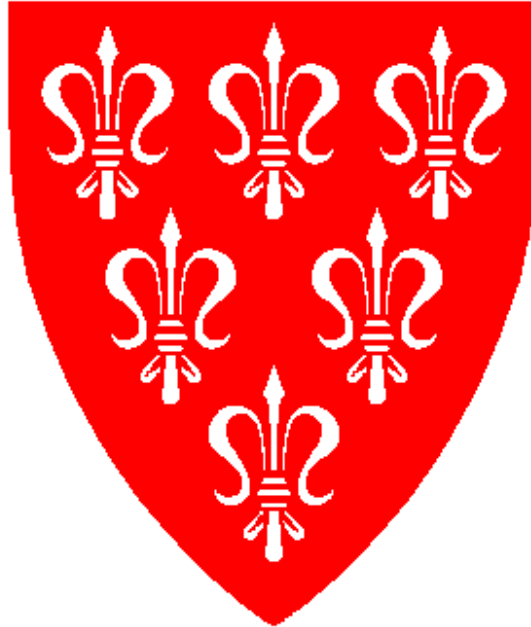


Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Fortschreibung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplans
(vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht
35. Änderung Wohn- und Mischgebiet**

„Prohof Ost“

**in der Fassung des
Feststellungsbeschlusses vom 24.03.2026**

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 01.10.2025
Entwurf 18.11.2025
Endfassung 18.11.2025

Planverfasser:

Baureferat
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 510-1470
Fax 09661 510-1404
Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de

Umweltbericht:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 1047-0
Mail info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes	3
1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	3
2. Lage / Umgrenzung / Größe	4
B) Begründung	6
C) Umweltbericht	8
1 Einleitung	8
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	8
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	9
2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	9
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	11
2.1.4 Schutzgut Wasser	12
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	12
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	13
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	14
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	15
2.2.3 Schutzgut Wasser	15
2.2.4 Schutzgut Luft / Klima	16
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	17
2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	17
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	17
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	18
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	18
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	19
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	19

	Seite
2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	19
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	19
2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	19
2.3.2.1 Bestandsaufnahme	20
2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	21
2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	21
2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept ...	22
2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung	23
2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	24
3 Alternative Planungsmöglichkeiten	25
4 Zusätzliche Angaben	25
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	26
5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
D) Ausfertigung	29
E) Zusammenfassende Erklärung	30
F) Verfahrensvermerke	47

Anlagen

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“**
- **Lageplan zur 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ i.d.F. vom 01.10.2025**

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. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- 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 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (2025 I Nr. 189).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- 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 § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- 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 § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz - in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- LEP Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213).

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 südwestlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 1) am östlichen Rand des Stadtteils Prohof (s. Abb. 2).

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 Teilfläche, 1705 Teilfläche und 1705/5 sowie die städtische Wegfläche der Flurstücks-Nr. 1705/4. Er besteht aus zwei Teilbereichen und wird begrenzt im Westen jeweils von der Wohnbebauung der Anwesen Prohof 6 und 10, im Norden und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten von den städtischen Wald- und Feldwegen mit den Flurstücks-Nrn. 1455 und 1456. 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 insgesamt ca. 0,6 ha.

