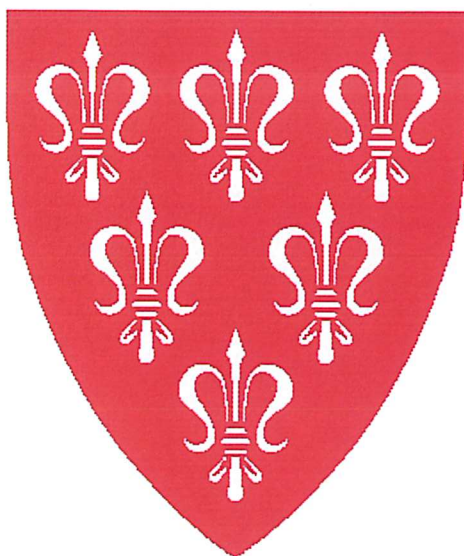


Stadt Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach
Stadtteil Niederricht

**Fortschreibung des Flächennutzungs- und Land-
schaftsplans (vorbereitender Bauleitplan)
mit Umweltbericht
20. Änderung Dorf- und Gewerbegebiet**

„Niederricht“



Planung:

Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510-152, Fax 510-178

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 1047-0, Fax 1047-8

Vorhabenträger:

Marion Steger
Nürnberger Straße 17c, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 80144, Fax 80145



Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis	Seite
A) Begründung nach § 5 Abs. 5 und § 2a i.d.F. vom 30.12.2015	3
1. Gesetzliche Grundlagen	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Änderungsbereich – Größe und Lage	3
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB i.d.F. vom 30.12.2015	7
1. Einleitung	7
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	7
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit	11
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.3 Schutzgut Boden	16
2.4 Schutzgut Wasser	16
2.5 Schutzgut Luft/Klima	17
2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung	18
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
2.8 Biologische Vielfalt	19
2.9 Abfälle/Abwässer	20
2.10 Wechselwirkungen	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	20
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung	21
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen	23
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
9. Anhang	24
C) Verfahrensvermerke	25
D) Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB v. 28.04.2016	28

Anlagen:

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“ vom 26.04.2016**
- **Plan zur 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ i.d.F. vom 30.12.2015**

A) Begründung nach § 5 Abs. 5 und § 2a BauGB

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes

2. Anlass der Planung - planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ (verbindlicher Bauleitplan) am östlichen Rand des Stadtteils Niederricht. Der Bebauungsplan entwickelt sich jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (20. Änderung). Neben der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen durch die Flächennutzungsplanänderung mit der Bezeichnung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ auf weiteren Flächen am südlichen, nördlichen und westlichen Rand des Stadtteils Niederricht künftig ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO sowie zum Schutz der Streuobstbestände im nördlichen und westlichen Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Die Änderungsbereiche sind nicht zusammenhängend.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen werden als Streuobstwiese und Grünland genutzt, Teilflächen sind bereits bebaut.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Niederricht“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter untersucht wurde (siehe Teil B).

3. Änderungsbereich – Größe und Lage

Der räumliche Bereich der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst im Norden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 550 Teilfläche, 740/2 Teilfläche und 742 Teilfläche,

im Osten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 562 Teilfläche, 563, 564 Teilfläche,

im Süden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 638 Teilfläche und 649 Teilfläche, 650/2, eine Teilfläche des Anliegerwegs mit der Flurstücks-Nr. 590 sowie

im Westen die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 543/3, 545, 546 Teilfläche, die Straßen- und Wegefläche mit der Flurstücks-Nr. 772 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Röckenricht.

Die Gesamtfläche der drei Änderungsbereiche beträgt ca. 1,84 ha.

Der genaue Umgriff der Änderungsbereiche ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 08.09.2014, geändert 10.07.2015, 10.08.2015, 06.10.2015 und 30.12.2015 zu ersehen (s. Anlage).

Der Stadtteil Niederricht bzw. die Bereiche für die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- Gewerbegebiet „Niederricht“ liegen westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg zwischen der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe im Süden und der Staatsstraße St 2164 im Norden (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Übersichtslegeplan TOP Karte (ohne Maßstab)

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf Grund der Tatsache, dass der Stadtteil Niederricht an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Sulzbach-Rosenberg angeschlossen wird, und die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser im ländlichen Bereich und für Betriebserweiterungen sowie gleichzeitig der fehlende Zugriff auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, das Fehlen geeigneter Bauflächen/-grundstücke veranlassen den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern und weitere Flächen am südlichen, östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Stadtteils Niederricht, welche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, künftig als Dorfgebiet (MD) bzw. als Gewerbegebiet (GE) darzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt zwar noch Reservflächen auch im Bereich der für die Innenentwicklung maßgeblichen Stadtteile Sulzbach und Rosenberg dar, jedoch sind diese Flächen auf Grund der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, geeignete Bauflächen zu veräußern, kurz- und mittelfristig eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Auch stehen mögliche Flächen für die Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung nicht zur Verfügung. Dies gilt insbesondere auch für das ehemalige Maxhüttengelände, mit seinen noch nicht abschließend geregelten Bodenbelastungen. Zusätzlich ist die Innenentwicklung durch die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete am Rosenbach für die Stadtteile Sulzbach und Rosenberg eingeschränkt worden.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg muss als Mittelzentrum und größte landkreiszugehörige Kommune im Landkreis Amberg-Sulzbach auch hinsichtlich des demographischen Wandels ihrer Verantwortung gerecht zu werden, jungen Familien, aber auch Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung im Stadtgebiet zu ermöglichen und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Wie der gesamte Landkreis Amberg-Sulzbach, wird auch die Stadt Sulzbach-Rosenberg in den kommenden Jahrzehnten gemäß den Statistiken des BayLfStaD einen Rückgang der Bevölkerung verzeichnen. Im Vergleich zu anderen Landkreisen oder Städten in der nördlichen Oberpfalz fällt der Rückgang moderater aus. Mit der Ausweisung von Neubaugebieten kann dieser Prozess wohl nicht aufgehalten werden, jedoch soll es ein Beitrag dazu sein, dem Trend des Einwohnerrückgangprozesses entgegenzuwirken und dessen Geschwindigkeit zu entschleunigen.

Trotz Leerstands-Management und Beratung von Bauwilligen zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung ungebrochen. Maßgeblicher Leerstand ist im Stadtteil Niederricht und der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. In Niederricht stehen auch keine bebaubaren Grundstücke mehr zur Verfügung.

Zum einen soll mit der Bauleitplanung die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen Zimmereibetriebes aber auch von landwirtschaftlichen Betrieben sichergestellt werden. Zum anderen soll mit der Bauleitplanung Bauwilligen, insbesondere Ortsan-

sässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Des Weiteren soll mit der Bauleitplanung der Abwanderung der jungen Generation aus dem Stadtteil Niederricht und den dörflichen Gebieten entgegengewirkt werden.

Mit der Bauleitplanung „Niederricht“ soll eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung des bestehenden Dorfgebiets sicher gestellt und mit der Neudarstellung einer Dorfgebietsfläche im Süden sowie einer Gewerbegebietsfläche im Osten der Stadtteil Niederricht durch die Weiterführung der Straßendorfbebauung geordnet abgerundet bzw. abgeschlossen werden. Trotz der zusätzlichen Darstellung von Dorf- und Gewerbegebietsflächen bleibt der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Niederricht erhalten. Im nördlichen (Flurstücks-Nr. 740/2 Teilfläche), westlichen (Flurstücks-Nr. 543/3) und auch südlichen (Flurstücks-Nr. 650/2) Änderungsbereich befinden sich bereits bebaute Flächen, welche im Flächennutzungsplan angepasst und zukünftig als Dorfgebietsflächen dargestellt werden sollen. Aus Gründen des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes für den unbebauten Bereich im nördlichen Änderungsbereich sowie zum Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung im westlichen Änderungsbereich sollen die Streuobstbestände erhalten werden und diese Flächen zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Der zusammenhängende südliche bzw. östliche Änderungsbereich der 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- Gewerbegebiet „Niederricht“ ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Der Stadtteil Niederricht verfügt nun über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden und muss nicht erweitert werden. Auch der Ausbau des schnellen Internets steht in Niederricht kurz bevor und macht den Stadtteil sowohl für das Wohnen als auch für Gewerbe- und Handwerksbetriebe attraktiv zur verbleiben oder weiterzuentwickeln bzw. sich hier neu anzusiedeln.

Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Abrundung des Stadtteils Niederricht handelt. Negative Auswirkungen auf den bestehenden Stadtteil Niederricht sind wegen der begrenzten Größe der Änderungsbereiche und der bestehenden Infrastruktur, insbesondere der verkehrlichen Anbindungen, nicht zu erwarten. Da die Darstellung von zusätzlichen Dorfgebietsflächen für den Stadtteil Niederricht in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) so gering und auf die ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung stammenden Bevölkerung ausgerichtet ist, hat dies keine Auswirkungen oder Einfluss auf den gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf.

Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht (siehe Teil B) zu entnehmen.

B) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammen zu fassen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Flächennutzungsplanänderungsverfahren vom Änderungs- bis zum Wirksamkeitsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft drei Teilflächen im Randbereich des Stadtteils Niederricht. Die im wirksamen Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingezeichneten Flächen sollen zukünftig als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und auf der östlichen Teilfläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden. Des Weiteren werden die westlichen und nördlich vorhandenen Streuobstwiesen (bisher ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt) zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt sowie ergänzend die dort vorhandenen Obstgehölze als bestehender, zu erhaltender Baumbestand eingezeichnet. Lage, Verkehrsanbindung, und Änderungsbereich sind dem Planteil (siehe Anlage) zu entnehmen.

Im östlichen Bereich der Änderung wird im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ aufgestellt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft durchgeführt worden (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung´, 2003).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie des in Zielkarte 3 des Regionalplanes Oberpfalz Nord dargestellten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“. (siehe Abb. 2).

Das Vorbehaltsgebiet wird im Regionalplan wie folgt charakterisiert: „Die Oberpfälzer Kuppenalb ist durch eine große Zahl von Dolomitkuppen geprägt, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.“

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

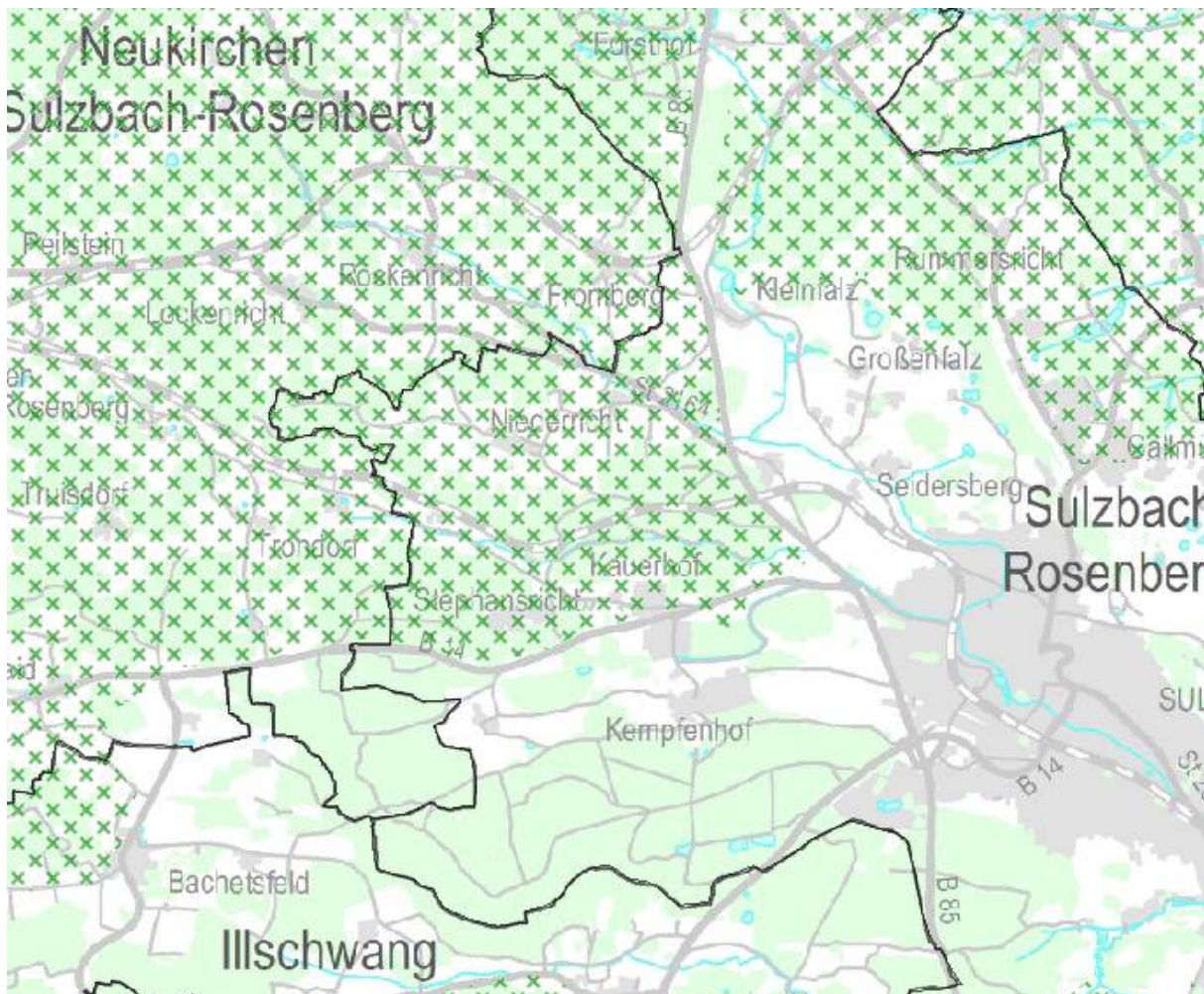


Abb. 2: Landschaftliches Schwerpunktgebiet 28 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden. An der südlichen Ecke grenzt allerdings ein Wasserschutzgebiet direkt an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich selbst befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes, ein Vogelschutzgebiet ist auch im weiteren Umgriff nicht vorhanden. Nördlich und westlich des Stadtteils Niederricht befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes 6535-371 „Wälder im Oberpfälzer Jura“, eine weitere Teilfläche befindet sich in südlicher Entfernung, südlich der Bahnlinie.

Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

Grundsätzlich muss bei Bauleitplänen geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können (saP). Im Planungsbereich sind keine Daten zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Das Vorkommen von 1-2 Brutpaaren der Feldlerche ist je nach angebaute Kultur auf den Grünland- und Ackerflächen möglich. Den artenschutzrechtlichen Belangen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotopflächen gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Im Süden finden sich die Teilflächen 003 und 004 des Biotops 6436-0137 „Hecken und Feldgehölze um Niederricht“, die Teilfläche 002 befindet sich im Nordwesten der Ortschaft. Der Abstand zu den geplanten Bauflächen beträgt mindestens etwa 40 Meter. Weitere Teilflächen sowie weitere Biotopflächen finden sich erst wieder in größerer Entfernung.

Das Planungsgebiet befindet sich laut Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein“.

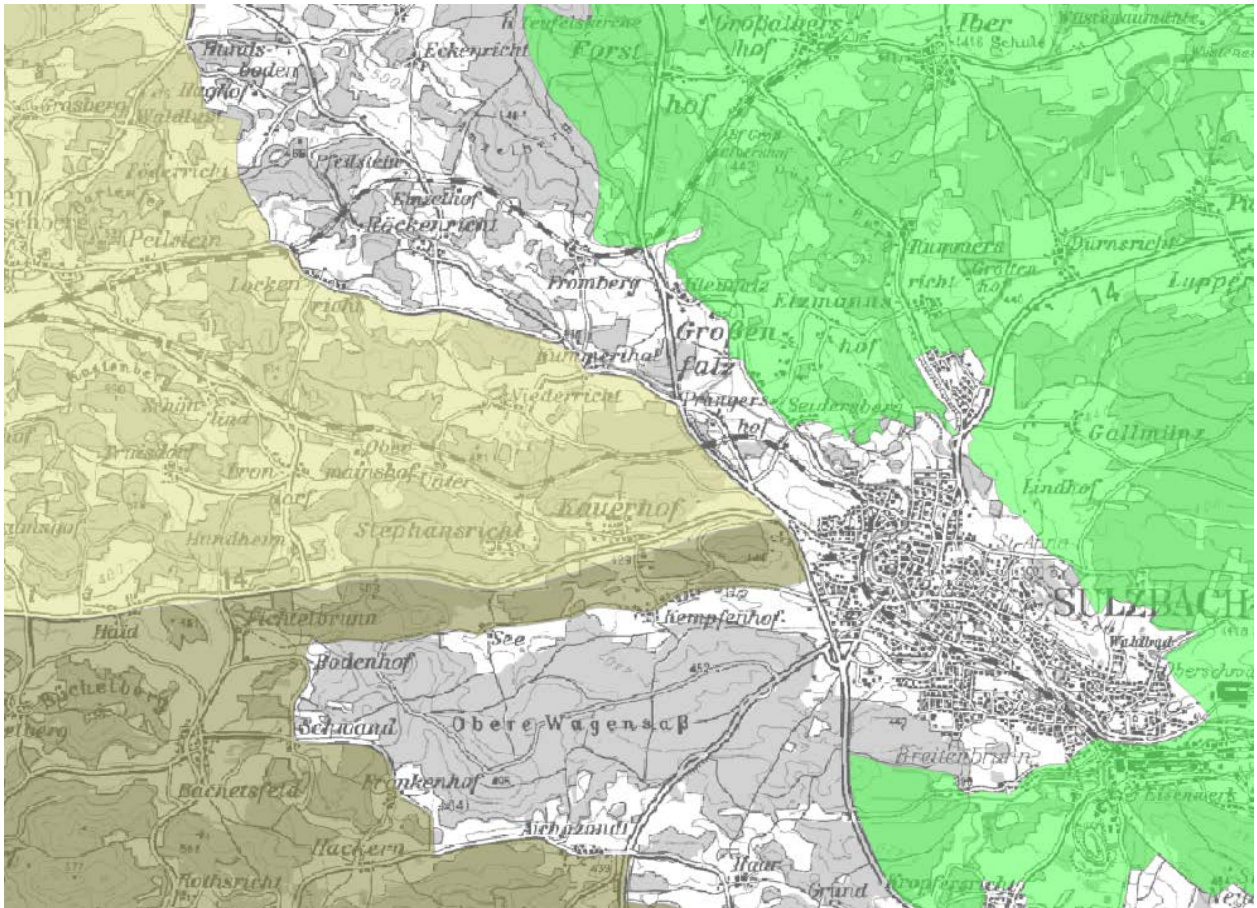


Abb. 3: Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein

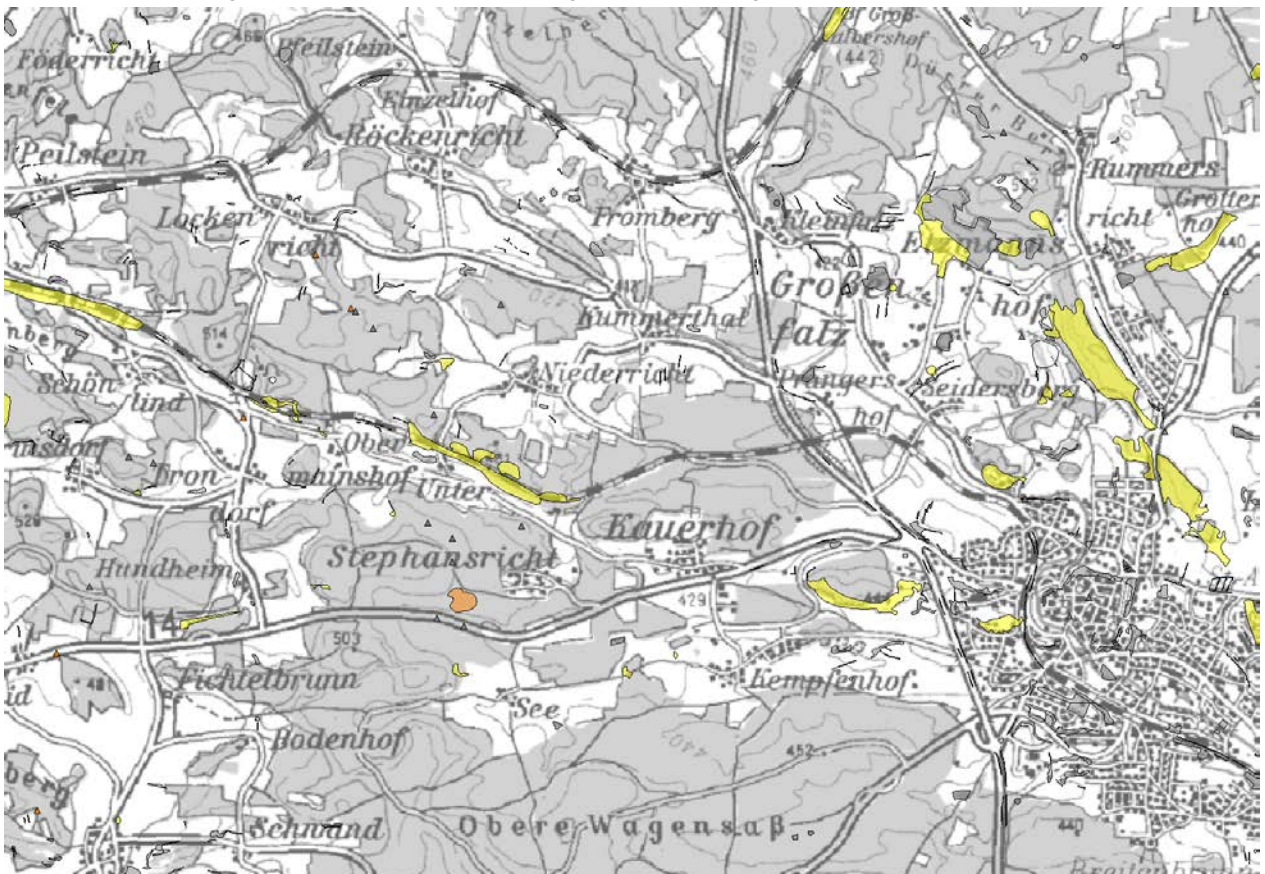


Abb. 4: Auszug ABSP

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Änderungsbereich gliedert sich in drei Bereiche, die aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumausstattung getrennt voneinander zu beurteilen sind.

2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Die westliche Teilfläche der Änderung schließt im Norden sowie im Osten bereits bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 543/3 und Verkehrsfläche mit ein. Der Rest des Änderungsbereiches ist als landwirtschaftliche Fläche zu bezeichnen, wobei diese aus extensiv genutzten Grünlandfläche besteht. In den Randbereichen des Grünlandes befinden sich Obstgehölze, die als Eingrünung des Ortsrands dienen. Im Osten grenzt an die Teilfläche eine kleine Obstwiese vor bestehender Bebauung an, im Süden und Westen Ackerfläche.



Abb. 5: Teilfläche West, Bestand Juni 2015

Die Nutzung auf der nördlichen Teilfläche besteht aus zu grob einem Drittel aus bereits vorhandener Bebauung und zwei Drittel extensiv genutzter Streuobstwiese. Im Norden grenzt an die Bebauung ein kleines Wäldchen an, im Süden eine Wiese mit weiterem Baumbestand sowie Bebauung. Der Änderungsbereich wird im Nordosten durch einen Anliegerweg begrenzt. Auf der anderen Seite dieses Weges grenzt Acker und Gehölzbestand an. Der Streuobstbestand dient der Durchgrünung der Bebauung und ist prägend für das dörfliche Erscheinungsbild von Niederricht.



