

Bekanntmachung

AZ: IV-6100/KK-35. FNP-Änd. Prohof Ost

REFERAT IV – BAUREFERAT

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; 35. Änderung: Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 24.06.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich östlich des Stadtteils Prohof gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (35. Änderung) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauflage nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

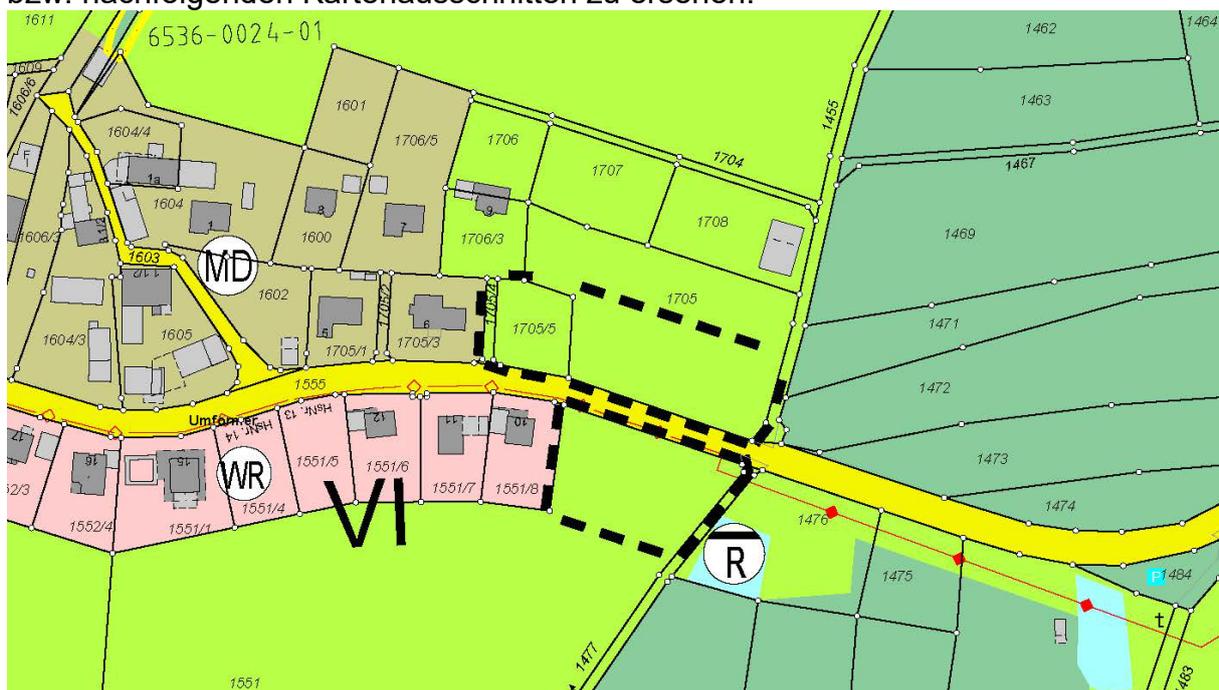
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB BauGB bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der 35. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 Teilfläche, 1705 Teilfläche und 1705/5 sowie die Privatwegfläche mit der Flurstücks-Nr. 1705/4. Er besteht aus zwei Teilflächen und wird begrenzt