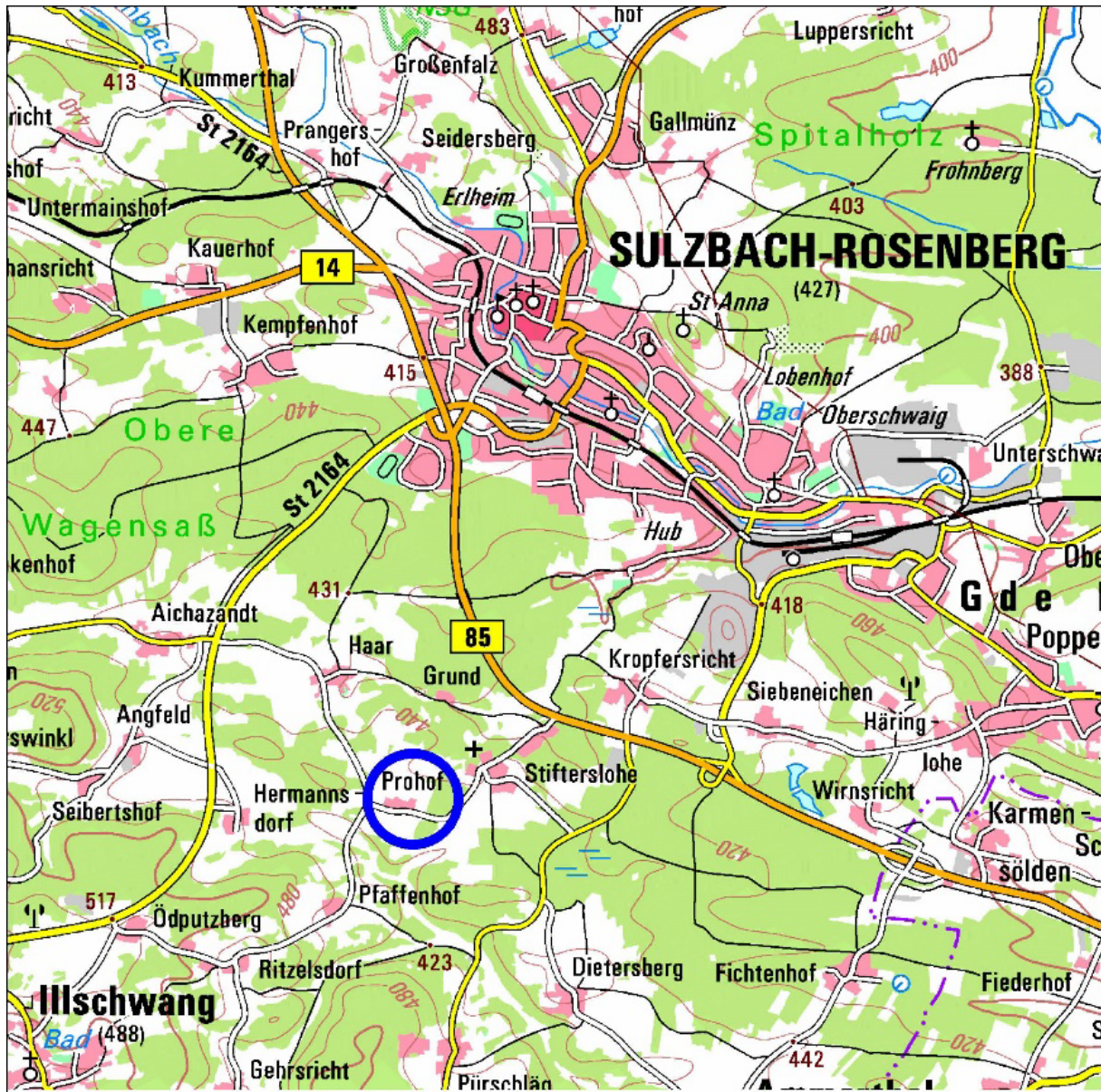


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

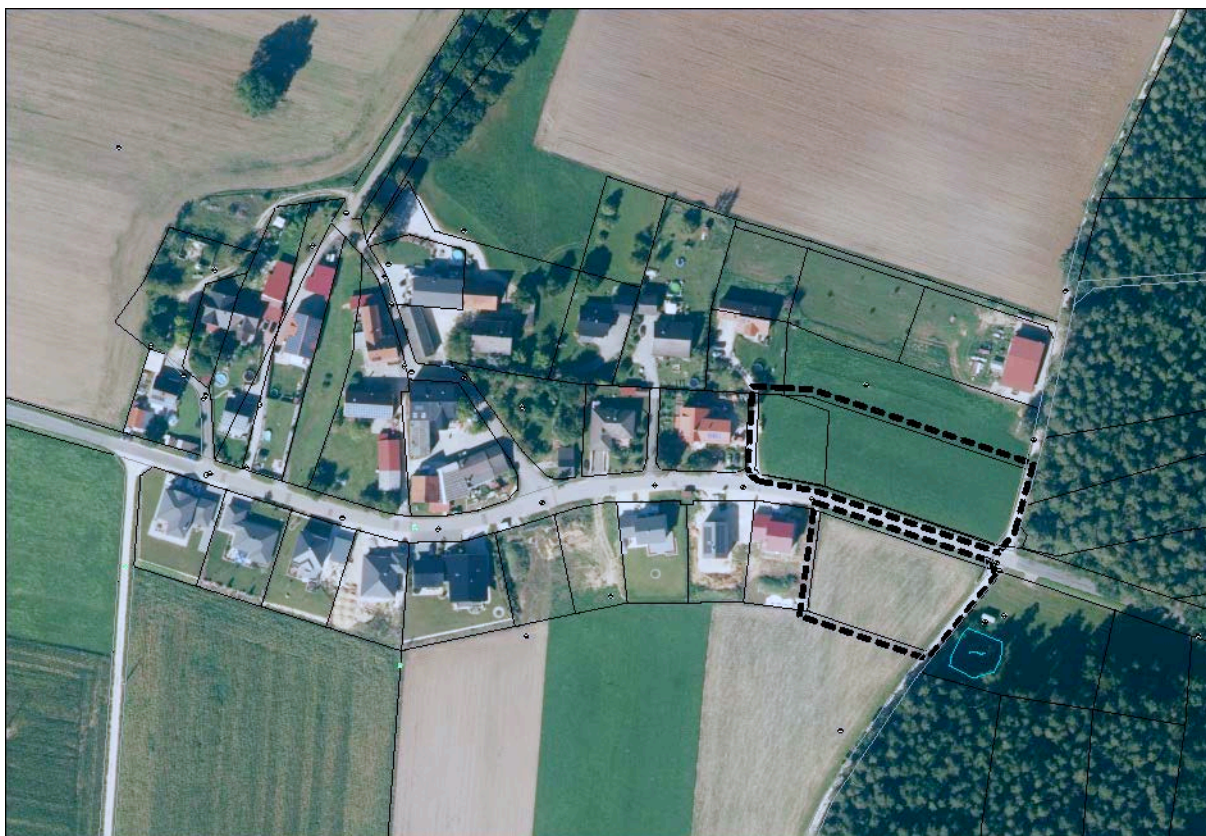


Abb. 2: Luftbild des Jahres 2023 des Stadtteils Prohof mit Darstellung der Grundstücksgrenzen sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Prohof Ost“ (ohne Maßstab)

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

Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, insbesondere für Einfamilienhäuser in offener Bauweise, aber auch für eine gewerbliche Nutzung, veranlassten den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, dem Antrag des Vorhabenträgers zuzustimmen, im Stadtteil Prohof einen Bebauungsplan für eine Wohn- und Mischnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt (vgl. LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, auch für den Stadtteil Prohof ungebremst.

Für zwei geplante Bauleitplanungen der Innenentwicklung (Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im östlichen Bereich sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Katzenberg Nord“) stehen derzeit auf Grund des Planungsstandes noch keine Flächen für Wohnen zur Verfügung.

Ihren Bedarf an Wohnen hat die Stadt im Übrigen nachgewiesen (s. Internet www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ >Bedarfsnachweis Wohnen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen begründet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Künftig soll im Flächennutzungsplan im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, im nördlichen Teilbereich dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO sowie jeweils im östlichen Bereich eine Fläche zum Ausgleich nach § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt werden (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

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

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

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. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung 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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Geltungsbereiche des geplanten Wohn- und Mischgebiets liegen östlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet von Prohof. Die genaue Lage und Abgrenzung ist den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Die geplante Festsetzung weist damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan Grünordnungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Prohof und grenzt an das bereits bestehende Wohngebiet an. Umliegend grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie eine Straße an die Geltungsbereiche.

Die Geltungsbereiche haben deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	Grünordnungsplan

Die Geltungsbereiche befindet sich in der naturräumlichen Einheit 081-A „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ angegeben.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die gesamte Fläche wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägte Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereichs gering.

Die räumliche Nähe zur Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlichen geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) in der Naturraum-Einheit Mittlere Frankenalb (81) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Hochfläche der Mittleren Frankenalb (081-A).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler gemäß Bayerischen Denkmalatlas erfasst. Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird als Grünland genutzt.

Zu dem Boden lassen sich folgende Bodenzahlen festhalten:

Grünlandzahl: 34, 40 sowie 41

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

In der Geologischen Karte 1:500.000 ist für den Planungsbereich Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies angegeben.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen folgende Bodenarten vor:

235b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein).

