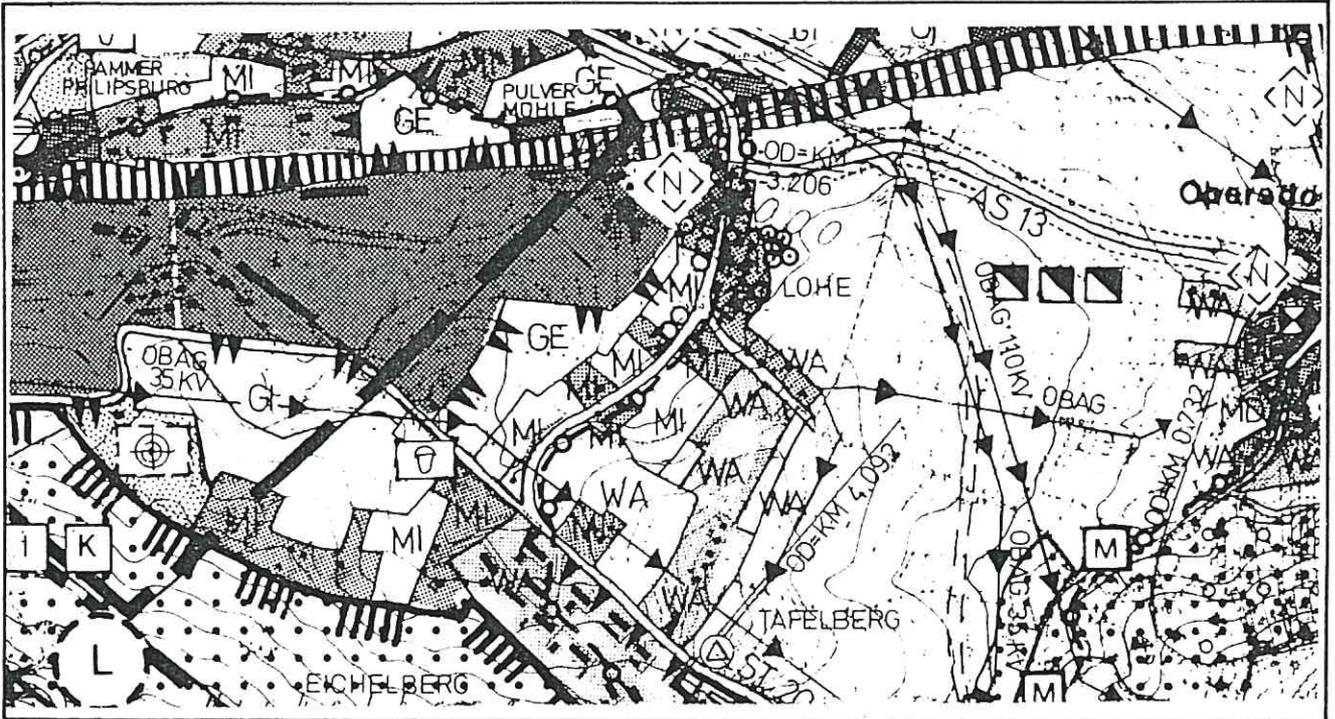
- nicht erforderlich -

Die geplante Änderung umfaßt ca. 8,3 ha.