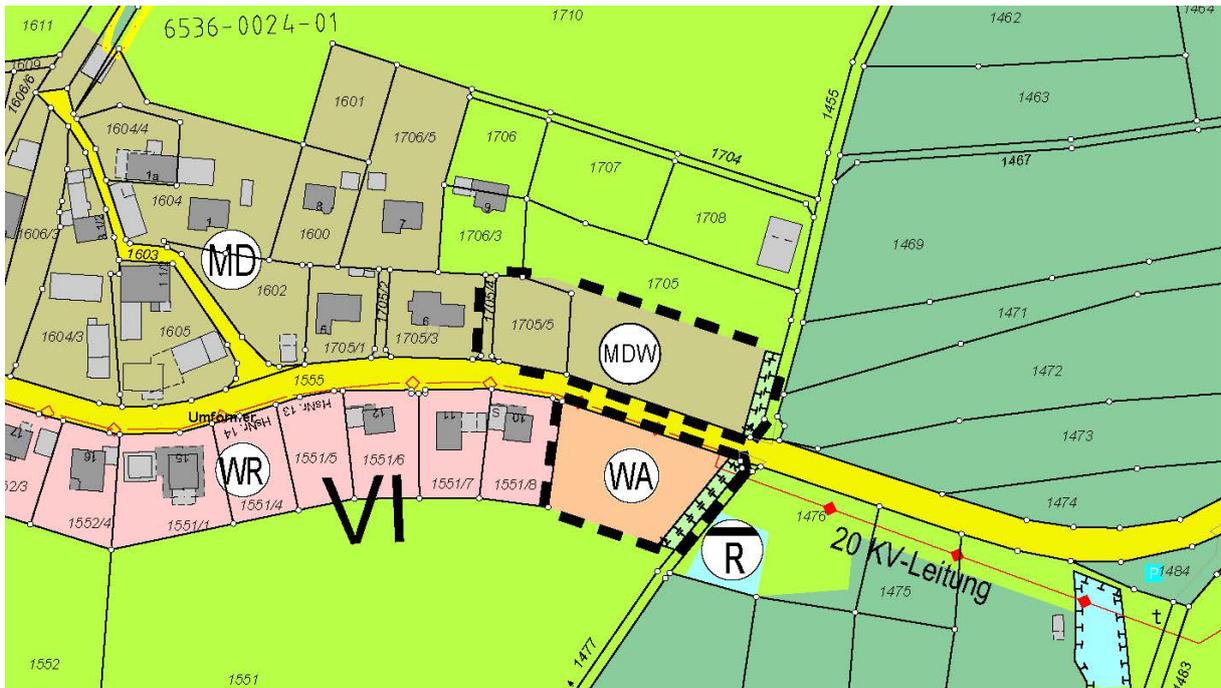
- im Westen von Wohnbebauung der Anwesen Prohof 6 und 10,
- im Norden und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie
- im Osten von den städtischen Wald- und Feldwegen mit den Flurstücks-Nrn. 1455 und 1477.

Die gesamten Flächen liegen in der Gemarkung Poppenricht. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der genaue Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 01.10.2025 bzw. nachfolgenden Kartenausschnitten zu ersehen.



Kartenausschnitt wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Stadtteil Prohof ohne Maßstab



Kartenausschnitt 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Prohof Ost“ ohne Maßstab

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, auch für den Stadtteil Prohof, ungebremst. Nachdem z.Zt. keine Flächen für Wohnen, insbesondere Bauleitplanungen der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, besteht für die Stadt Sulzbach-Rosenberg keine andere Möglichkeit, als im Stadtteil Prohof einen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt. Ihren Bedarf an Wohnen hat die Stadt im Übrigen nachgewiesen (s. Internet

**www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/
>Bedarfsnachweis Wohnen).**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischnutzungen begründet werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Künftig soll im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO und eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Die Planaufgabe des Vorentwurfs der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung findet vom

10.10.2025 bis einschließlich 12.11.2025

im Rathaus der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Foyer Erdgeschoss, während der üblichen Öffnungszeiten statt.

Die Öffentlichkeit kann sich dort über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich innerhalb der o.g. Frist zur Planung schriftlich (an die **Stadt Sulzbach-Rosenberg, Postfach 1254, 92230 Sulzbach-Rosenberg**) oder elektronisch (E-Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de) äußern.

Weitere Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung besteht während dieser Frist im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, auf Zimmer 14, Dachgeschoss, während der üblichen Öffnungszeiten. Dort können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen abgegeben werden. Eine Terminvereinbarung unter Tel. (09661) 510-1470 wird empfohlen.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der genannten Frist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen der Bauleitplanung sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse

**[www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/](http://www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/>Flaechennutzungsplan-Änderungen)
> **Flächennutzungsplan-Änderungen (laufende Bauleitplanverfahren)****

eingestellt.

Des Weiteren werden die o.g. Unterlagen über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) unter der Internet-Adresse

www.bauleitplanung.bayern.de

zugänglich gemacht.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse

www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/

eingestellt.

Sulzbach-Rosenberg, den 06.10.2025
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank
1. Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- an den Anschlagstellen in der Zeit vom 09.10.2025 bis einschließlich 12.11.2025
- im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“
- im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg