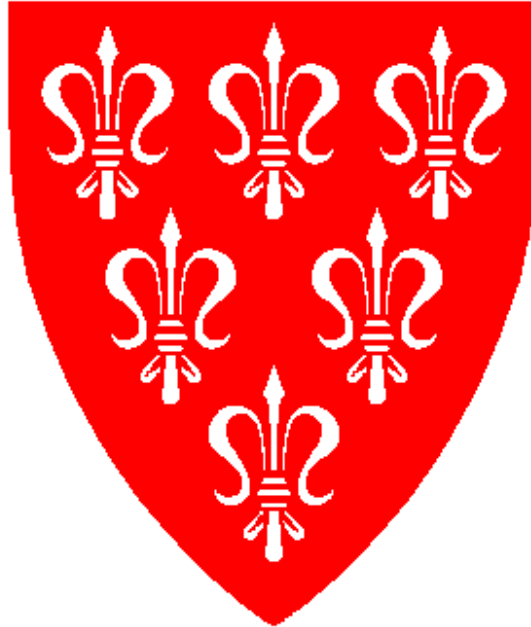


# Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach  
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Fortschreibung des  
Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
(vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht  
32. Änderung Gewerbegebiet**

**„Niederricht“**

**in der Fassung des  
Feststellungsbeschlusses vom 28.05.2024**

**Planungsstand (Textteil):**

Vorentwurf 06.12.2023  
Entwurf 06.12.2023  
Endfassung 13.05.2024

**Planverfasser:**

Baureferat  
Stadt Sulzbach-Rosenberg  
Rathausgasse 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel. 09661 510-1472  
Fax 09661 510-1404  
Mail [poststelle@sulzbach-rosenberg.de](mailto:poststelle@sulzbach-rosenberg.de)

**Umweltbericht:**

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel. 09661 1047-0  
Fax 09661 1047-8  
Mail [info@neidl.de](mailto:info@neidl.de)

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen .....  | 3         |
| 2. Lage / Umgrenzung / Größe .....  | 4         |
| <b>B) Begründung</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>C) Umweltbericht</b> .....   | <b>7</b>  |
| 1. Einleitung .....   | 7         |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....  | 7         |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen<br>festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung ..... | 7         |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen<br>einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....              | 10        |
| 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit .....   | 10        |
| 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 11        |
| 2.3 Schutzgut Boden .....   | 12        |
| 2.4 Schutzgut Wasser .....  | 13        |
| 2.5 Schutzgut Luft/Klima .....  | 14        |
| 2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung .....   | 15        |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....   | 16        |
| 2.8 Biologische Vielfalt .....  | 16        |
| 2.9 Abfälle/Abwässer .....  | 16        |
| 2.10 Wechselwirkungen .....   | 17        |
| 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes<br>bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 17        |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,<br>Verringerung und zum Ausgleich .....   | 17        |
| 4.1 Vermeidungsmaßnahmen .....  | 17        |
| 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung .....  | 17        |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....  | 18        |
| 6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung<br>der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen .....                      | 19        |
| 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....   | 19        |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 20        |
| 9. Anhang .....   | 20        |
| <b>D) Ausfertigung</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>E) Zusammenfassende Erklärung</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>F) Verfahrensvermerke</b> .....  | <b>37</b> |

## Anlagen

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“**
- **Lageplan zur 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ i.d.F. vom 13.05.2024**

# A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes

## 1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

**BayNatSchG** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

**BayDSchG** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

**Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.**

## 2. Lage / Umgrenzung / Größe

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 1), am östlichen Rand des Stadtteils Niederricht.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 563 sowie eine Teilfläche des städtischen Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 564/1 (Versickermulde).

Er wird umgrenzt im Norden und Osten von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 562, 565 und 567, im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße „Kirchenweg“ mit der Flurstücks-Nr. 590/7 sowie im Westen von dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Niederricht“.

Alle Grundstücke und Flächen liegen in der Gemarkung Röckenricht.

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Lageplan zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,58 ha.

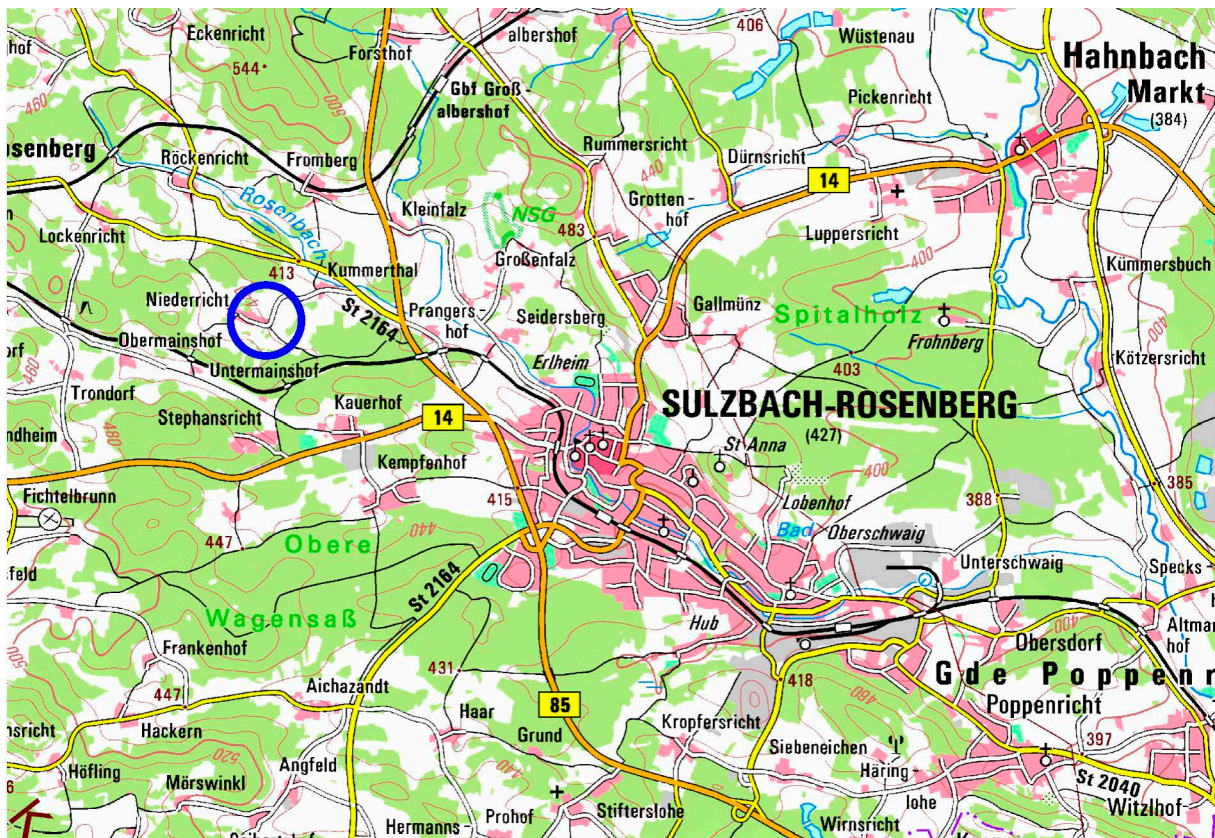


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

## B) Begründung nach § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB

### Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat im Stadtteil Niederricht den qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ (s. Abb. 2) aufgestellt. Die Satzung über den Bebauungsplan „Niederricht“ ist am 28.04.2016 in Kraft getreten.