35. GRÜNER WEG

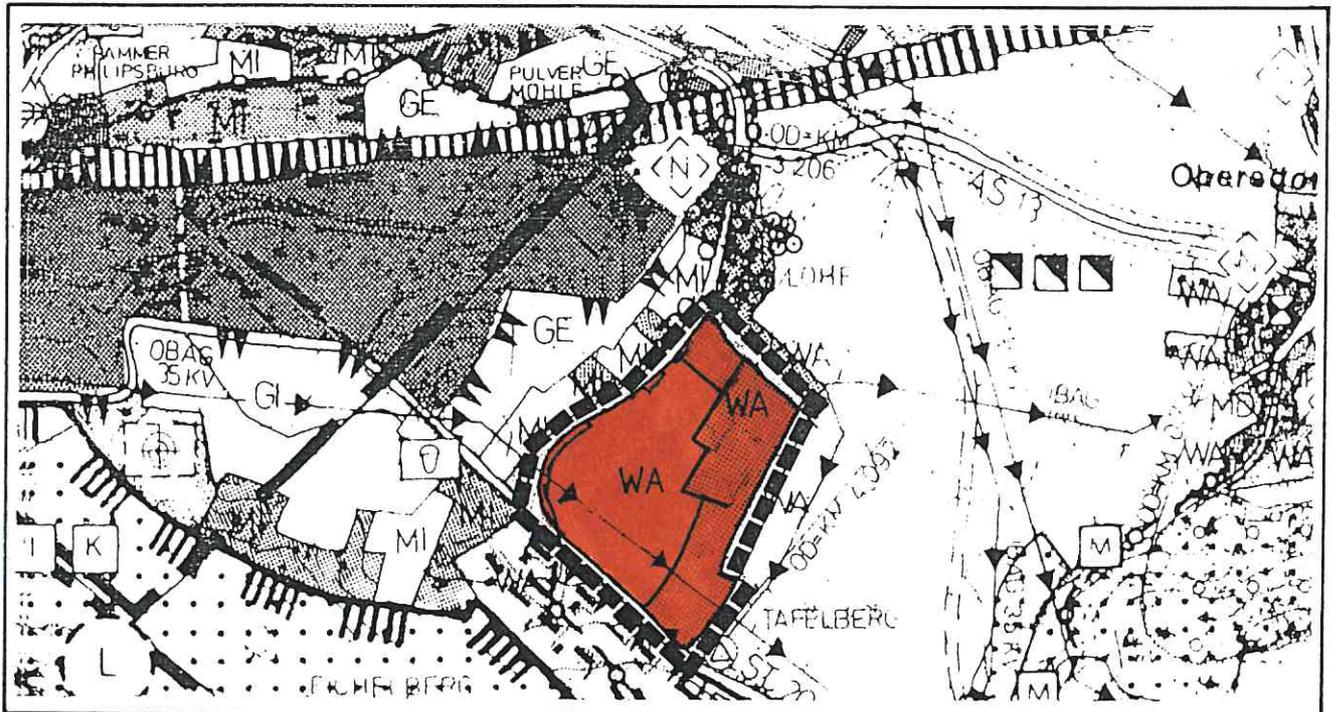
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.36 Großalbershof

2.36.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Großalbershof. Es ist bewaldet. Im Flächennutzungsplan ist das Biotop Nr. 49 nach der amtlichen Biotopkartierung 1974/75 (Blätter L 6536, L 6538, L 6738) verzeichnet.

Es handelt sich um einen lichten Wald mit teilweise feuchte Bodenbedingungen hinweisende Pflanzengemeinschaften. In einer Pflanzenaufnahme sind 9 gefährdete und 12 geschützte Arten erfaßt worden (siehe auch Landschaftsplan von 1981). Im Landschaftsplan wurde vorgeschlagen, das Gebiet nach Art. 9 BauNatSch unter Schutz zu stellen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Biotops.

Komplexe Ökosystemstrukturen mit vielfältigen Lebensbedingungen sind in unserer übernutzten Kulturlandschaft eine Seltenheit geworden. Ihre Erhaltung ist nicht nur aus der Sicht des Einzelartenschutzes notwendig, sondern auch aus einer gesamtökologischen Perspektive, da sie die Vielfalt des gesamten Ökosystems erhöhen und so zu einer Stabilisierung des Landschaftshaushaltes entscheidend mit beitragen.

Umliegende Nutzungen:

Flächen für die Forstwirtschaft. Im Süden befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Ort Großalbershof.

2.36.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Aufgrund der vorhandenen Naturelemente soll das Gebiet als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG eingetragen werden. Das Verfahren wurde von der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits eingeleitet. Der Landkreis Amberg-Sulzbach beabsichtigt, auf dieser Fläche eine Hausmülldeponie zu errichten (siehe Punkt 2.36.3).

Landschaftsplanerische Beurteilung:

Der Standort ist für die Errichtung der Deponie nicht geeignet.

Gründe:

1. Das Gebiet ist als Biotop Nr. 49 (lichter Wald mit Vorkommen seltener Pflanzenarten) verzeichnet (Quelle: Landschaftsplan Amberg-Sulzbach, S. 324). Laut Auskunft der Stadt Sulzbach-Rosenberg kommen 7 Pflanzenarten vor, die in der roten Liste verzeichnet sind, u.a. *Iris sibirica*, kleines Knabenkraut. Im Gutachten der Firma MOPLAN zur Standortuntersuchung der Mülldeponie ist unter Stichwort "Biotop" die Eintragung: "nicht bekannt" verzeichnet.
2. Die bisherige Standortsuche für eine Mülldeponie orientierte sich lediglich an geologisch-hydrologischen Gegebenheiten sowie an naturräumlichen Kriterien nach dem Regionalplan.
Nicht untersucht wurden Erreichbarkeit und Erschließung des Gebietes sowie die Minimierung von Entfernungen zwischen Müllerzeugern und Deponie (Reduzierung der Umweltbelastung beim Bau und Betrieb der Anlage).
3. Nicht berücksichtigt wurden technische Möglichkeiten zur Absicherung des Deponieuntergrundes, wodurch sich die Standortsuche nicht nur auf die wenigen Ton- und Lettengebiete beschränken würde.
4. Die Möglichkeiten der Müllreduzierung durch Wertstoffsammlung sind bei weitem nicht ausgeschöpft, teilweise wurden von Gemeinden und Städten im Landkreis keinerlei Anstrengungen in dieser Richtung unternommen.
Eine realistische Bedarfsschätzung zur Kapazität und Beschaffenheit der Deponie kann erst nach Einführung einer konsequenten Müllvermeidung und Mülltrennung erfolgen.
5. Die Unterlagen des Gutachtens zur Standortuntersuchung der Mülldeponie gehen nicht auf Standortverhältnisse, wie Stärke und Beschaffenheit der Feuerlettschicht, Sickergeschwindigkeiten, Grundwasserverhältnisse etc., ein. Hierzu müßten umfangreiche Untersuchungen durchgeführt werden.

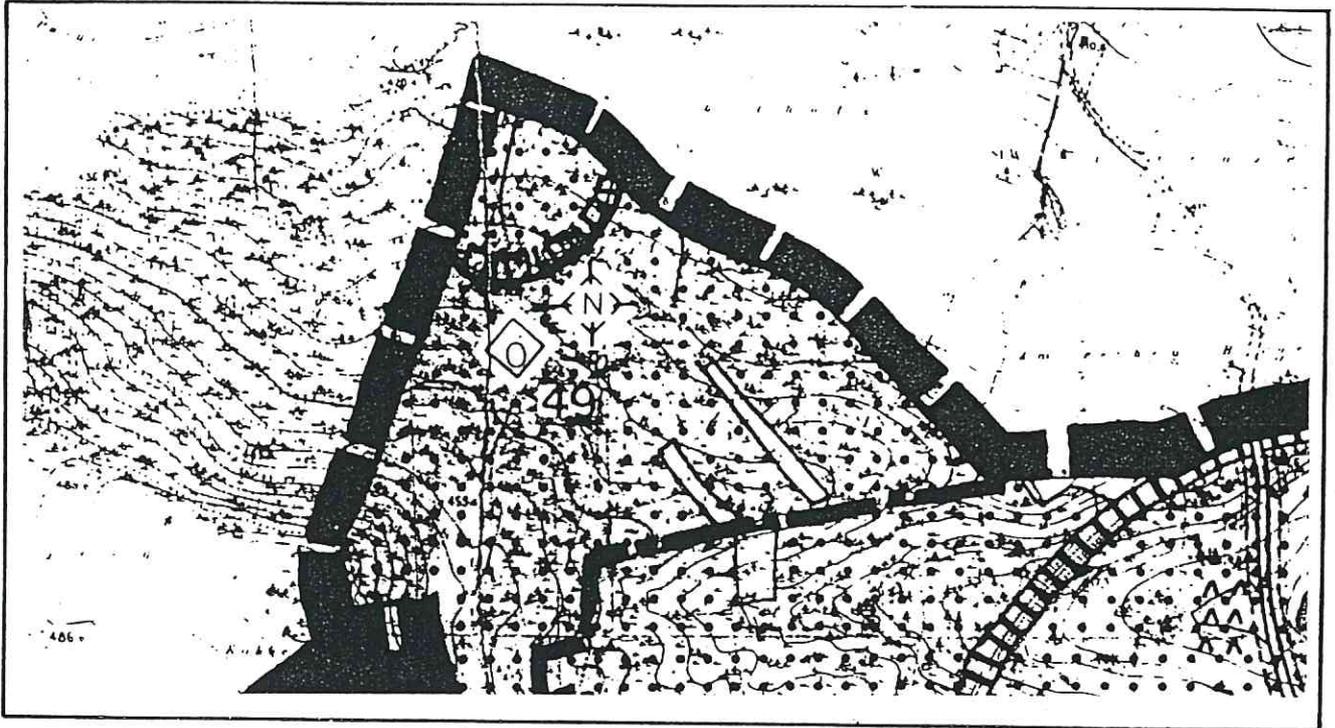
Der Standort für die geplante Mülldeponie muß als ungeeignet bezeichnet werden.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 15,6 ha.