Abb. 6: Teilfläche Nord, Bestand Juni 2015

Der östliche Teil des Änderungsbereiches kann noch einmal in zwei Teilbereiche aufgeteilt werden. Er besteht aus einem etwa 30 Meter breiten Streifen entlang der Durchgangsstraße, der bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 650/2 mit einschließt. Des Weiteren besteht die Nutzung in diesem Bereich aus landwirtschaftlicher Fläche (Acker, Grünland), die von der Straße durch eine bis zu etwa drei Meter hohe Böschung mit lückigem Gehölzbewuchs abgegrenzt wird. Zwischen Acker- und Grundlandfläche durchschneidet ein landwirtschaftlicher Grünweg den Änderungsbereich, daneben befindet sich eine Scheune, deren Rückseite von Obstgehölzen eingefasst ist. Im Süden grenzt weitere Landwirtschaftliche Fläche sowie ein Feldgehölz an.



Abb. 7: Teilfläche Süd, Bestand Juni 2015

Der östlichste Teil der Fläche ist bis auf den Kirchweg, der seine südwestliche Grenze bildet vollkommen als intensives Grünland genutzt. Er grenzt an landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gewerbe an und soll zur Erweiterung der Betriebsfläche des vorhandenen Zimmereibetriebes dienen.



Abb. 8: Teilfläche Ost, Bestand November 2014

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Änderungsbereich bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Acker- und Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung keine Funktion. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Baufeld vorhanden.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein ortsnaher Bereich mit Misch- und Gewerbebebauung aufgefüllt, der im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht. Der bereits vorhandene Zimmereibetrieb erweitert seine Betriebsfläche. Eine gewisse Lärmbelastung ist durch den bereits vorhandenen Zimmereibetrieb bereits gegeben, eine nennenswerte Erhöhung dieser ist durch die Erweiterungsfläche nicht zu erwarten. Weiterhin entstehen Flächen für Wohnbebauung.

Durch die Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des geplanten Baugebietes sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen, aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind diese jedoch nur geringfügig zu erwarten. Auch der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. wird nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch auf Grund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

Von den geplanten Retentionsanlagen im Osten von Niederricht sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung wie auch durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die durch die vorliegende Planung betroffenen Flächen zu bewerten. Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung.

Ohne menschlichen Einfluss würden weitgehend Buchenwaldgesellschaften das Landschaftsbild der Hochfläche Nördlichen Frankenalb beherrschen. Nach Untersuchungsergebnissen zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnisse Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich in der Zone des Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

Die Lebensraumfunktion der Änderungsbereich ist je nach Nutzung zu beurteilen.

Die Vegetation des intensiv genutzten Grünlandes und des Ackers setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Durch die extensive Nutzung ist im Bereich der Streuobstwiesen eine höhere Artenvielfalt zu erwarten. Die vorhandenen alten Obstgehölze bieten potentiellen Lebensraum für diverse Vogelarten, Fledermäuse und Kleinstlebewesen. Sie werden im Zuge der Änderung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als vorhandener, zu erhaltender Baumbestand eingezeichnet und die Flächen, auf denen sie stehen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Falle einer Bebauung sind die Belange des Artenschutzes sorgfältig abzuwägen.

Unter Berücksichtigung der Lage am Rand der Ortschaft und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bereich als anthropogen beeinflusst einzustufen. Es sind deswegen vor allem an den Siedlungsbereich angepasste und störungsresistente Arten zu erwarten.

Zur Erhebung des Lebensraumpotentials wurde eine Begehung durchgeführt. Je nach angebauter Kultur können in den Wiesen und Ackerflächen innerhalb der Baugebietsgrenzen in manchen Jahren 1 bis 2 Paare Feldlerchen brüten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorhandene Lebensräume von geringer bis hoher Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind. Die hoch bedeutsamen Bereiche werden aber nicht durch ein MD überplant, sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, so dass hier kein Eingriff stattfindet.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht bekannt, nach derzeitigem Erkenntnisstand werden durch die Baumaßnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt.

Auswirkungen

Unterlagen über Tierarten und Pflanzenarten mit besonderer Gefährdung sind im betroffenen Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Die nächsten Teilflächen des FFH-Gebietes befinden sich in etwa 300 m nördlich der Fläche.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Lebensräume (Grünflächen) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche findet durch die Anlage eines Retentionsteiches sowie von Versickerungsmulden und die Pflanzung von standortgerechten Bäumen eine Aufwertung des Strukturangebotes auf der Fläche statt. Die bisher intensive Nutzung der Flächen wird extensiviert. Für diesen Bereich ist somit von einer Verbesserung in Hinsicht auf das Schutzgut auszugehen. Im östlichen Bereich des Änderungsbereiches wird im Zuge des Parallel aufgestellten Bebauungsplans die Anlage einer internen Ausgleichfläche vorgesehen, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nur in gering bedeutende Flächen eingegriffen, so dass in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Die hoch bedeutsamen Bereiche bleiben erhalten und werden geschützt, ein Eingriff ist hier nicht zu bilanzieren.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb Naturraumeinheit `080-A Hochfläche der nördlichen Frankenalb` (vgl. ABSP, 1999).

In der Geologischen Karte 1:25.000 wird für den Untersuchungsraum überwiegend Kreide ungegliedert, sandig oder tonig angegeben (vgl. Geologische Karte 1:25000, bis.bayern.de).

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als Mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Baubedingt werden auf den neuen MD-Flächen größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen soll in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt werden (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. des Schutzguts Wasser).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Erdbewegungen und der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets, es grenzt aber an der südwestlichen Ecke direkt eines an. An dieser Stelle ist ein Regenrückhalte- und Retentionsteich geplant.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen können nicht gemacht werden, da entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen fehlen. Aufgrund der topographischen Lage des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden ist.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen nur durch die vorhandene Nutzung und in den tieferliegenden Bereichen durch Streusalz von der Straße.

Auswirkungen

Auf den zu Bebauung vorgesehenen Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Verminderungsmaßnahmen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Gründächer auf den Nebengebäuden, Anlage von Zisternen) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Im Gegensatz dazu wird durch die Anlage eines Retentionsteiches im südlichen Bereich des Änderungsbereiches neue Retentionsfläche geschaffen. In diesem Bereich ist keine negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Während des Baubetriebs ist aufgrund der Hanglage mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Festsetzung und Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Das Klima der naturräumlichen Untereinheit ist räumlich differenziert. So sind die Höhenlagen im Westen mit 6-7°C merklich kühler als das restliche Gebiet.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine geringe bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auf Grund der Stauwirkung der Frankenalb gehört die Kuppenlandschaft mit Jahresniederschlägen zwischen 850 und 950 mm zu den niederschlagsreichsten Gebieten des Landkreises, wobei die Niederschlagsmenge nach Osten hin rasch von 850 mm auf 650 mm sinkt.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen

Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt bzw. lokal auftreten, wodurch jedoch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Der Stadtteil Niederricht befindet sich in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, so dass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung

Beschreibung

Die Nutzung auf den einzelnen Teilflächen der Änderung ist beim Schutzgut Mensch beschrieben. Das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch den dörflichen Charakter von Niederricht und das bewegte Relief. Prägend für den beanspruchten Landschaftsausschnitt im Osten ist außerdem die landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland). Die ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen um Süden werden von der Straße durch eine teilweise bewachsene Böschung abgegrenzt. Im Westen und Norden beinhaltet der Geltungsbereich mit Obstgehölzen bestandene Flächen, die eine hohe Bedeutung für die Eingrünung der Ortsränder haben. Im weiteren Umgriff befinden sich Feldgehölze sowie Wälder.

Es bestehen keine besonderen Blickbeziehungen in die Umgebung.

Demnach hat der Änderungsbereich im Osten von Niederricht eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit, die Flächen im Westen und Norden eine hohe Bedeutung.

Die beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare überörtliche Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie laut Regionalplan Oberpfalz-Nord im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“. (siehe Abb. 2).

In Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Laut Regionalplan ist die Oberpfälzer Kuppenalb durch eine große Zahl von Dolomitkuppen geprägt, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.

Solche Kuppen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der Flächen nicht den Zielen des Regionalplanes nicht direkt entgegensteht. Durch die zukünftige Darstellung der Streuobstbestände als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach bleibt der intakte Ortsrand und die Durchgrünung der Ortsmitte erhalten. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar, verschiebt jedoch die bisher gewachsenen Ortsränder nach außen.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt. Bei der im Plangebiet befindlichen Streuobstwiese handelt es sich um ein bedeutsames Kulturgut. Streuobstwiesen sind charakteristisch für die dörfliche Landschaft und binden Siedlungen harmonisch in die Landschaft ein.