Abb. 2: Lageplanausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Niederricht“ (ohne Maßstab)

Bei der Stadt wurde ein Antrag über die Durchführung einer Bauleitplanung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ eingereicht (s. Abb. 3). Mit der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes für einen in Niederricht ansässigen Zimmereibetriebes geschaffen werden, da dieser eine zusätzliche Betriebsfläche benötigt.

Das Vorhaben ist ohne die Erweiterung des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig, da es wegen fehlender Privilegierung im Außenbereich nicht zugelassen werden kann. Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat dem Antrag der Vorhabenträgerin, mit der bereits Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 28.05.2024

das Bauleitplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Niederricht“ durchgeführt wurde, zugestimmt.

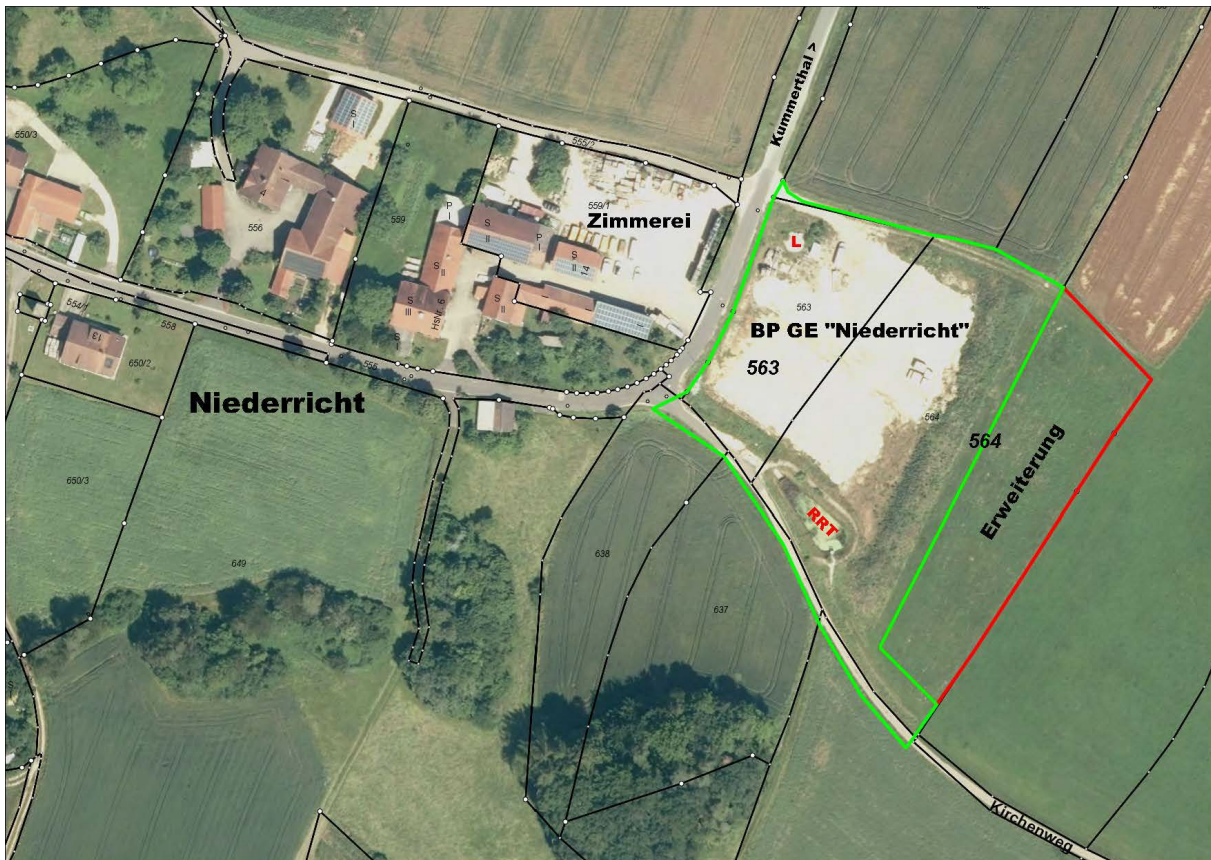


Abb. 3: Luftbild 2021 (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederricht“ (grüne Linie) und Erweiterungsfläche (rote Linie), digitale Flurkarte vor Katasterneuvermessung

Die Erweiterungsfläche des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt (s. Anlage Lageplan). Da die Erweiterung des Bebauungsplans „Niederricht“ sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln würde (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans geändert (32. Flächennutzungsplanänderung). Künftig soll im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB größtenteils in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit der Maßnahme „Ausgleichsfläche“ nach § 5 Abs. 2a BauGB sowie die Fläche der bestehenden Versickermulde im Süden (s. Abb. 2) als Fläche für die Abwasserentsorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt werden (s. Anlage Lageplan).

Im gesamten Stadtteil Niederricht wurde 2021/2022 eine Katasterneuvermessung durchgeführt, welche in der Bauleitplanung berücksichtigt wurde (s. Anlage Lageplan).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht Teil C zu entnehmen.

## **C) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a 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 BauGB bereits für das Änderungsverfahren 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 Bauleitplanverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. 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 Lage, Umgrenzung und Größe der Flächennutzungsänderung sind dem Teil A, Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans dem Teil B zu entnehmen.

#### **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 wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung´, 2021 des Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

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“. (s. Abb. 4).

Das Vorbehaltsgebiet wird im Regionalplan wie folgt charakterisiert: „Die Oberpfälzer Kuppenalb ist durch eine große Zahl von Dolomittkuppen 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.