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer Stau- und Haftnässe.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		Baugrunduntersuchung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 - <14°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Sommer- und Winterhalbjahr 350 – 400 mm.

Der Geltungsbereich hat durch die geringe Hanglage eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für die Geltungsbereiche nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf.

Es handelt sich um landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen. Die Geltungsbereiche der Planung befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das umgebende Landschaftsbild des überplanten Gebiets ist durch die ackerbauliche landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung sowie die angrenzenden Waldflächen geprägt. Trotz des Wechsels verschiedener Nutzungsstrukturen ist das Landschaftsbild des Geltungsbereiches durch anthropogen bestimmte und nutzungsorientierte Strukturen gegliedert und geprägt.

Der Geltungsbereich wird fast nach allen Seiten durch Flurwege und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nach Osten begrenzen die Waldflächen den Geltungsbereich.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt. Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege überlagert die Planung keine Bodendenkmäler.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

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 würden. Auch für die anderen

Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Erweiterungsmöglichkeit für Bauflächen zur Wohnnutzung bliebe ebenfalls bestehen.

2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder ähnliches sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für das Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen. Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

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 größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes von Grünflächen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust von Grünflächen sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den

Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
--

Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut 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.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Anschluss der bereits bestehenden baulichen Strukturen im Westen sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Zudem tragen die Festsetzungen zur Geländegestaltung dazu bei, dass die Gebäude in das natürliche Gelände eingefügt werden.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung, sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden in Prohof aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der Grünflächen gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Geltungsbereiche des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Gebäuden möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolge entsprechend der Bestandsaufnahme.

2.3.2.1 Bestandsaufnahme

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

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. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

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.

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Grünland landwirtschaftlich genutzt	geringe Bedeutung
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand	geringe Bedeutung
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen)	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht jedoch noch keine Aussage zur Grundflächenzahl, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

Auf Grund der Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird jedoch von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,3 ausgegangen.

2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen jedoch noch keine Aussagen zur Vermeidungsmaßnahmen, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Intensivgrünland Fl.-Nr. 1551	2.353	3 WP	0,30	2.118
Intensivgrünland Fl.-Nr. 1705 (TF), 1705/5	3.409	3 WP	0,30	3.068
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				-
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				5.186 WP

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisherigen Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	1481 (TF)
Gemarkung	Poppenricht
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	1.900 m ²

derzeitige Nutzung / Bestand	S 132 Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah, 9 WP
Entwicklungsziel	S133 – Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah 13 WP* (nach Abzug Timelag 12 WP)
Maßnahmen	Gemäß Abstimmung mit der UNB werden die beiden Teiche von ihrem Ausgangszustand S132 „Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah“ zu dem Biotoptyp S133 „Eutrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah“ entwickelt.
Pflegekonzept	Regelmäßige Kontrolle der Wasserqualität (Nährstoffgehalt, Sauerstoff). Regelmäßige Vegetationskartierungen. Erfolgskontrolle der Maßnahmen anhand von Zielarten (Amphibien, Libellen, Röhrichtarten). Anpassung des Pflegekonzepts bei unerwünschten Entwicklungen (z. B. starke Verlandung, invasive Arten)
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum	Biotop: > 25 Jahre

Funktionstabelle Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1481 (TF)

2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen /

Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Timelags wurde auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele berücksichtigt.

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)								
Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Zielzustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m ²)	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
G11	Grünland	3	B112	mesophile Gebüsche/Hecken	10	181	7	1267
G11	Grünland	3	B112	mesophile Gebüsche/Hecken	10	247	7	1729
S132	Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah	9	S133	Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah	12	700	3	2100
S132	Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah	9	S133	Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah	12	1200	3	3600
Kompensationsumfang gesamt:								8696
Kompensationsbedarf für vorliegenden Eingriff:								5186
Überschuss:								3510

Bewertung des Ausgleichsumfangs

2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach dem ersten Eingriff (Leitungsbau, Gebäudeneubau etc.) folgenden Pflanzperiode im Herbst oder zu einem fachlich geeigneten Zeitpunkt, der die Funktionsfähigkeit der Maßnahme sicherstellt, auszuführen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden, sind

im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern. Die Grundbucheintragung ist der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Sulzbach-Rosenberg vor Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan nachzuweisen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig),
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Standorte zu betrachten, diese wurden bereits in der Alternativenprüfung diskutiert.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten 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.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. 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.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Prohof Ost“ in Prohof. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Verlust von Grünlandflächen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust von Grünflächen ist ausgleichbar	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering – mittel
Mensch	keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine positive Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