Auswirkungen

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Streuobstbestände bleiben durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bestehenden Bebauung sind vor allem an Siedlungsbereiche adaptierte, nicht besonders empfindliche Arten zu erwarten.

Auswirkungen

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung auf den neu dargestellten MD-Flächen ist aufgrund der bereits geringen Strukturvielfalt nicht zu erwarten. Die Artenvielfalt der Streuobstwiesen wird nicht beeinträchtigt. Durch die zu erwartende Anlage von Hausgärten mit Gehölz- und Baumpflanzungen entstehen in geringerem Maß bedeutsame Lebensräume neu. Durch die Anlage der Ausgleichsfläche sowie eines Retentionsbeckens wird die Strukturvielfalt zumindest in den Randbereichen der Fläche erhöht.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.9 Abfälle/Abwässer

Beschreibung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die übliche und zu erwartende Durchgrünung des Baugebietes in privaten Bereichen führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Die Anlage von Retentionsbecken in unmittelbarer Benachbarung zur freien Landschaft führt zu einer Verbesserung der Strukturvielfalt auf der Fläche.

Schutzgut Boden

Durch empfohlene Begrenzung der Versiegelung und die Verwendung sickerfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Schutzgut Wasser

Generell sind im Bereich des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich auf dem Baugrundstück versickert werden. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet werden wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Beläge) empfohlen bzw. festgesetzt. Die Anlage von Zisternen, Gründächern und des geplanten Retentionsteiches dient zur Rückhaltung von Wasser in der Fläche und minimiert den Oberflächenabfluss.

Schutzgut Luft/Klima

Die Luft- und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt.

Durch die Verwendung emissionsarmer Heizungssysteme können diese Auswirkungen minimiert werden.

Schutzgut Landschaft/Erholung

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung mit einer Ortsrandhecke trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung ist zur Einbindung der neu entstehenden Ortsränder in das Landschafts- und Ortsbild eine Ortsrandeingrünung mit Obstgehölzen vorzusehen.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser sind trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

Die zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellten Bereiche werden als eingriffsneutral betrachtet und somit in die Bilanzierung nicht aufgenommen. Für die bereits bestehende Bebauung wird ebenfalls kein Ausgleichsbedarf bilanziert.

Gewerbegebiet	
Geplante Nutzung:	GE /Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhalteteich)
Größe in ha	0,87 ha (GE gesamt) 0,55 ha Gewerbefläche 0,35 ha Ausgleichsfläche, Retentionsanlage, Bestand
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,6 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert)
Begründung:	Intensiv genutzte Grünlandfläche ohne gliedernde Strukturen
erwarteter Kompensationsfaktor:	GE 0,4 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,3-0,6)
erwarteter Kompensationsbedarf:	0,22 ha
empfohlenes Kompensationsmodell:	interne Ausgleichsflächen auf Privatgrund
Empfehlung für die Kompensation:	Fl.Nr. 564 (Teilfläche): Extensivierung, Aufwertung Landschaftsbild durch Gehölzpflanzung
Dorfgebiet	
Geplante Nutzung:	MD
Größe in ha:	0,49 ha (MD gesamt) 0,29 ha Ordnung Bestand (alle Teilflächen) 0,40 ha MD Teilfläche Süd
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Teilfläche Süd: Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert)
Begründung:	Teilfläche Süd: landwirtschaftlich genutzte Fläche, einzelne Gehölzstrukturen
erwarteter Kompensationsfaktor:	Teilfläche Süd: 0,3 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,2-0,5)
erwarteter Kompensationsbedarf:	0,12 ha
empfohlenes Kompensationsmodell:	Belastung des Ökokontos der Stadt Sulzbach-Rosenberg
Empfehlung für die Kompensation:	Fl.Nr 483, Gemarkung Großalbershof Flächengröße real: 3.070 m ² anrechenbare Fläche nach Verzinsung: 3.991 m ²

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Begrenztheit verfügbarer und bebaubarer Flächen im Stadtgebiet von Sulzbach-Rosenberg und des konkreten Erweiterungsbedarfes des Zimmereibetriebes im Osten ist die vorliegende Erweiterung/Nachverdichtung gegenüber einer Neubegründung einer Siedlung außerhalb der bestehenden Grenzen der Ortschaften vorzuziehen.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnahe Lage.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Mischbebauung mit geringer Dichte der Baukörper handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Flächennutzungsplanänderungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgte durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und mittels einer eigenen Bestandserhebung im Herbst 2014 sowie Sommer 2015 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms unter anderem zu Schutzgebieten u.ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren nicht erforderlich.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern wurden nachträglich mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Änderungsbereich von rund 1,84 ha wird die Flächennutzungsplanänderung mit der Bezeichnung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen.	gering
Tiere und Pflanzen	Verlust von Landwirtschaftlichen Flächen geringer Wertigkeit (Acker, intensiv genutztes Grünland)	gering
Boden	Versiegelung geringen bis hohen Grades, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering/mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft/ Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper,	gering
Kultur- und Sachgüter	unerheblich	unerheblich
Biologische Vielfalt	Verringerung der Strukturvielfalt	gering
Abfälle/ Abwässer	unerheblich	unerheblich

9. Anhang

Quellen: BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web
Stand 03.08.2015

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:
Die neue Umweltpflicht in der Bauleitplanung. 1. Auflage, Berlin 2005

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Stadt Sulzbach-Rosenberg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD
Regionalplan Oberpfalz Nord

KNOCH, K.:
Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952


KUNZE, R. ET AL:
BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissingen, 2004

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968

C) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Plans zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg einschließlich Legende in der Fassung vom 08.09.2014, geändert am 10.07.2015, 10.08.2015, 06.10.2015 und 30.12.2015 sowie der Begründung in der Fassung vom 10.08.2015, geändert am 06.10.2015 und 30.12.2015 durch das Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg:


.....
Dipl.-Ing. (FH) Kurz
Sachbearbeiter


.....
Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Für die Durchführung der Umweltprüfung, zusammengefasst in dem Umweltbericht vom 10.08.2015, geändert am 06.10.2015 und 30.12.2015 durch das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg:


.....
Dipl.-Ing. (FH) Neidl
Landschaftsarchitekt

- a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 28.07.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das Gebiet südöstlich, westlich und nördlich des Stadtteils Niederricht gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (20. Änderung).
Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 14.08.2015.


- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 27.10.2015.
- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 27.10.2015 den Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 30.10.2015 bis einschließlich 07.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2015 bis einschließlich 07.12.2015 öffentlich ausgelegt.
- g) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 28.10.2015.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 22.12.2015. Der Stadtrat beschloss die Änderung des Entwurfs. Des Weiteren beschloss der Stadtrat, dass die Beteiligung eingeschränkt durchzuführen sowie die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen zu verkürzen ist.
- i) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 26.01.2016 den geänderten Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 28.01.2016 bis einschließlich 18.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- j) Der geänderte Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.02.2016 bis einschließlich 18.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- k) Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte innerhalb zwei Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 27.01.2016.

- l) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 23.02.2016.
- m) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 23.02.2016 die Wirksamkeit der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2014, zuletzt geändert am 30.12.2015 beschlossen.
- n) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 19.04.2016 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wurde nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 28.04.2016 bis einschließlich 30.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- o) Die 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-6 BauGB durchgeführt wurde.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 28.04.2016




.....
Michael Göth
Erster Bürgermeister

D) Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2016 wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Dorf- und Gewerbegebiets „Niederricht“ stellt eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) und ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie Abfälle und Abwässer wurden erfasst, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 10.08.2015, geändert am 06.10.2015 und 30.12.2015, des Landschaftsarchitekten Neidl, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ ist, zusammengefasst.