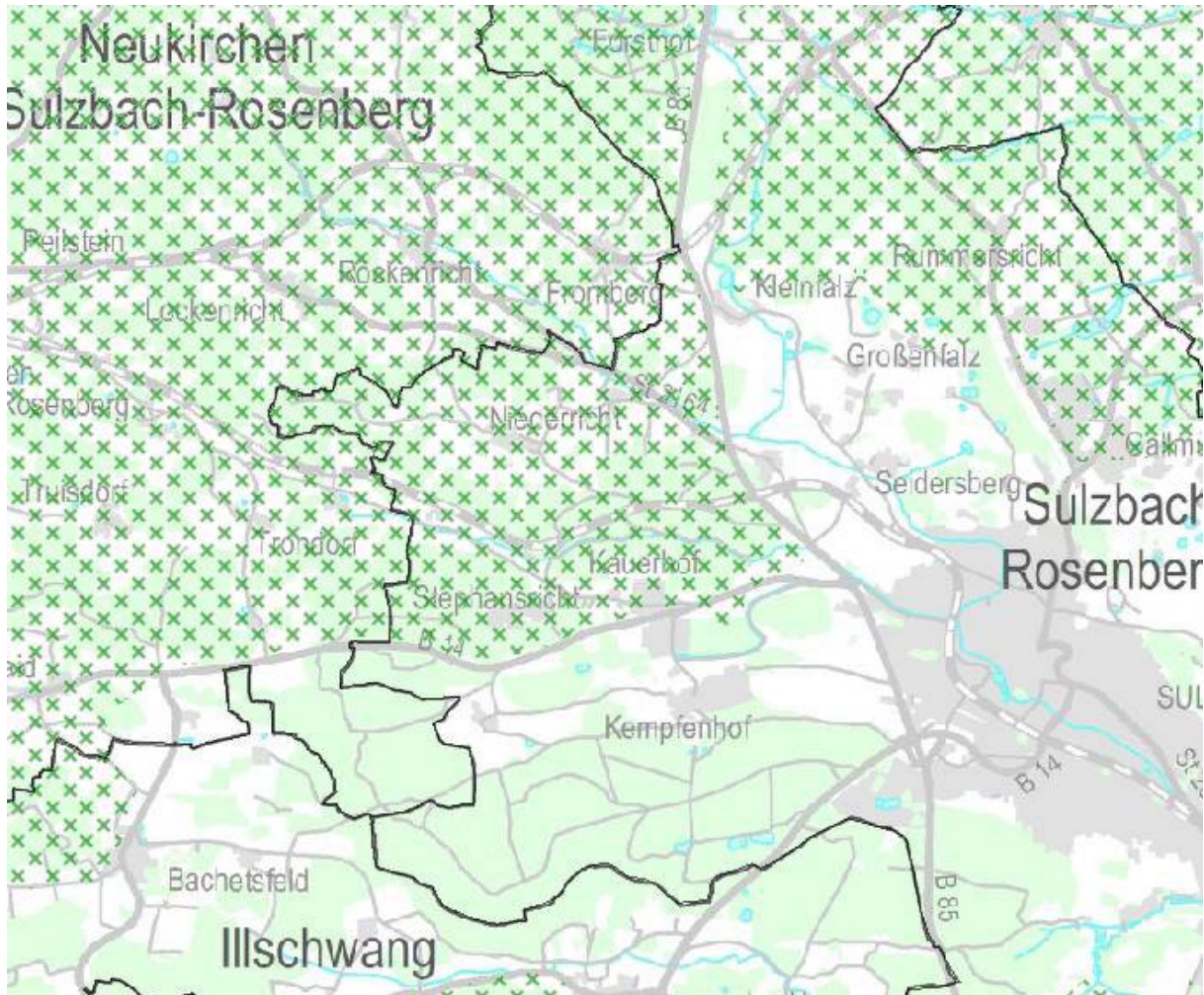


Abb. 4: Landschaftliches Schwerpunktgebiet 28 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Alabdachung“

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

Das Plangebiet 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 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Im Planungsbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Das Vorkommen von Bodenbrütern wie der Feldlerche ist je nach angebauter Kultur auf den Grünland- und Ackerflächen möglich. Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung und direkten Nähe zum bestehenden Betrieb davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Den artenschutzrechtlichen Belange zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

Im Plangebiet selbst sind keine kartierten Biotope 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 Biotope finden sich erst wieder in größerer Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich laut Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein“ (s. Abb. 5).