36. GROSSALBERSHOF

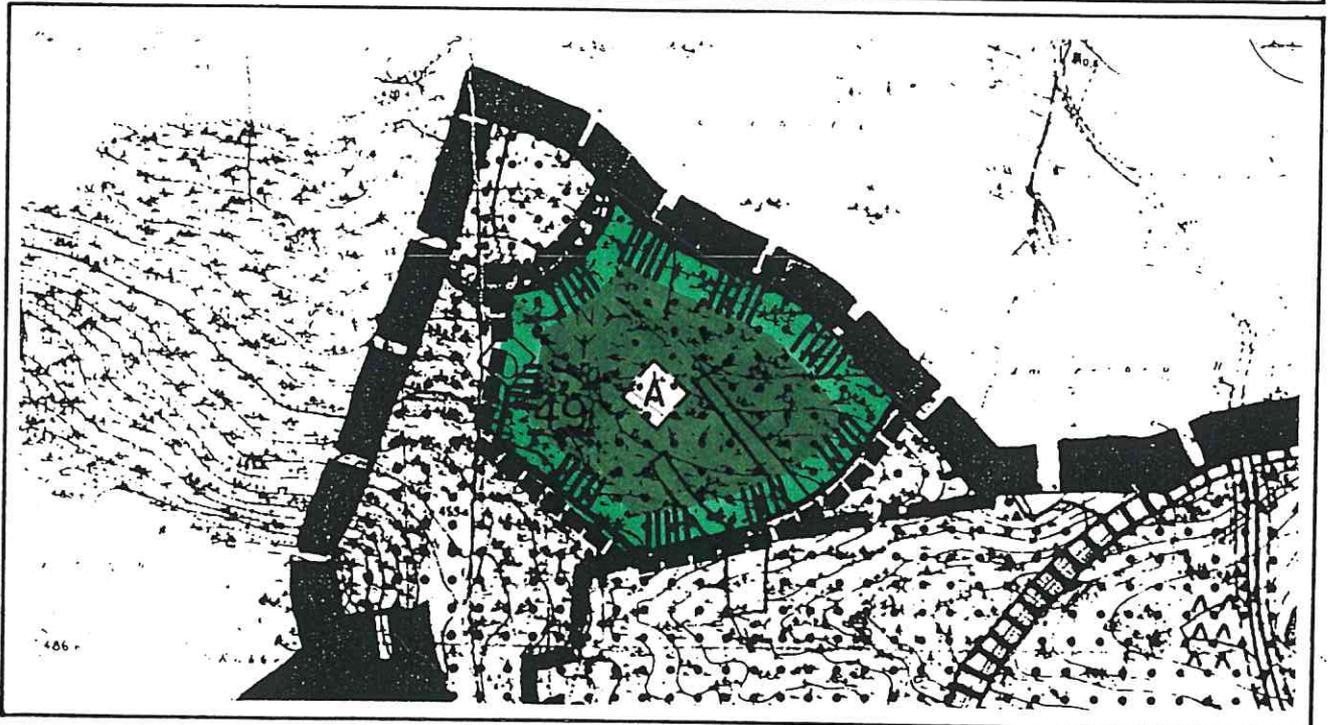
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

2.37 Pestalozzi-Schule

2.37.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich südöstlich des Ortsteils Sulzbach, am Rand der Rosenbachau. Im Flächennutzungsplan ist es derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und sollte als Erweiterungsfläche für die nordwestlich angrenzende Pestalozzi-Schule dienen. Es ist bereits bebaut.