D) Ausfertigung

35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
der Stadt Sulzbach-Rosenberg
mit der Bezeichnung Wohn- und Mischgebiet

„Prohof Ost“

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ in der Fassung vom 01.10.2025 (Lageplan) bzw. 18.11.2025 (Begründung mit Umweltbericht) dem Feststellungsbeschluss des Stadtrates am 24.03.2026 zu Grunde lag und dem Feststellungsbeschluss entspricht.

Sulzbach-Rosenberg, den 13.05.2026
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Siegel

E) Zusammenfassende Erklärung

nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2026 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 35. 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 Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ stellt eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriff) dar.	Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Erholung, Kulturgüter und Sachgüter wurden erfasst, der Ausgleich ermittelt und in dem Umweltbericht in der Fassung vom 18.11.2025 der Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, der Bestandteil der Begründung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ 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 10.10.2025 bis einschließlich 12.11.2025 in Form einer Planaufgabe stattgefunden. Der Vorentwurf wurden am 08.10.2025 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 08.10.2025.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Poppenricht	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Illschwang	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Ammerthal vom 30.10.2025	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/ Städtebau (Reg.d.Opf.) vom 06.11.2025	<p>Die Reg.d.Opf. trägt auf Grund der geringen Flächengröße der beabsichtigten Ausweisung der Stadt Sulzbach-Rosenberg die Planung mit, da eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich als gegeben betrachtet werden kann, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.</p> <p>Ergänzend wird von der Reg.d.Opf. darauf hingewiesen, dass weitere, umfangreichere Siedlungserweiterungen darüber hinaus am Standort Prohof im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung stünden. Da Hauptorte regelmäßig ein umfangreicheres und räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufweisen, sind diese gegenüber Ortsteilen grundsätzlich besser für eine größere Siedlungserweiterung geeignet (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG). Das gesamte zu beplanende Gebiet liegt gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 in Verbindung mit Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, wo den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt und auf eine geeignete Pflege der Landschaft hingewirkt werden soll. Vor diesem Hintergrund ist den naturschutzfachlichen Bewertungen eine wichtige Bedeutung beizumessen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und behandelt sie wie folgt:</p> <p>Der Stadtrat steht grundsätzlich zu dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des LEP – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung „Prohof Ost“ sind in der Begründung zur Bauleitplanung nachvollziehbar dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach hat in ihrer Stellungnahme der Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt.</p>
Regionaler Planungsverband, Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt	Keine Stellungnahme abgegeben

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 42 - Kreisjugendamt	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht vom 11.11.2025	<p>Die Hinweise des Landratsamtes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet befindet, - die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt und die Ableitung und Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken bereits von der Stadt beantragt wurden, - bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf § 3 NWFreiV hingewiesen wird und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENKW bzw. TREN OG) zu beachten sind, - erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten ist und an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden dürfen, - eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG) erforderlich ist, wenn Baugrunderkundungsmaßnahmen durchgeführt werden, - Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 WHG) sind, - die thermische Nutzung des Karst-Grundwassers generell gemäß den Vorgaben des LfU nicht erlaubnisfähig ist, - das wild abfließende Wasser gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Beeinträchtigung umliegender Grundstücke herbeiführen darf und bei einer Hanglage dementsprechend Vorkehrungen zu treffen sind, damit eine Beeinträchtigung der Umliegenden auch schon während der Bauphase nicht eintreten kann, - das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde, sollten im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, unverzüglich zu informieren ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanaufstellung waren Regelungen über Niederschlagswasserversickerung sowie Hinweise zu dem vorhandenen Karstgebiet im Textteil C Nr. 20 bereits enthalten.</p> <p>Des Weiteren waren bereits im Vorentwurf des Textteils zur Bebauungsplanaufstellung Hinweise bezüglich wild abfließenden Oberflächenwasser sowie der Altlasten-Mitteilungspflicht im Textteil D Nr. 3 und 5 enthalten.</p> <p>Der Hinweis einer erforderlichen Bohranzeige bei Durchführung von Baugrunderkundungsmaßnahmen und der Anzeigepflicht für tief in den Boden eindringende Arbeiten, die Auswirkungen auf Grundwasser haben können, wurden in die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil C Nr. 20 aufgenommen.</p> <p>Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bedürfen auf Grund dieser Stellungnahme keiner Änderung oder Ergänzung.</p>