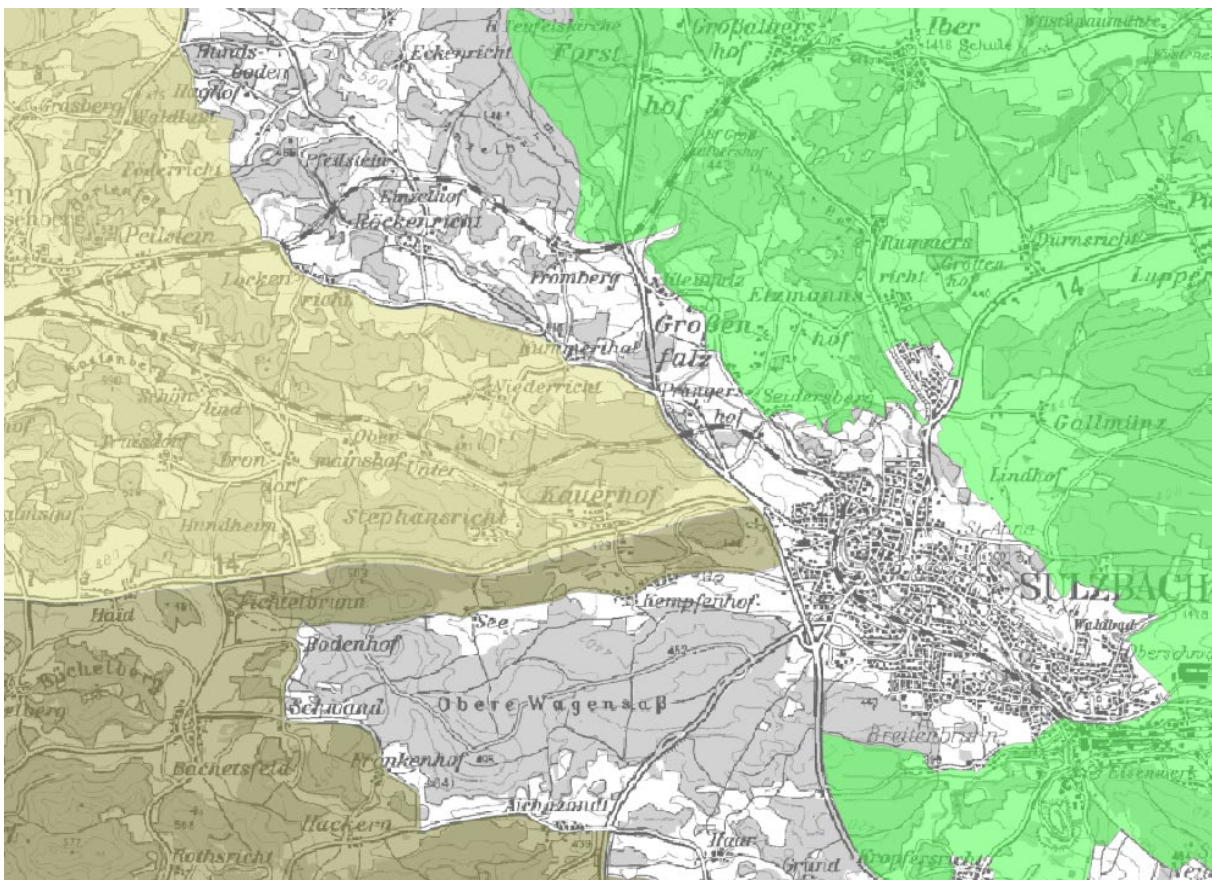


Abb. 5: Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein

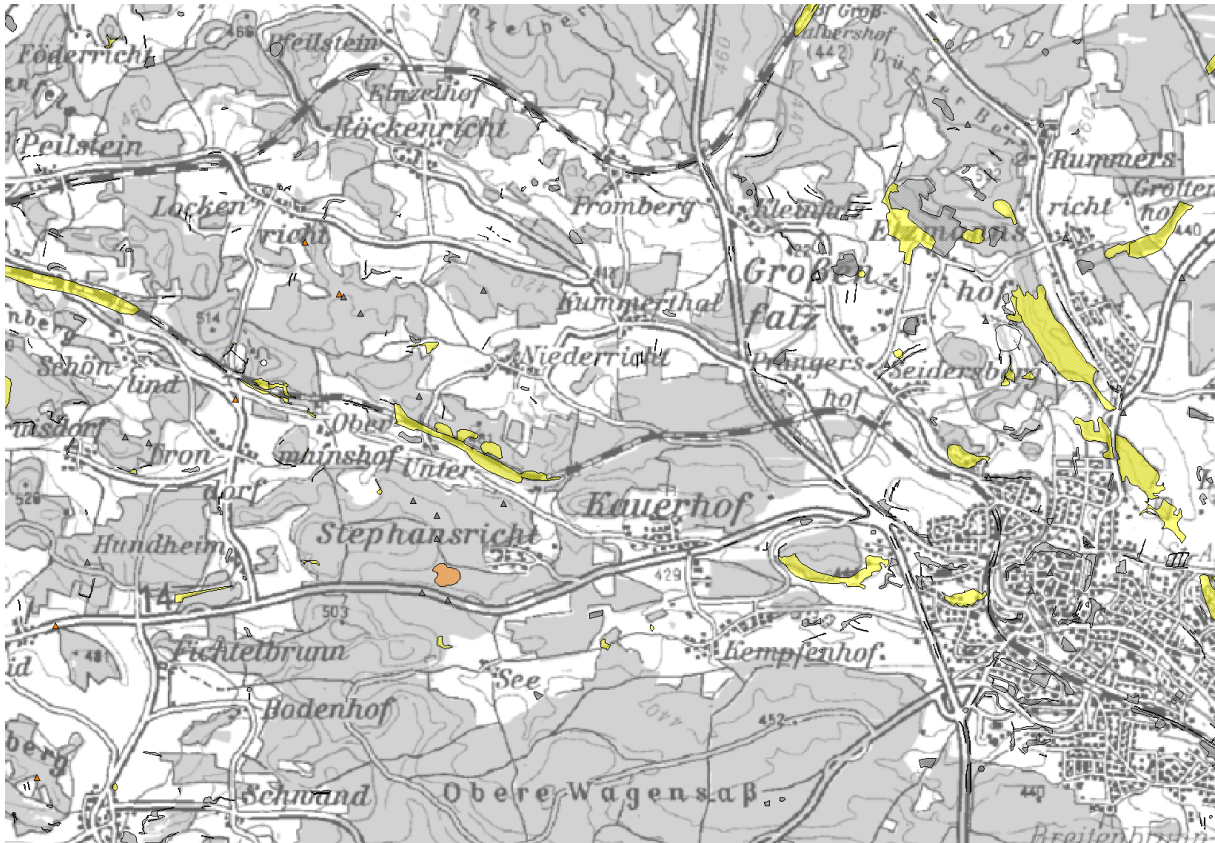


Abb. 6: Auszug ABSP

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

#### Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gewerbe an und soll zur Erweiterung der Betriebsfläche der vorhandenen Zimmereibetriebes dienen. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Plangebiet 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 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.

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. Baubedingt kann es durch die Bebauung des Plangebietes 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 Planbereich in der Zone des Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

Der gesamte Geltungsbereich ist als intensiv genutzte Grünlandfläche (G 11) anzusprechen. Gehölz- oder andere Lebensraumstrukturen wie Gräben o.ä. sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Die Vegetation des Grünlandes setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der Lage am Rand der Ortschaft und der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der vorhandene Lebensraum eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden durch die Baumaßnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt. Auf eine saP kann nach Einschätzung der Planer verzichtet werden. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

### **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 östlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

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

In der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 wird für den Untersuchungsraum die Haupteinheit Danubische Kreide-Ablagerung, oberer Abschnitt angegeben (vgl. Abb. 7 digitale Geologische Karte 1:25000, umweltatlas.bayern.de).

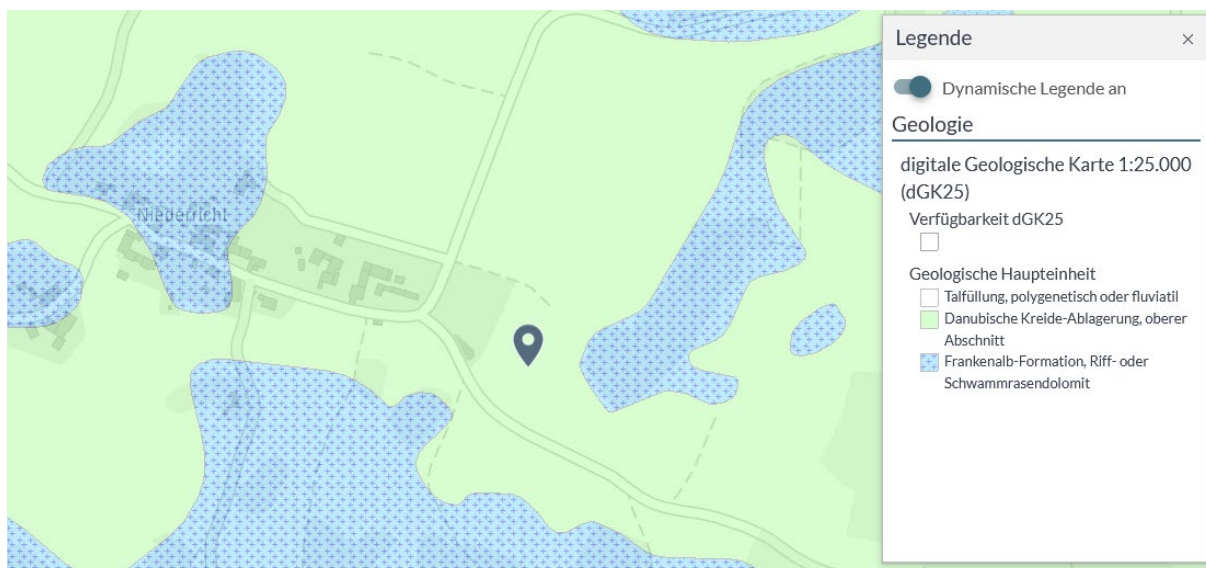


Abb. 7: Ausschnitt digitale Geologische Karte

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 GE-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.

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 durch Streusalz von der oberhalb liegenden 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.

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

### **Ergebnis**

Es sind durch die Versiegelung bei Festsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung 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 mm 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 Plangebiet 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**

Das Plangebiet wird im Westen durch bestehendes Gewerbe begrenzt, an allen anderen Bereichen grenzen Landwirtschaftliche Flächen an, wobei diese im Südwesten durch einen Asphaltweg, der noch zum Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gehört, abgegrenzt werden. Das Landschaftsbild im weiteren Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch den dörflichen Charakter von Niederricht und das bewegte Relief. Das Plangebiet fällt nach Osten leicht ab. Prägend für den beanspruchten Landschaftsausschnitt, ist die landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland) sowie der Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb. Das Plangebiet selbst ist intensiv genutztes Grünland ohne weitere Strukturen.

Im weiteren Umgriff befinden sich Feldgehölze sowie Wald. Es bestehen keine besonderen Blickbeziehungen in die Umgebung. Demnach hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare 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 Alabdachung“. (s. Abb. 4).

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

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

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Randbereich der Ortschaft ohne besondere Bedeutung für die Naherholung oder die Artenvielfalt. Durch die geplante Eingrünung der Baufläche auf der Ausgleichsfläche wird der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild minimiert. Die geplante Durchgrünung durch Baumpflanzungen auf privaten trägt zur Minimierung des Eingriffes bei. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der Flächen nicht den Zielen des Regionalplanes entgegensteht. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen dar.

Die Umsetzung der Bauleitplanung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff nur gering, durch die Anlage der Ausgleichsfläche im Osten werden die Auswirkungen vermindert.

### **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 Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt.

### **Auswirkungen**

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern nicht erkennbar.

### **Ergebnis**

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

## **2.8 Biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Die Artenausstattung 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 wird nicht erkannt. Durch die Anlage der Ausgleichsfläche 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**

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen werden erst auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **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“, 2021 durchgeführt.