2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 stattgefunden.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb von vier Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 14.08.2015.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Edelsfeld vom 28.08.2015	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Gemeinde Neukirchen – Wasserversorgung Röckenricht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde, vom 17.09.2015	Der Hinweis des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, dass es sich bei der Darstellung des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 740/2 in der Flächennutzungsplanänderung um ein bereits bebautes Grundstück handelt und es sich bei dieser Teilfläche nicht um eine Änderung der Nutzung sondern um eine Anpassung des Flächennutzungsplan handeln dürfte, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In allen drei Änderungsflächen für MD-Flächen befinden sich bebaute Grundstücke. Neben der Flurstücks-Nr. 740/2 im Norden sind auch die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 543/3 im Westen und 650/2 im Süden bereits bebaut. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen zum einen für die bereits bebauten Grundstücke, für die im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher keine Nutzungen nach BauNVO dargestellt waren, eine Nutzung wie im übrigen Stadtteil Niederricht üblich als MD dargestellt werden und zum anderen unbebaute Flächen, z.T. auch Baulücken, den Stadtteil Niederricht sinnvoll ergänzen oder abrunden.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde, vom 18.08.2015	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 24.09.2015	Die UNB befürwortet ausdrücklich die Darstellung der Streuobstwiesen als erhaltenswerten Gehölzbestand und stimmt auf Grundlage des Umweltberichtes der 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ zu. Den Hinweis der UNB, dass im Bereich der zu erhaltenden Streuobstwiesen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Teil B) wurde darauf bereits in Kap. 1 Ziff. 1.2 S. 9 hingewiesen. Kap. 2 Ziff. 2.2, S. 14 des Umweltberichts wurde entsprechend ergänzt. Es ist keine Änderung an der Planung notwendig.
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde, vom 10.09.2015	Die Immissionsschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“.

	<p>Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbelärm im angrenzenden MD-Gebiet einzuhalten sind und diese schalltechnischen Orientierungswerte mit den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm Nr. 6.1c korrespondieren, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Er wurde in die textlichen Festsetzungen unter Teil A Ziff. 13a der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ aufgenommen.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, vom 18.08.2015	<p>Die Hinweise des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, dass das geplante Gewerbegebiet an die weitere Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Haselgraben“ angrenzt und bei Errichtung des Regenrückhalte- und Retentionsteiches, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ auf einer künftig städtischen Fläche entstehen wird, darauf zu achten ist, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Errichten von Anlagen zum Versickern von Abwasser und - das Durchleiten von Abwasser außer in dichten Leitungen mit wiederkehrenden Druckprüfungen <p>hier verboten ist, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 27.08.2015	<p>Die Hinweise des WWA, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Versickerung die Vorgaben des LfU-Merkblattes Nr. 4.4/22 zu beachten sind sowie - stark belastetes Niederschlagswasser nach Definition der Ziff. 5.2.2 des LfU-Merkblattes Nr. 4.4/22 und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, einer Kläranlage zugeführt werden muss, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Sie wurden in die Teil A Ziff. 13 der textlichen Festsetzungen und Teil B Ziff. 6e) der Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ aufgenommen.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau, vom 03.09.2015	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

<p>Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 17.09.2015</p>	<p>Die Einschätzung der Regierung d. Opf., dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sich bei dem Stadtteil Niederricht um eine Siedlungseinheit handelt, welche sich nicht zu einer Weiterentwicklung eignet und - tatsächliche Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben und den neu hinzukommenden Wohnen vorprogrammiert sind, - wird nicht geteilt, da - der Stadtteil Niederricht nicht im größeren Stil sondern nur punktuell weiterentwickelt werden soll, - mit der Bauleitplanung die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit eines ortsansässigen Zimmereibetriebes sichergestellt werden soll und dessen Betrieb im Übrigen auch bisher zu keinen Konflikten mit den benachbarten Nutzungen führte, - mit der Darstellung von neuen MD-Flächen im Stadtteil Niederricht nicht nur die Möglichkeit von Wohnen sondern auch die übrigen nach § 5 BauNVO im MD zulässigen Nutzungen vorbereitet werden sollen, - der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits mehrere Anfragen im Stadtteil Niederricht für eine Wohnbebauung von Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden vorliegen, - sich im Stadtteil Niederricht nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung am südwestlichen Rand (Anwesen Niederricht 10) befindet und - die Auswahl der Nutzungen nach BauNVO in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach erfolgte. <p>Der Hinweis der Regierung d. Opf., dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein belastbare, auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Begründung des Wohnbaulandbedarfs fehlt und - die Anforderungen des BauGB – BauGBÄndG 2013 – „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ zu berücksichtigen sind, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Teil A) wurde nochmals überarbeitet und entsprechend ergänzt. Zudem ist die Darstellung von zusätzlichen MD-Flächen für den Stadtteil Niederricht in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) so gering und auf die ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung stammenden Bevölkerung ausgerichtet, dass dies keine Auswirkungen oder Einfluss auf den gesamtstädtischen Wohnbaulandbedarf hat.</p> <p>Der weitere Hinweis der Regierung d. Opf. zu dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ ist identisch mit dem Hinweis in der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord (6) vom 09.09.2015.</p> <p>Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6), vom 09.09.2015</p>	<p>Den Hinweis des Regionalen Planungsverbandes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich der Planungsbereich der Bauleitplanung mit dem im Regionalplan eingetragenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ überschneidet, - dem Regionalplan B I 2.1 entsprechend in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt,

	<p>- bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen sorgfältig zu prüfen ist, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlage zu erwarten sind,</p> <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich, da auf die Überschneidung im Umweltbericht zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Teil B) bereits in Kap. 1 Ziff. 1.2 sowie in Kap. 2 Ziff. 2.6 eingegangen worden ist und eine sorgfältige Prüfung somit stattgefunden hat.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, vom 10.09.2015</p>	<p>Nach Kenntnisstand des BLfD besteht kein Einwand von Seiten der Bodendenkmalpflege gegen die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“.</p> <p>Die Hinweise zur Anzeigepflicht aufgefundener Bodendenkmäler und die Verpflichtung, aufgefundene Bodendenkmäler nach der Anzeige bis zur Freigabe bzw. Gestattung der Fortsetzung der Arbeiten durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Hinweise waren bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ unter Teil A Ziff. 12 enthalten.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, vom 19.08.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg, vom 14.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 19.08.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach, vom 14.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 24.08.2015</p>	<p>Der ZNAS weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Stadtteil Niederricht wohl an eine Stadtbuslinie angebunden ist, es jedoch an einer Wendemöglichkeit für einen Bus in Niederricht fehlt. Der Anregung des ZNAS, die Einmündung des Kirchenweges (Flurstücks-Nr. 590) in die Ortsstraße soweit aufzuweiten, dass ein Bus oder Lkw auf öffentlichen Grund in einem Zug wenden kann, kann nicht entsprochen werden. Das Stadtbauamt hat den erforderlichen Flächenbedarf einer Linienbus-Wendescheife ermittelt und geprüft, ob diese im Einmündungsbereich des Kirchenwegs realisiert werden kann. Da das Grundstück für die geplante Gewerbefläche (Flurstücks-Nr. 563) jedoch wesentlich tiefer als die angrenzende Ortsstraße liegt,</p>

	<p>würde das Gewerbegrundstück bei der Umsetzung der Anregung auf Grund der erforderlichen Abböschungen zu viel überbaubare Fläche verlieren. Eine Linienbus-Wendeschleife kann somit nicht im Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ errichtet werden und kann deshalb nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sein.</p> <p>Die Verwaltung wird jedoch prüfen, ob eine Wendeschleife an einer anderen Stelle errichtet werden kann.</p> <p>Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 24.08.2015</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie - die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leistungsträger <p>so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>
<p>Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 16.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>PLEdoc GmbH, Essen, vom 19.08.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Hannover, vom 01.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach, vom 10.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/ Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 06.09.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 19.08.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Umweltschutzbeauftragter (UWB) Peter Zahn vom 10.09.2015</p>	<p>Die Forderung des UWB, dass die Legende zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ von „erhaltenswerter Baumbestand“ auf „vorhandene, zu erhaltende Bäume“ geändert wird, muss zurückgewiesen werden, da die Festsetzung einzelner,</p>