Umliegende Nutzungen:

Bis auf die nordwestlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf grenzt nur allgemeines Wohngebiet (WA) an.

2.37.2 Geplante Nutzungsdarstellung

Da diese Fläche nicht mehr zur Erweiterung der Schulanlage gebraucht wird und bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, soll sie entsprechend den umliegenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung Rosenbach des Büros Grebe aus Nürnberg, sollte die Anlage eines Fußweges vom Rosenbach aus zur Konrad-Mayer-Straße geprüft werden. Eine Freihaltung dieser ganzen Fläche, wie in diesem Rahmenplan gefordert, kann nicht mehr erfolgen, da das Grundstück bereits bebaut ist. Der im Rahmenplan vorgesehene Fußweg kann aber auch auf dem Gelände der Schule errichtet werden.

Landschaftsplanerische Beurteilung:

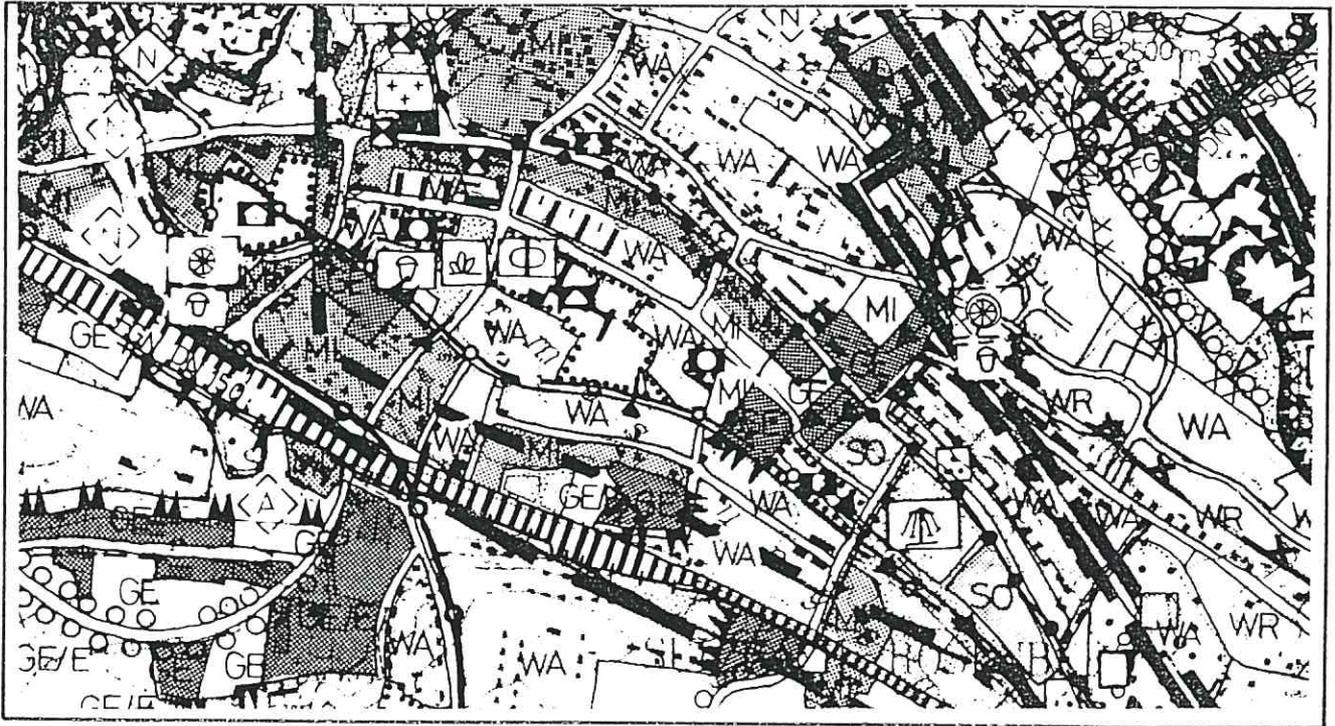
- nicht erforderlich -

Die geplante Änderung umfaßt ca. 0,30 ha.

37. PESTALOZZI-SCHULE

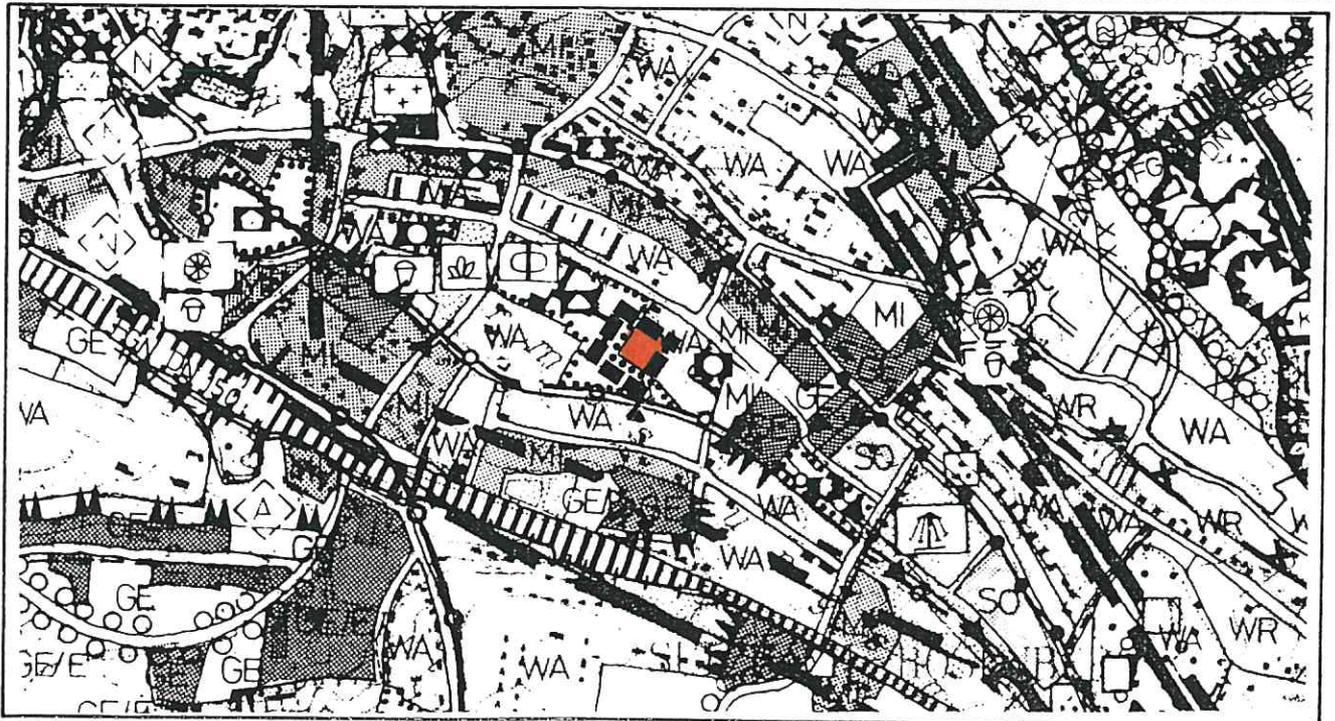
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE

GMBH & CO

PASSAUER STR. 9

8500 NÜRNBERG

TEL. 0911/409010

2.38 Forsthof

2.38.1 Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich östlich des Ortsteils Forsthof. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist derzeit auch landwirtschaftlich genutzt, teilweise schon bebaut.

Umliegende Nutzungen:

Bis auf die MD-Fläche grenzen nur landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.38.2 Geplante Nutzungsdarstellung