## **Ermitteln des Kompensationsbedarfs**

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien

gering, mittel und hoch einteilen. Die Bewertung zum Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 in Anlehnung an die Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

### Bewertung des Ausgangszustands

| Nr. | Schutzgut                      | Beschreibung  | Kategorie          |
|-----|--------------------------------|---|--------------------|
| 1   | <u>Arten &amp; Lebensräume</u> | Intensiv bewirtschaftetes Grünland (G11)  | geringe Bedeutung  |
| 2   | <u>Boden &amp; Fläche</u>      | Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen | mittlere Bedeutung |
| 3   | <u>Wasser</u>                  | Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser   | geringe Bedeutung  |
| 4   | <u>Klima / Luft</u>            | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen   | geringe Bedeutung  |
| 5   | Landschaftsbild                | Direkter Anschluss an bestehendes Gewerbe, begrenzte Fernwirkung durch eingegrenzte Lage                                | geringe Bedeutung  |

### Ausgleichsflächenbedarf

Die konkrete Ermittlung von Eingriff und Ausgleich werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung sind grundsätzlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Maßnahmen festzusetzen.

Die Deckung des Ausgleichsbedarfes soll durch die Anordnung von internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erfolgen. Durch die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen und die Strukturvielfalt der Fläche erhöht.

Nähere Angaben zu geplanten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans gemacht.

### 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 ortsnaher Lage.

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

Da es sich bei der Planung um einen sehr überschaubaren Bereich zur Erweiterung einer Gewerbefläche handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf das Plangebiet 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 wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) 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 Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 verwendet. Als Grundlage für die 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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

Durch die 32. Flächennutzungsplanänderung wird der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf einer Fläche von ca. 0,58 ha geändert.

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 27.08.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft. München 2021

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

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:  
Die neue Umweltprüfung 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

## D) Ausfertigung

32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
der Stadt Sulzbach-Rosenberg  
mit der Bezeichnung Gewerbegebiet

**„Niederricht“**

### Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ in der Fassung vom 13.05.2024 dem Feststellungsbeschluss des Stadtrates am 23.04.2024 zu Grunde lag und dem Feststellungsbeschluss entspricht.

Sulzbach-Rosenberg, den 31.07.2024  
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank  
1. Bürgermeister



Siegel

## E) Zusammenfassende Erklärung

### nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2024 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 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 Gewerbegebiet „Niederricht“ stellt eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriff) dar. | Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter wurden erfasst, der Ausgleich ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 13.05.2024 der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 30.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 in Form einer Planaufgabe stattgefunden. Die Vorentwurfsunterlagen wurden am 26.01.2024 im Internet eingestellt.

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

### 3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 26.01.2024.

| Stellungnahmen  | Art und Weise der Berücksichtigung  |
|---|---|
| Landkreis Amberg-Sulzbach   | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Gemeinde Edelsfeld vom 15.02.2024   | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme  |
| Gemeinde Neukirchen vom 31.01.2024  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme  |
| Gemeinde Illschwang   | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau (Reg.d.Opf.), vom 13.02.2024 | <p>Die Hinweise der Reg.d.Opf., dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG (<i>Anm.: Bayerisches Landesplanungsgesetz</i>) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen sind,</li> <li>- Bauleitplanungen insbesondere anhand der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten sind,</li> <li>- auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung „Niederricht“ mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung als gegeben betrachtet werden kann,</li> <li>- dennoch auf die betroffenen Grundsätze der Raumordnung zur Landwirtschaft gemäß LEP 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) verwiesen wird, wonach <ul style="list-style-type: none"> <li>• die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen,</li> <li>• land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten und insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen,</li> </ul> </li> <li>- eine Anbindung an eine Siedlungseinheit gemäß LEP-Ziel 3.3 grundsätzlich bestätigt werden kann,</li> <li>- nachdem die vorliegende Planung der Erweiterung eines vor Ort bestehenden Betriebs handelt und der Ausweisungsumfang verhalten ist, keine Einwendungen erhoben werden und eine konkrete Bedarfsnachfrage auf Grund der Erweiterungsbestrebungen des Zimmereibetriebs ebenfalls vorliegt,</li> <li>- für eine größere Siedlungserweiterung der Ortsteil Niederricht im Hinblick auf Infrastrukturausstattung und andere Indikatoren jedoch als nicht geeignet anzusehen ist,</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p>zu Reg.d.Opf.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Hinblick auf die Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft den Stellungnahmen der Landwirtschaftsverwaltung eine besondere Bedeutung beizumessen ist, wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</li> </ul> <p>Der qualifizierte Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde bereits 2016 aufgestellt. Mit dieser Bauleitplanung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich der in Niederricht ansässige Zimmereibetrieb entwickeln konnte. Mit der nun geplanten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung dieses Betriebes sichergestellt werden. Der Verlust von ca. 0,36 ha landwirtschaftlicher Fläche durch die Geltungsbereich-Erweiterung wird im Vergleich zur gewerblichen Nutzung als hinnehmbar und untergeordnet erachtet.</p> <p>Eine größere Siedlungserweiterung im Stadtteil Niederricht ist nicht geplant, da die Stadt Sulzbach-Rosenberg bestrebt ist, das LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen.</p>   |
| <p>Regionaler Planungsverband, Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle, vom 12.02.2024</p> | <p>Die Hinweise des Regionalen Planungsverbandes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Planung grundsätzlich dem Erfordernis B IV 1.4 (<i>Anm.: des Regionalplans</i>) Rechnung trägt, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind,</li> <li>- die vorliegende Planung zum Grundsatz B IV 1.3 (<i>Anm.: des Regionalplans</i>) beitragen kann, nach dem die Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie die Sicherung bestehender Arbeitsplätze von großer Bedeutung sind,</li> <li>- die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets für die Erweiterung eines bereits lokal ansässigen Zimmereibetriebs genutzt werden soll,</li> <li>- die Land- und Forstwirtschaft gemäß B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden soll und dies insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen gilt, da dort auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll,</li> <li>- gemäß der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen fällt, und laut der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) im Planungsbereich durchgängig günstige Erzeugungsbedingungen vorherrschen,</li> <li>- dies eine Fläche wäre, die nicht sofort adäquat kompensiert werden könnte,</li> <li>- den Stellungnahmen der Vertreter landwirtschaftlicher Belange daher eine hohe Bedeutung beizumessen ist,</li> </ul> <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Der qualifizierte Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde bereits 2016 aufgestellt. Mit dieser Bauleitplanung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich der in Niederricht ansässige Zimmereibetrieb entwickeln konnte. Mit der nun geplanten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung dieses Betriebes sichergestellt werden. Der Verlust von ca. 0,36 ha landwirtschaftlicher Fläche durch die Geltungsbereich-Erweiterung wird</p> |