	<p>zwingend zu erhaltender Bäume auf Ebene der vorbereitenden-Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als nicht zielführend angesehen wird. Obstgehölze haben von Natur aus eine begrenzte Lebensdauer, nach der einerseits der Ertrag zurückgeht und andererseits die Standfestigkeit leidet. Die vorhandenen Bäume, vor allem auf der westlichen Teilfläche, werden teilweise bereits abgestützt oder weisen Bruchschäden auf. Daher werden nicht die einzelnen Bäume, sondern der Baumbestand als Ganzes als erhaltenswert ausgewiesen. Dieses Vorgehen wird von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Der weiteren Forderung des UWB, den nördlichen Änderungsbereich zu streichen wird ebenfalls nicht nachgegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand sowohl durch die vorliegende Planung als erhaltenswert festgesetzt wird, als auch von Haus aus durch die Baumschutzverordnung der Stadt Sulzbach-Rosenberg geschützt ist. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung ist durch die Grünordnungsplanung sowie die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange in einer artenschutzrechtlichen Prüfung eine verträgliche Planung sicherzustellen. Die Einschätzung, dass im Falle einer Bebauung fast der gesamte Baumbestand gefällt werden muss, kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht definitiv getroffen werden. Auf Antrag von StRM Herr Bender soll der Baumbestand im maßgeblichen Bereich (nördlicher Änderungsbereich) im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder einer städtebaulichen Satzung entsprechend durch Festsetzungen geschützt und erhalten werden.</p> <p>Der Vorwurf des UWB, die Bedeutung der Nuss- und Birnbäume für den Naturhaushalt würden mit keiner Bemerkung oder Erklärung berücksichtigt, ist nicht gerechtfertigt, da die Untere Naturschutzbehörde die Behandlung der Schutzgüter als ausreichend ansieht und auf Grundlage des Umweltberichtes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung zustimmt.</p> <p>Der Hinweis des UWB auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Auf diese Tatsache wird bereits im Umweltbericht zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ (Teil B) in Kap. 1 Ziff. 1.2 sowie in Kap. 2 Ziff. 2.6 verwiesen. Eine endgültige Abschätzung, ob die Bebauung den Zielen des Regionalplans entgegensteht, kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen werden. Der Baumbestand soll im maßgeblichen Bereich (nördlicher Änderungsbereich) im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder einer städtebaulichen Satzung entsprechend durch Festsetzungen geschützt und erhalten werden.</p> <p>Zu der Forderung des UWB nach verbindlichen Festsetzungen zur Eingrünung der neuen Ortsränder ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan erst die vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Die konkreten Vermeidungs-, Durchgrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung festgelegt. Im Umweltbericht zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ (Teil B) wurde in Kap. 4 Ziff. 4.1 eine entsprechende Ergänzung auf Grund der Forderung des UWB eingefügt.</p> <p>Die Anmerkungen des UWB zur Bodenversiegelung, insbesondere dass</p> <ul style="list-style-type: none">- durch den im Umweltbericht genannten Ausgleich keine der
--	---

	<p>genannten Funktionen wieder wirksam werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Ersatz für die Verluste bei der Grundwasserneubildung bisher überbaute Fläche wieder freigelegt werden sollen, - die Grundflächenzahl (GRZ) gesenkt werden soll und - die Flächen für Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Erschließungswege zu begrenzen, <p>werden zurückgewiesen, da die gewählte Vorgehensweise im Umweltbericht dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ entspricht. Es werden anthropogen beeinflusste Böden überplant. Seltene Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung für Puffer- oder Filterfunktion liegen nicht vor. Daher sind spezifische Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zusätzlich zu den gewählten Vermeidungsmaßnahmen nicht notwendig. Zudem können im Bauordnungsrecht (hier Antrag auf Baugenehmigung – Bauantrag) keine Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ getroffen werden, welche nicht im Bauplanungsrecht (hier Bebauungsplan) geregelt sind. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Weitere Änderungen der Planung sind nicht notwendig.</p>
Stadtheimatspfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 04.09.2015	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vorhabenträgerin Marion Steger	Keine Stellungnahme abgegeben

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2015 bis einschließlich 07.12.2015 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 28.10.2015.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben

<p>Gemeinde Edelsfeld vom 26.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Gemeinde Neukirchen – Wasserversorgung Röckenricht</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde (UNB), vom 26.11.2015 und E-Mail vom 08.12.2015</p>	<p>Die UNB schlägt vor, zur Klarstellung, dass die Streuobstwiesen im westlichen und nördlichen Änderungsbereich auf Dauer zu erhalten sind, im Flächennutzungsplan diese Flächen zukünftig nicht als Dorfgebietsfläche (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sondern als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen. Des Weiteren führt die UNB an, dass sämtliche Streuobstbestände, die am Ortstrand liegen und für eine hervorragende Eingrünung des Stadtteils Niederricht sorgen und somit auch eine kulturhistorische Bedeutung besitzen, als Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden sollten. Ein genereller Schutz der Streuobstbestände besteht nicht. Lediglich im Rahmen eines Außenbereichsvorhabens nach § 35 BauGB ist die UNB zu beteiligen und könnte auf die Entscheidung Einfluss nehmen. Deshalb ist es auch nach Auffassung der UNB so wichtig, diese Flächen im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren möglichst weitgehend zu schützen und damit zukünftig zu erhalten. Der Charakter des Stadtteils Niederricht lebt vom Erhalt dieser traditionellen Streuobstbestände im Ortsrandbereich.</p> <p>Der Stadtrat nimmt den Vorschlag der UNB zur Kenntnis und beschließt, dem Vorschlag teilweise zu entsprechen und die Darstellungen im westlichen und nördlichen Änderungsbereich zu ändern.</p> <p>Im nördlichen Änderungsbereich soll aus Gründen des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes für den unbebauten Bereich auf die Darstellung einer neuen MD-Fläche verzichtet werden. Anstelle neuer MD-Flächen im Bereich der Streuobstbestände sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.</p> <p>Im westlichen Änderungsbereich soll aus Gründen des Erhalts der vorhandenen Ortsrandeingrünung für den unbebauten Bereich auf die Darstellung einer neuen MD-Flächen verzichtet und der Änderungsbereich verkleinert werden. Anstelle neuer MD-Flächen im Bereich der Streuobstbestände sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.</p> <p>Die Verwaltung soll die Bauleitplanung einschließlich des Umweltberichtes entsprechend ändern. Da der Entwurf des Bauleitplans nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wird, ist er gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Der Wirksamkeitsbeschluss ist zurückzustellen.</p>

<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde, vom 26.11.2015</p>	<p>Die Empfehlung der Immissionsschutzbehörde, die schalltechnischen Orientierungswerte zu konkretisieren und dass für Gewerbelärmimmissionen während der Tagzeit 60 dB(A) und während der Nachtzeit 45 dB(A) im angrenzenden Dorfgebiet (MD) einzuhalten sind, wird stattgegeben. Die Orientierungswerte wurden in die textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Niederricht“ unter Teil A Ziff. 13a der Begründung aufgenommen.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt, vom 26.11.2015</p>	<p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“. Der Hinweis des Gesundheitsamtes, dass bei der Trassierung des neuen öffentlichen Kanalsystems das an der südlichen Ecke des südöstlichen Änderungsbereiches des Flächennutzungs- und Landschaftsplans angrenzende Wasserschutzgebiet mit der entsprechenden Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen ist, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und ist bei der bereits erfolgten Ausführung mit Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Weiden umgesetzt worden.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, vom 03.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg, vom 27.11.2015</p>	<p>Aus fachlicher Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ergeben sich keine Einwände gegen die 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“.</p> <p>Die Empfehlungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf Grund der großen Bedeutung georeferenzierter Lagebezeichnungen eine möglichst frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern anzustreben ist und - zur Erhöhung der Planungs- und Rechtssicherheit die Außengrenzen des Planungsgebietes durch eine Grenzermittlung feststellen und abmarken zu lassen, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Zudem soll im Stadtteil Niederricht eine Katasterneuvermessung durchgeführt werden. Der Stadtrat beschloss bereits in öffentlicher Sitzung am 28.07.2015 die Katasterneuvermessung mit Feststellung und Abmarkung der Grundstücksgrenzen im Stadtteil Niederricht und dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung die Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung für die Katasterneuvermessung „Niederricht“ zu übertragen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 11.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