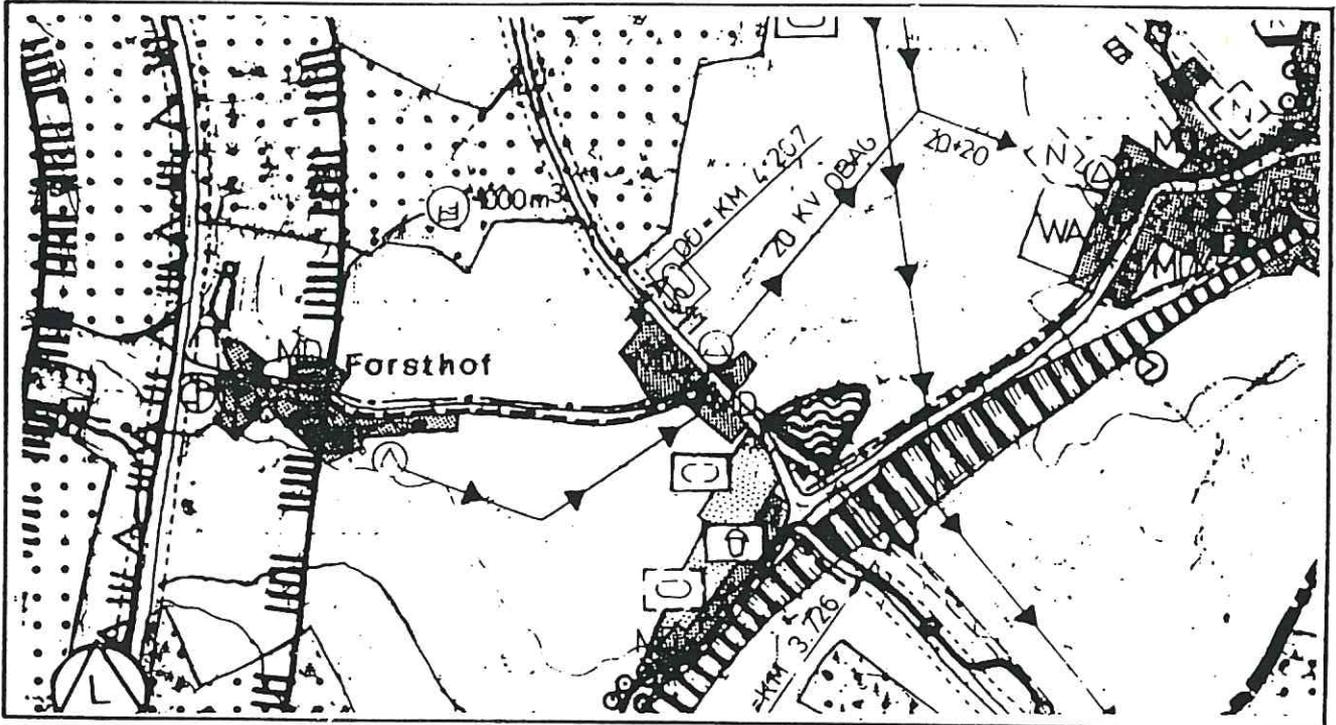
Um den kleinen Siedlungskörper zu einem kompakten Ganzen zusammenzuschließen, wurden zwei Baulücken geschlossen und ansonsten der Bauzustand nachgetragen. In Fortführung der bisherigen Flächennutzung werden diese Flächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Baugenehmigung wurde von der Regierung bereits erteilt.

Die geplante Änderung umfaßt ca. 0,9 ha.