|   |  |
|---|--|
| zu Regionaler Planungsverband   | im Vergleich zur gewerblichen Nutzung als hinnehmbar und untergeordnet erachtet.   |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt   | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde  | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht                                      | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht, vom 26.02.2024                              | <p>Die Hinweise des Landratsamtes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet liegt,</li> <li>- das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an das Wasserschutzgebiet „Haselgraben“ der Stadt angrenzt und dadurch in einem sensiblen Bereich für das Grundwasser liegt,</li> <li>- bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf § 3 NWFreiV hinweisen wird und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) zu beachten sind,</li> <li>- erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten ist,</li> <li>- an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m<sup>2</sup> gefestigte Fläche angeschlossen werden dürfen,</li> <li>- das wild abfließende Wasser gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen darf,</li> <li>- das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist, wenn im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten,</li> </ul> <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Anforderungen der NWFreiV, insbesondere auf § 3 NWFreiV und die TRENGW waren bereits im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Teil C Nr. 17) zum Bebauungsplan enthalten. Ebenso enthalten waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan die Hinweise zur Meldung von Auffälligkeiten des Bodens (s. Teil D Hinweise Nr. 5).</p> <p>Bezüglich des Hinweises zu wild abfließendem Wasser wurden die textlichen Festsetzungen in Teil C Nr. 13 sowie die Hinweise in Teil D Nr. 3 im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wurde für die Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz (Unteren Naturschutzbehörde), vom 07.02.2024 | <p>Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sich der Umweltbericht mit den Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebietes auf die einzelnen Schutzgüter auseinandersetzt,</li> <li>- die Konfliktanalyse und Bewertung nachvollziehbar sind und zu den richtigen Ergebnissen kommt,</li> <li>- auf Grund der naturräumlichen Ausstattung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist, da mit dem Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht gerechnet werden muss,</li> <li>- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind,</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>zu Untere Naturschutzbehörde</p>   | <p>- die Ermittlung des neu hinzukommenden Ausgleichsbedarfs fachlich richtig erfolgte,<br/>nahm der Stadtrat zur Kenntnis.<br/>Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen ist und eine gemeinsame Abnahme erfolgen muss, wird stattgegeben. Im Textteil des Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen in Teil C unter Nr. 19.2 sowie der Umweltbericht in Teil E unter der Nr. 4.2.2 entsprechend ergänzt.</p>   |
| <p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz</p>                            | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |
| <p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)</p> | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |
| <p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg vom 29.01.2024</p>                  | <p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>   |
| <p>Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 26.02.2024</p>   | <p>Die Hinweise des WWA, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungen oder Maßnahmen des WWA im Bereich des Bebauungsplans nicht vorliegen,</li> <li>- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht betroffen sind,</li> <li>- das Plangebiet jedoch unmittelbar an das Wasserschutzgebiet „Haselgraben“ (Zone IIIA) der Stadt angrenzt und somit noch im näheren Trinkwassereinzugsgebiet liegt, was einen besonders sorgsam Umgang mit der Ressource Grundwasser erfordert,</li> <li>- die Wasserversorgung über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen ist,</li> <li>- der Flurabstand des auch für die Trinkwassergewinnung genutzten Karstgrundwassers im Bereich 15 m bis 20 m liegen dürfte und dem WWA nicht bekannt aber ist bzw. auch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ob in den hier auflagernden Deckschichten aus heterogenen Schichten der Oberkreide hangende Grundwasservorkommen vorhanden sind,</li> <li>- auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit diesen sensiblen Untergrundverhältnissen zu achten ist,</li> <li>- Angaben zum Grundwasser im Textentwurf kaum enthalten sind,</li> <li>- mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Vorhabens im Trennsystem Einverständnis besteht,</li> <li>- der Ortsteil Niederricht im Trennsystem entwässert wird,</li> <li>- der Anschluss des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers an die bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalisation grundsätzlich möglich ist,</li> <li>- die Planungsfläche des Bebauungsplans (BP) „Niederricht“ sich am östlichen Ortsrand von Niederricht befindet und das Gelände eine Neigung von ca. 6 % von West nach Ost aufweist sowie die östliche Planungsgrenze nahe einer Talmulde verläuft,</li> <li>- Oberflächengewässer nicht tangiert werden,</li> <li>- Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser grundsätzlich überall auftreten können und es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt,</li> </ul> |