<p>Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 24.11.2015</p>	<p>Die Empfehlungen der Regierung der Oberpfalz, - die künftige Siedlungsentwicklung auf Siedlungseinheiten zu lenken, die sich für eine Weiterentwicklung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung besser eignen, und - Potentialflächen der Innenentwicklung detailliert zu erfassen und die Gründe, weshalb diese für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, jeweils darzulegen, da ein derartiges, kontinuierlich aktualisiertes, kommunales Flächenmanagement die systematische Erfassung und einen Nachweis über vorhandene und verfügbare Flächenpotentiale ermöglicht, welches bei beabsichtigten Baulandausweisungen laufend herangezogen werden kann, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend, soweit möglich, umgesetzt.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6), vom 04.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, vom 02.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach, vom 24.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach vom 03.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 12.11.2015</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom, dass - sich im Bereich der Grundstückszufahrt Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden und - sich Bauausführende vor Tiefbauarbeiten über und in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen bei dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen müssen, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt. Auf die Darstellungen in dem Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ hat dies jedoch im Änderungsbereich keine Auswirkungen.</p>

<p>Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 09.11.2015</p>	<p>Die Main-Donau-Netzgesellschaft verweist auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 16.09.2015 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Der Empfehlung der Main-Donau-Netzgesellschaft, da im Bau-gebiet keine Gehwege geplant sind, einen Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite vorzusehen, wird erneut stattgegeben, da neben der Straße noch ein Grünstreifen auf öffentlichem Grund vorhanden ist. Den Forderungen der Main-Donau-Netzgesellschaft, dass zwischen den geplanten Baumstandorten und den Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist, wird erneut stattgegeben. Dies war bereits in den textlichen Festsetzungen unter Teil A Ziff. 14.4 enthalten. Der Stadtrat nimmt dies, wie bereits in der Sitzung vom 27.10.2015, erneut zur Kenntnis.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Essen, vom 03.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Hannover, vom 05.11.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/ Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 30.10.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 30.10.2015</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Umweltschutzbeauftragter (UWB) Peter Zahn vom 24.11.2015</p>	<p>Der UWB fordert, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Legende zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ von „erhaltenswerter Baumbestand“ auf „vorhandene, zu erhaltende Bäume“ geändert wird, - für den westlichen und nördlichen Änderungsbereich der 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ die „Festsetzung“ (Darstellung) eines Dorfgebiets (MD) gestrichen wird und - bei möglichen Bauanträgen den naturschutzfachlichen Argumenten Vorrang einzuräumen und Bauwilligen Alternativflächen anzubieten. <p>Der Stadtrat nimmt die Forderungen des UWB zur Kenntnis und beschließt, den Forderungen stattzugeben. Aus Gründen des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes ist die Legende von „erhaltenswerter Baumbestand“ auf „vorhandener, zu erhaltender Baumbestand“ zu ändern sowie auf die Darstellung neuer MD-Flächen im westlichen und nördlichen Änderungsbereich, zumindest für den unbebauten Bereich der vorhandenen Streuobstwiesen, zu verzichten. Die Verwaltung soll die Bauleitplanung einschließlich des Umweltberichtes entsprechend ändern.</p>

	Da der Entwurf des Bauleitplans nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wird, ist er gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Der Wirksamkeitsbeschluss ist zurückzustellen.
Stadtheimatspfleger Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 29.10.2015	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Vorhabenträgerin Marion Steger	Keine Stellungnahme abgegeben

6. Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Der geänderte Entwurf der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.02.2016 bis einschließlich 18.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

7. Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte innerhalb zwei Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 27.01.2016.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Edelsfeld	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Neukirchen – Wasserversorgung Röckenricht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 10.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Behindertenbeauftragte des Landkreises Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, vom 02.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg,	Keine Stellungnahme abgegeben
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 05.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau, vom 02.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 09.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6)	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg, vom 02.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 03.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach, vom 04.02.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 15.02.2016	Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände gegen die 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung vorgebracht.

	<p>Der Bitte der Deutschen Telekom, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden, wird nicht entsprochen, da der Hinweis in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht zweckdienlich ist und in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abhängig ist. Bei den Planungen zur Umsetzung der Bauleitpläne werden jedoch die Ver- und Entsorger generell eingebunden.</p>
<p>Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg, vom 09.02.2016</p>	<p>Die Main-Donau-Netzgesellschaft hat keine Einwände gegen die 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung vorgebracht. Der Bitte der Main-Donau-Netzgesellschaft, diese bei öffentlichen und privaten Planungen, wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Bauvorhaben, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und entsprechend, soweit möglich, umgesetzt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Essen, vom 01.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, Hannover, vom 18.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach, vom 03.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/ Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 14.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 28.01.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn vom 06.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Stadtheimatpfleger Dr. Markus Lommer</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg, vom 01.02.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Vorhabenträgerin Marion Steger</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

8. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Werksgeländes der Maxhütte.	Auf Grund der noch nicht endgültig geregelten Umweltbelastung ehemaligen Werksgeländes kann hier noch keine Bauleitplanung durchgeführt werden.

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Ort, Datum Sulzbach-Rosenberg, den 28.04.2016	Unterschrift Michael Göth Erster Bürgermeister
---	--



1.

BEKANNTMACHUNG

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 20. Änderung: Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 23.02.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossene 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Bescheid vom 19.04.2016 (Az.: BP2015013) auf Grund des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Für den räumlichen Bereich der 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist der vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Plan zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Legende in der Fassung vom 08.09.2014, zuletzt geändert am 30.12.2015, maßgebend.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Stadtteil Niederricht in drei Bereich geändert. Die Änderungsbereiche sind nicht zusammenhängend. Der räumliche Bereich der 20. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst

im Norden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 550 Teilfläche, 740/2 Teilfläche und 742 Teilfläche,

im Osten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 562 Teilfläche, 563, 564 Teilfläche,

im Süden die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 638 Teilfläche und 649 Teilfläche, 650/2, eine Teilfläche des Anliegerwegs mit der Flurstücks-Nr. 590 sowie

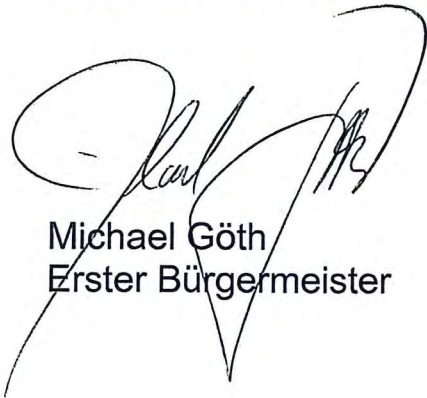
im Westen die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 543/3, 545, 546 Teilfläche, die Straßen- und Wegefläche mit der Flurstücks-Nr. 772 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Röckenricht.

Die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“ wird mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, eingesehen werden. Jedermann kann den Flächennutzungs- und Landschaftsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 26.04.2016
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Michael Göth
Erster Bürgermeister

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

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

Pinner, 01.06.2016










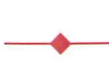

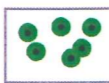

2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 28.04.2016 bis einschließlich
30.05.2016

2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“

2.3 im Internet

Legende

	Änderungsbereich		Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, z.B. festgesetzte Ausgleichsfläche
	Dorfgebiete nach § 5 BauNVO		Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
	Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO		amtlich kartiertes Biotop mit Nummer z. B. 6436-0127
	Landwirtschaft		Naturpark
	Forstwirtschaft		Elektroleitung oberirdisch
	Regenrückhalte- und Retentionsteich		Sonstige relevante Naturelemente vorhandener, zu erhaltender Baumbestand
	Wasserschutzgebiet		

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

M. 1 : 5000



Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtteil Niederricht

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 20. Änderung: Dorf- und Gewerbegebiet „Niederricht“



Stadt
Sulzbach-Rosenberg

Michael Göth
Erster Bürgermeister

M. Steger
Vorhabenträgerin

Sulzbach-Rosenberg, 08.09.2014
Stadtbaumeamt
geä.: 10.07.2015
geä.: 10.08.2015
geä.: 06.10.2015
geä.: 30.12.2015

P. Schöllhorn
P. Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

M. Neidl
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing.(FH)

20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

M. 1 : 5000