38. FORSTHOF

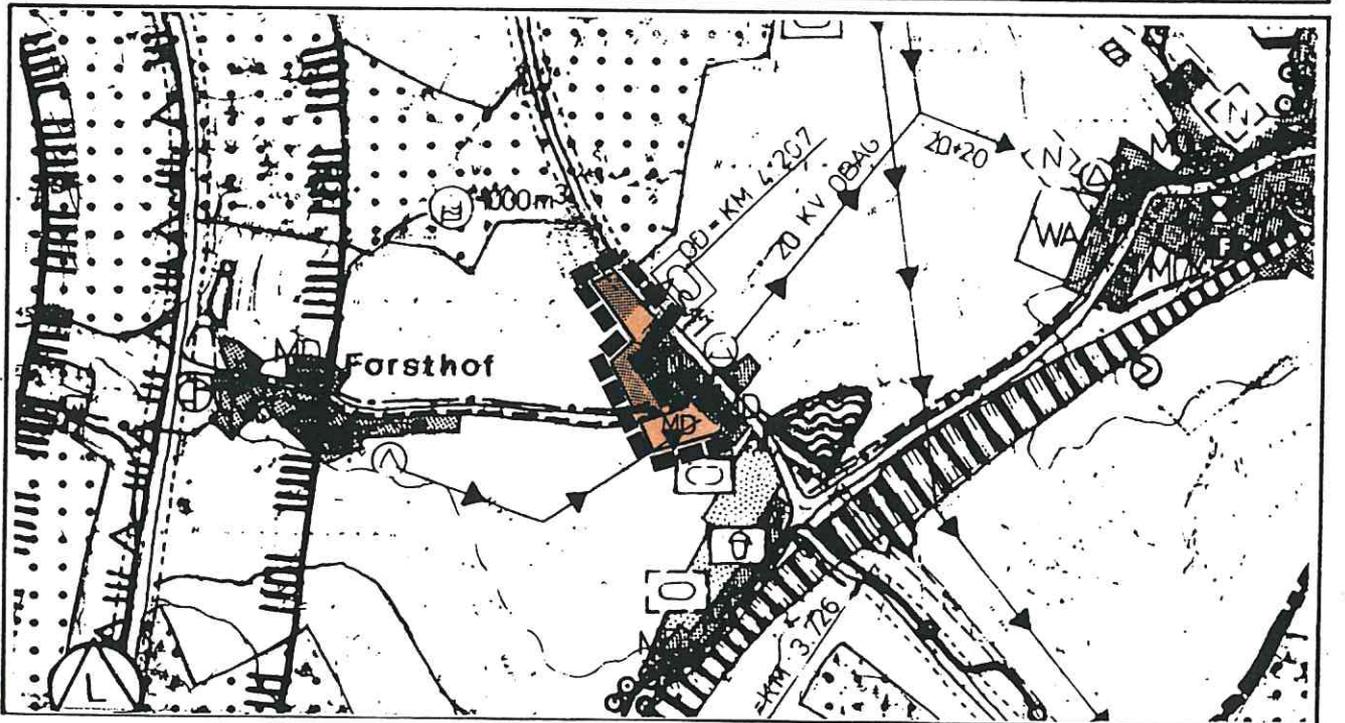
GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:10 000



GEPLANTE ÄNDERUNG

M 1:10 000



H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG

GMBH & CO
TEL. 0911/409010

3. ÜBERNAHMEN (siehe Gesamtplan)

3.1 **Sanierungsbereich Altstadt Sulzbach**

Eintragung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

3.2 **Sanierungsbereich Altstadt Rosenberg**

Eintragung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

3.3 **Bergbau-Sperrgebietsgrenzen**

Eintragung neu festgelegter Sperrgebietsgrenzen

3.4 **Sportplatz FC Großalbersdorf**

Eintragung der bereits bestehenden Plätze. Sie werden als Grünfläche mit der Nutzungsbezeichnung "Sportplatz" gekennzeichnet.

3.5 **Kleinfalz**

Hier ist der Bestand an Wohngebäuden nachgetragen.

3.6 **Zwischenzeitlich bebaute Gebiete**

Hier ist in folgenden Teilbereichen der Bestand nachgetragen worden:
Feuerhof BA I, Katzenberg, Annaberg Südhang, Kempfenhof, Obersdorf,
Schwemmerberg, Lobenhofstraße BA I, Industriegebiet Unterschwaig,
Jahnstraße, Gewerbegebiete Krötensee und Kauerhof.

3.7 Sportgelände SV Loderhof

Die Sportplätze befinden sich westlich der B 85 und nördlich des Geländes der Bereitschaftspolizei. Sie werden als Grünfläche mit der Nutzungsbezeichnung "Sportplatz" gekennzeichnet.

3.8 Bauabschnitte

Sämtliche im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Bauabschnitte (z.B. BA II) wurden entfernt (Ausnahme Kempfenhof, Erweiterung BA II).

3.9 Industriepark Ost, BA II

Hier ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vorhanden, dessen Geltungsbereich mit der entsprechenden Nutzungsfestsetzung in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

3.10 Kanalisation/Regenklärteiche

Anhand der aktuellen Kanalplanung wurden die Standorte der bestehenden und geplanten Regenüberlaufbecken und der Regenklärteiche mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

3.11 Übernahmen

Die bereits festgestellte neue Trasse der 110 kW Freileitung der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), Regensburg wurde in den Gesamtplan eingetragen.

Aufgestellt: Nürnberg, im August 1990 RÜ/Br.
zuletzt geändert: 24.03.1992 RÜ/Br.