|               |  |
|---------------|--|
| <p>zu WWA</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grund der vorhandenen topografischen Verhältnisse empfohlen wird, für den Objektschutz entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, z.B. entsprechende Höhenlage von Gebäudeöffnungen und/oder Geländemodellierung an Gebäuden,</li> <li>- gemäß § 37 WHG auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gegenüber Dritten zu achten ist,</li> <li>- bei der bestehenden Talmulde die Vorflut gesichert bleiben muss,</li> <li>- Bodenentwässerungseinrichtungen dem WWA im Geltungsbereich nicht bekannt sind und gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme auf Grund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen sind,</li> <li>- im Vorhabenbereich dem WWA keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten/ Verdachtsflächen vorliegen und beim zuständigen Landratsamt zu erfragen ist, ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen,</li> <li>- grundsätzlich anzumerken ist, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können,</li> <li>- deshalb, sollten bei Aushubarbeiten organoleptische (<i>Anm.: Analyse des Bodens über die Sinnesorgane, insbesondere nach Aussehen und Geruch</i>) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) ist,</li> <li>- der Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern ist bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen ist, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</li> <li>- gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind,</li> <li>- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern ist,</li> <li>- auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, zu vermeiden sind,</li> <li>- eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig ist,</li> <li>- Bodenaushub auf den Grundstücken flächig zu verteilen ist,</li> <li>- der gewachsene Bodenaufbau überall dort zu erhalten ist, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist und</li> <li>- im Baugebiet dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt,</li> <li>- die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß nach § 1a Abs. 2 BauGB zu beschränken ist,</li> <li>- im Plangebiet bereits umfangreiche Auffüllmaßnahmen durchgeführt wurden und dem WWA nicht bekannt ist, ob diese baurechtlich genehmigt wurden,</li> <li>- die Rechtmäßigkeit der bereits getätigten Auffüllungen dem WWA nachzuweisen ist,</li> <li>- dem WWA hinsichtlich der Materialeignung (<i>Anm.: der Auffüllungen</i>) für diesen wie vor beschrieben sensiblen Standort keine Angaben vorliegen,</li> </ul> |
|---------------|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>zu WWA</p>  | <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes an das bestehende Wasserleitungssystem der Wasserversorgung Röckenricht (Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg) ist sichergestellt. Der Stadt liegen keine Informationen über Grundwasservorkommen/-verhältnisse im Bereich des Plangebietes vor.</p> <p>Das Plangebiet wird an das bestehende Abwassersystem der Stadt angeschlossen.</p> <p>Bezüglich der Hinweise zu wildabfließende Wasser, welche teilweise bereits Inhalt des Vorentwurfs waren, wurde der Textteil zum Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen in Teil C Nr. 13 sowie die Hinweise in Teil D Nr. 3 entsprechend ergänzt bzw. geändert.</p> <p>Bereits enthalten im Vorentwurf des Textteils D zum Bebauungsplan waren Hinweise zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenentwässerungseinrichtungen (s. Nr. 4),</li> <li>- Altlasten (s. Nr. 5) und</li> <li>- Bodenschutz (s. Nr. 2).</li> </ul> <p>Die Stellungnahme wurde für die Genehmigungs- und Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Des Weiteren wurde Stellungnahme an die für Überprüfung der Rechtmäßigkeit der bereits getätigten Auffüllungen im Plangebiet an die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt weitergeleitet.</p>  |
| <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q</p>                       | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>   |
| <p>Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung 1, Augsburg, vom 07.02.2024</p> | <p>Die Hinweise des LfU, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind,</li> <li>- der Untergrund aus verkarstungsfähigen Gesteinen besteht, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind,</li> <li>- ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfälle besteht, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume, die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür allgemein gering und grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung ist,</li> <li>- sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten sind,</li> <li>- zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) verwiesen wird,</li> <li>- die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen werden,</li> <li>- die vorgenannten Behörden im Einzelfall bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf vom LfU beraten werden,</li> </ul> <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Der Hinweis des LfU zu „Geogefahren“ wurde im Textteil zum Bebauungsplan (Teil D - Hinweise) unter Nr. 6 aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und -maßnahmen an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf. (AELF), Amberg, vom 20.02.2024</p> | <p>Die Hinweise des AELF, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegen die Bauleitplanung es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen gibt,</li> <li>- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Grünland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden für Grünland LIIb3 (Bodenart Lehm, Zustandsstufe II, Klima b, Wasserstufe 3, Grünlandgrundzahl 48 und Grünlandzahl 48) auf Dauer verlorengehen,</li> <li>- in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird und auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) Immissionen entstehen können sowie diese vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft hinzunehmen sind ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können,</li> <li>- der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 Meter Höhe), wieder Vor-Ort, oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist,</li> <li>- die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen gewährleistet bleiben bzw. wieder sichergestellt werden sollen,</li> <li>- waldrechtliche oder forstfachliche Belange aktuell nicht betroffen sind,</li> <li>- sollten die benötigten Ausgleichsflächen im Wald liegen, um vorherige Rücksprache gebeten wird,</li> </ul> <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Der qualifizierte Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde bereits 2016 aufgestellt. Mit dieser Bauleitplanung wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich der in Niederricht ansässige Zimmereibetrieb entwickeln konnte. Mit der nun geplanten Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung dieses Betriebes sichergestellt werden. Der Verlust von ca. 0,36 ha landwirtschaftlicher Fläche durch die Geltungsbereich-Erweiterung wird im Vergleich zur gewerblichen Nutzung als hinnehmbar und untergeordnet erachtet.</p> <p>Hinweise zu entstehen Immissionen auf Grund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten (s. Teil D Nr. 4).</p> <p>Ebenso enthalten waren im Vorentwurfs-Textteil zum Bebauungsplan die Hinweise zum Bodenschutz (s. Teil D Nr. 2), diese wurden jedoch entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Zufahrt mit einer Breite von 5,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im nordöstlichen Bereich sichergestellt (s. Lageplan zum Bebauungsplan).</p> <p>Der Ausgleich für den durch die Bauleitplanung verursachten Eingriff erfolgt ausschließlich im Plangebiet (s. Lageplan und Textteil E Nr. 4.2.2 zum Bebauungsplan).</p> |
| <p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 31.01.2024</p>                                | <p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>   |
| <p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</p>   | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach</p>                | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |
| <p>Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach</p>   | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |
| <p>Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach</p>   | <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>  |
| <p>PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 30.01.2024</p> | <p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>   |
| <p>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, vom 30.01.2024</p>                               | <p>Die Hinweise des Bayernwerkes, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb seiner Anlagen nicht beeinträchtigt werden sowie Auskünfte zur Lage der von ihm betriebenen Versorgungsanlagen online über sein Planauskunftsportal eingeholt werden können, wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:<br/>Wie aus dem Lageplan zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ersichtlich, ist die vorhandene, in Nord-Süd-Richtung durch den Stadtteil Niederricht verlaufende oberirdische 20 kV-Stromleitung weit außerhalb des Plangebietes und somit durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.<br/>Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an das städtische Tiefbauamt und die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>   |
| <p>N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg, vom 07.02.2024</p>               | <p>Die Hinweise und Forderungen der N-ERGIE, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der dem Schreiben beigelegte Bestandsplan nur informellen Charakter besitzt und nur Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie der von der N-ERGIE gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich enthält,</li> <li>- die N-ERGIE im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig wird, soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt,</li> <li>- zusätzlich zu den auf dem Bestandsplan bekannt gegebenen Anlagen sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden können, für die die N-ERGIE nicht zuständig ist, über diese keine Auskunft durch die N-ERGIE gegeben werden kann, diese deshalb auch nicht im Bestandsplan dokumentiert sind und hierfür der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig ist,</li> <li>- Netzerneuerungen oder Neuverlegungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen sind,</li> <li>- die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann,</li> <li>- eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen von der N-ERGIE erst getroffen werden kann, wenn ihr die Art und die Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind sowie daher um baldmöglichste Information gebeten wird,</li> <li>- für das Baugebiet unter Umständen eine Transformatorstation erforderlich sein wird und hierfür eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> gesichert werden soll,</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p>zu N-ERGIE</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf einer Kompaktstation (<i>Anm.: Transformatorstation</i>) kein Satteldach errichtet werden kann,</li> <li>- ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen wird, da keine Gehwege geplant sind,</li> <li>- zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist,</li> <li>- zu veranlassen ist, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird,</li> </ul> <p>wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Fläche der Bauleitplanung dient, wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie zur Flächennutzungsplanänderung (jeweils Textteil B) ausführlich erläutert, der Erweiterung der Betriebsfläche eines ortsansässigen Zimmereibetriebes. Die Ansiedelung weiterer Betriebe ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird ausschließlich privat durch die Vorhabenträgerin erschlossen.</p> <p>Die Errichtung von Satteldächern sind für Gebäude nicht zwingend festgesetzt (siehe Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan Textteil C Nr. 6.2.2 und 7.2.1).</p> <p>Der Hinweis der N-ERGIE bezüglich Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen war im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan unter Teil C (Bebauungsvorschriften) Nr. 19.4 und Teil D (Hinweise) Nr. 8d bereits enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an das städtische Tiefbauamt und die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg, vom 30.01.2024</p> | <p>Die Hinweise der Telekom, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ihr umgehend nach Bekanntwerden ein aktualisierter Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zugesandt werden soll,</li> <li>- um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, ihr das bauausführende Ingenieurbüro mitgeteilt werden soll, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können,</li> <li>- sie durch die Telekom Deutschland GmbH (Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG (<i>Anm.: Telekommunikationsgesetz</i>)) beauftragt und bevollmächtigt ist, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben,</li> <li>- zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten ist,</li> <li>- ihr zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt werden soll, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden,</li> <li>- bei einem positiven Ergebnis der Prüfung darauf aufmerksam gemacht wird, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist,</li> </ul>  |

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p>zu Telekom</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- sicherzustellen ist, dass             <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) eingeräumt wird,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich in § 68 Abs. 3 TKG beschrieben,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li> <li>• dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist,</li> </ul> </li> <li>- eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann,</li> <li>- zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, es dringend erforderlich ist, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort der Telekom in Verbindung zu setzen ist,</li> <li>- durch die Änderung des Bebauungsplans bestehenden Anlagen der Telekom eventuell nicht ausreichen, um die zusätzlichen Wohngebäude an ihr Telekommunikationsnetz anzuschließen und es deshalb sein kann, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen, wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:<br/>                 Das Plangebiet wird ausschließlich privat erschlossen.<br/>                 Die Verlegung von Telekommunikationsleitungen und die Errichtung oberirdische Schaltgehäusen sind, wenn erforderlich, im Plangebiet mit der Vorhabenträgerin abzustimmen.<br/>                 Der Hinweis der Telekom auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen war im Vorentwurf des Textteils zum Bebauungsplan unter Teil D (Hinweise) Nr. 8c bereits enthalten.<br/>                 Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an das städtische Tiefbauamt und die Vorhabenträgerin sowie für die Hausnummernvergabe an die Bauamtsverwaltung weitergegeben.             </li> </ul> |
|-------------------|--|

|   |  |
|---|--|
| Wasserversorgung Röckenricht vom 31.01.2024                                       | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme |
| Kreisbrandrat Christof Strobl   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg  | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Freiwillige Feuerwehr Röckenricht   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach                      | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst e.V., Pottenstein              | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg                     | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Örtliche Straßenverkehrsbehörde   | Keine Stellungnahme abgegeben                |

#### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 06.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 öffentlich ausgelegt.

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

#### 5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 21.03.2024.

| Stellungnahmen                    | Art und Weise der Berücksichtigung           |
|-----------------------------------|--|
| Landkreis Amberg-Sulzbach         | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Gemeinde Edelsfeld vom 04.04.2024 | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme |

|   |  |
|---|--|
| Gemeinde Neukirchen vom 25.03.2024  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme   |
| Gemeinde Illschwang   | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau (Reg.d.Opf.), vom 25.03.2024 | Die Reg.d.Opf. hat keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, hält jedoch ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.02.2024 aufrecht. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 19.03.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der Reg.d.Opf. mit E-Mail vom 21.03.2024 mitgeteilt.   |
| Regionaler Planungsverband, Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle, vom 25.03.2024                                     | Der Regionale Planungsverband hat keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, hält jedoch seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 12.02.2024 aufrecht. Der Stadtrat nahm dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 19.03.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Regionalen Planungsverband mit E-Mail vom 21.03.2024 mitgeteilt.   |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt   | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 41 - Verkehrsbehörde  | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht  | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht  | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz, vom 03.04.2024  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme   |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionschutz, vom 06.05.2024  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme   |
| Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 62 - Gesundheitsamt (Hygiene- und Umweltmedizin)                            | Keine Stellungnahme abgegeben  |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg, vom 25.03.2024  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme   |
| Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 19.04.2024 und 06.05.2024   | Die wiederholt durch das WWA geäußerten Vorbehalte gegenüber den bereits getätigten Auffüllmaßnahmen im Plangebiet bezüglich der Materialeignung nahm der Stadtrat zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde wiederum an die Vorhabenträgerin sowie an die für Überprüfung der Rechtmäßigkeit der bereits getätigten Auffüllungen im Plangebiet zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt weitergeleitet. Eventuelle Unregelmäßigkeiten bei einer Auffüllung sind durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatl. Abfallrecht/Wasserrecht zu überprüfen und können nicht im Rahmen eines Bauleitplanver- |

|   |   |
|---|---|
| zu WWA  | <p>fahrens gelöst werden.</p> <p>Des Weiteren nahm der Stadtrat zur Kenntnis, dass die Anmerkungen des WWA zu den Themenbereichen Oberflächengewässer und Boden teilweise in der Bauleitplanung integriert und sich darüber hinaus keine neuen Aspekte von wasserwirtschaftlicher Relevanz zu der Bauleitplanung ergeben haben. Im Gegensatz dazu wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Anmerkungen gänzlich in der Bauleitplanung umgesetzt wurden bzw. bereit enthalten waren. Diese Auffassung wurde durch das WWA mit E-Mail vom 06.05.2024 bestätigt.</p> |
| Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q                                 | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abteilung 1, Augsburg                                 | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf., Amberg          | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth, vom 10.04.2024                  | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme  |
| Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg                                       | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach                | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach   | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach   | Keine Stellungnahme abgegeben   |
| PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 05.04.2024 | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme  |
| Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, vom 25.03.2024                               | <p>Das Bayernwerk hat keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bauleitplanung, weist jedoch darauf hin, dass seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 30.01.2024 weiterhin gültig ist. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 19.03.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Bayernwerk mit E-Mail vom 21.03.2024 mitgeteilt.</p>   |
| N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg, vom 16.04.2024               | <p>Die N-ERGIE weist darauf hin, dass ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 07.02.2024 weiterhin gültig ist. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 19.03.2024 wird aufrechterhalten, sie wurde der N-ERGIE mit E-Mail vom 21.03.2024 mitgeteilt.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg                       | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Wasserversorgung Röckenricht vom 25.03.2024                                       | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme |
| Kreisbrandrat Christof Strobl   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Freiwillige Feuerwehr Sulzbach-Rosenberg vom 22.03.2024                           | Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme |
| Freiwillige Feuerwehr Röckenricht   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach                      | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst e.V., Pottenstein              | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg                     | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn   | Keine Stellungnahme abgegeben                |
| Örtliche Straßenverkehrsbehörde   | Keine Stellungnahme abgegeben                |

## 6. 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 weiterverfolgt wurden.

### Aufgestellt:

Sulzbach-Rosenberg, den 01.08.2024  
Stadt Sulzbach-Rosenberg

  
Stefan Frank  
1. Bürgermeister

## F) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Lageplans einschließlich Legende in der Fassung vom 12.04.2023, geändert am 06.12.2023 und 13.05.2024, der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.12.2023, geändert am 13.05.2024, zu der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ durch das Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg:

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

  
.....  
P. Schöllhorn  
Stadtbaumeisterin

Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes in der Fassung vom 06.12.2023, geändert am 13.05.2024, zu der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ durch die Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg:

  
.....  
M. Eng D. Neidl  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Im Auftrag der Vorhabenträgerin

Frau Marion Steger, Nürnberger Straße 17c, 92237 Sulzbach-Rosenberg:

  
.....  
M. Steger

- a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 25.04.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich östlich des Stadtteils Niederricht nach § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (32. Änderung) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planaufgabe durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 29.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ 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 30.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 stattgefunden. Die Vorentwurfsunterlagen wurden am 26.01.2024 im Internet eingestellt.
- 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 26.01.2024.
- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19.03.2024.
- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2024 den Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 06.12.2023 gebilligt und beschlossen, diesen im Internet zu veröffentlichen. Der Planungsbilligungs- und Veröffentlichungsbeschluss wurde in der Zeit vom 21.03.2024 bis einschließlich 06.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 06.05.2024 im Internet veröffentlicht und die Entwurfsunterlagen im Internet eingestellt. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 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 21.03.2024.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 28.05.2024.
- i) Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung am 28.05.2024 die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 13.05.2024 festgestellt.
- j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 24.07.2024 bescheinigt, dass die Genehmigung für die 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans infolge Fristablaufs nach § 6 Abs. 4 Satz 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als erteilt gilt.

- k) Die 32. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde am 31.07.2024 ausgefertigt.
- l) Die Erteilung der Genehmigung der 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ wurde am 01.08.2024 gemäß § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung damit am 01.08.2024 rechtswirksam. Seit diesem Tag wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) zugänglich gemacht werden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren zu der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ordnungsgemäß nach §§ 1-6a BauGB durchgeführt wurde.

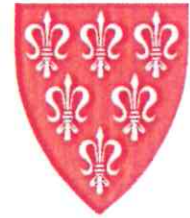
Sulzbach-Rosenberg, den 01.08.2024  
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank  
1. Bürgermeister



Siegel



## Bekanntmachung

AZ: IV-6100/KK-32. FNP-Änd. Niederricht

REFERAT IV – BAUREFERAT

### **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 32. Änderung: Gewerbegebiet „Niederricht“**

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat für die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 23.04.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossene 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich östlich des Stadtteils Niederricht mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 24.07.2024 (Az. BP2024002) bescheinigt, dass die Genehmigung für die 32. Flächennutzungsplanänderung infolge Fristablaufs nach § 6 Abs. 4 Satz 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als erteilt gilt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung ist der vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigte Lageplan in der Fassung vom 13.05.2024 maßgebend.

**Die 32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird mit dieser Bekanntmachung am 01.08.2024 wirksam.**

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, während der üblichen Öffnungszeiten im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, eingesehen werden. Jedermann kann die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Weiterhin kann die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung im Internet unter der Internet-Adresse

**[www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/](http://www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/)  
> Flächennutzungsplan (wirksamer vorbereitender Bauleitplan) – wirksame Flächennutzungsplanänderungen**

und im zentralen Internetportal des Landes des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) unter der Internet-Adresse

**[www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)**  
eingesehen werden.

vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde  
bezeichnend der Anordnung ordnungsgemäß  
veröffentlicht und ortsüblich bekanntgemacht.

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

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 29.07.2024  
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank  
1. Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter [www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/](http://www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/)
- an den Anschlagstellen in der Zeit vom 01.08.2024 bis einschließlich 19.08.2024
- im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“

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

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