<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde), vom 14.10.2025</p>	<p>Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Fall sich Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden, es zwingend erforderlich ist, dass diese dinglich zugunsten der Stadt Sulzbach-Rosenberg zu sichern sind und die dingliche Sicherung der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist sowie - die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg zu melden sind, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>In der am 17.11.2023 abgeschlossenen Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag ist die geforderte Grundbucheintrag bereits geregelt. Die Meldung an das LfU wird entsprechend erfolgen, der Meldehinweis war jedoch bereits in den Vorentwürfen der Umweltberichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil E unter Nr. 2.3.2.6 und - zur Flächennutzungsplanänderung im Textteil C unter Nr. 2.3.2.6 <p>enthalten. Der Hinweis zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen wurde jeweils unter den gleichen Stellen aufgenommen.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz vom 12.11.2025</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</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 14.10.2025</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden (WWA) vom 06.11.2025</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen des WWA, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungen oder Maßnahmen des WWA nicht im Bereich der Bauleitplanung liegen, - Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht betroffen sind, - die Wasserversorgung über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen ist, - in der Begründung ausreichend Angaben zu den Themen Umgang mit Grundwasser, Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gemacht werden und dies bei der Festsetzung so zu berücksichtigen ist, - der angenommene GwFlurabstand (Grundwasser-Flurabstand – Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche und einer Grundwasseroberfläche) von mehr als 2 m plausibel ist und der Flurabstand des auch für die Trinkwassergewinnung genutzten Karstgrundwassers im Bereich 35 m liegen dürfte, jedoch nicht bekannt, aber auch nicht völlig auszuschließen ist, ob in den hier auflagernden Deckschichten aus heterogenen Schichten der Oberkreide hangende Grundwasservorkommen vorhanden sind, - der Ort Prohof im Trennsystem entwässert wird und mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Baugebietes Einverständnis besteht,

<p>zu WWA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der Anschluss des geplanten Baugebietes an die bestehende Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation grundsätzlich möglich ist, - sofern gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden soll, die Vorgaben der NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten sind, die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen ist, Nachbargrundstücke durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden dürfen und es sicherzustellen ist, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos abgeleitet werden kann, - auf Dacheindeckungen aus Metall nach Möglichkeit verzichtet werden sollte, sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden sind, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden, - der Geltungsbereich der Bauleitplanung sich außerhalb des vom LfU ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs befindet und Oberflächengewässer nicht tangiert werden, - Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebauten Bereiche grundsätzlich überall auftreten können und es dabei unerheblich ist, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt, - in der Siedlungswasserwirtschaft Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährlichen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährlichen Regenereignissen bemessen sind, bei Starkregenereignissen diese Abflussmengen erheblich überschritten werden können, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist, das System überlastet wird und das Niederschlagswasser dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen abfließt, - nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sich zwar in dem Bereich keine Hinweise auf unmittelbare Gefahren durch Sturzfluten ergeben, jedoch die Fußbodenoberkante der Wohngebäude auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden sollte, - neben der hochwasserangepassten Errichtung außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen wird, - gemäß § 37 WHG auf schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gegenüber Dritten zu achten ist, - gemäß dem WWA vorliegenden Flurbereinigungsplänen sich im Planungsgebiet Bodenentwässerungseinrichtungen befinden sowie diese vorhandenen Drainageleitungen bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen sind, - im Vorhabenbereich dem WWA keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten/Verdachtsflächen vorliegen sowie beim zuständigen Landratsamt zu erfragen ist, ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, - grundsätzlich anzumerken ist, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können, - das Landratsamt, sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG),
---------------	---

<p>zu WWA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der Aushub von Auffälligkeiten z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern ist bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen ist, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist, - gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind, - 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 m hohen Mieten zwischenzulagern ist und auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, zu vermeiden sind, - eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig ist, - Bodenaushub auf den Grundstücken flächig zu verteilen ist, - 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 im Baugebiet dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt, - die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist (§ 1a Abs. 2 BauGB). <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanaufstellung waren Regelungen im Textteil C über Bodenversiegelung unter Nr. 15 sowie Grundwasserschutz, Niederschlagswasserversickerung und Metaldächern unter Nr. 20 bereits enthalten.</p> <p>Hinweise zu Bodenschutz, Umgang mit Mutterboden, schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers und Altlasten waren im Textteil D zur Bebauungsplanaufstellung unter den Nrn. 2, 3 und 5 bereits im Vorentwurf enthalten.</p> <p>Der Hinweis zu Bodenentwässerungseinrichtungen wurde im Textteil D zur Bebauungsplanaufstellung unter den Nr. 4 ergänzt. Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bedürfen auf Grund dieser Stellungnahme keiner Änderung oder Ergänzung. Der Stadtteil Prohof liegt auf einer Anhöhe, das Gelände fällt zu allen Seiten ab. Starkregenereignisse oder Hochwasser sind i.d.R. und insbesondere im Plangebiet unwahrscheinlich. Der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden obliegt den Bauherr*innen.</p> <p>Das Landratsamt Amberg-Sulzbach, SG 51 - Staatliches Abfallrecht, teilte auf Anfrage mit, dass im Plangebiet keine Altlasten- oder Verdachtsflächen liegen sowie keine Fortschreibung des Katasters vorgesehen ist, Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung aufzunehmen.</p> <p>Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Die Stellungnahme wurde deshalb an den Vorhabenträger, insbesondere zur Wasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserentsorgung weitergegeben. Im Übrigen ist der Wasserversorger für den Stadtteil Prohof an dem Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf., Amberg (AELF), vom 23.10.2025</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen des AELF, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - es gegen die Bauleitplanung Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“, abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen gibt, - der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland und Grünland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe auf Dauer verlorengehen, - 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, diese vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft (im Plangebiet) hinzunehmen sind, ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können, - der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 m Höhe), wieder Vor-Ort oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist, - bei der Bepflanzung der südlichen Grenze mit Bäumen und Sträuchern zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit der Flurstück-Nr. 1551/0 in der Gemarkung Poppenricht, darauf zu achten ist, dass der gesetzliche Grenzabstand nach Art. 48 ABGB bei landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten ist, da ansonsten dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts und Einwachsen der Wurzeln erheblich beeinträchtigt werden würde, - die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen und daraus keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können sowie deshalb eine Haftungsfreistellung empfohlen wird, - die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann, dadurch auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Stein- und/oder Werkzeugschlag verursacht werden kann und deshalb die Gefahr besteht, dass dadurch Solarmodule beschädigt werden können; dies auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein wird und deshalb eine Lösung zu finden ist, die den Haftungsausschluss von Stein- und/oder Werkzeugschlag-Schäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet, - die regelmäßige Pflege der Flächen so zu erfolgen hat, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird, - waldrechtliche Belange vom Vorhaben direkt nicht betroffen sind, - im Osten jedoch Wald in einem geringen Abstand an das geplante Mischgebiet angrenzt, bei dem es sich um einen älteren Mischbestand aus v.a. Kiefern, Eichen, Aspe und Birke handelt, größere Vorschädigungen oder Hinweise auf einen Vitalitätsverlust an den meisten Bestandsmitgliedern aktuell nicht erkennbar sowie eine geringe Anzahl an abgestorbenen Birken sowie Kronentotholz an Aspen zu erkennen sind, - unter den gegebenen standörtlichen Bedingungen (v.a. mäßig wechselfeuchter schluffiger Lehm) Endbaumhöhen von 30 bis 35 m zu erwarten sind,
--	---

<p>zu AELF</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels mit einer stetig steigenden Zahl von Extremereignissen zu rechnen ist und vorsorglich darauf hingewiesen sei, dass auch gesunde Bäume bzw. Baumteile im Fall von Schadereignissen (z.B. Stürme) auf die angrenzenden Bereiche fallen und zu Schäden führen können, - die unter Nr. 10 „Baumfallbereich für die an den Wald angrenzenden Flächen“ der textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil C aufgeführten Maßnahmen als geeignet eingestuft werden, um ein Risiko zu reduzieren, - zusätzlich eine Haftungsverzichtserklärung empfohlen wird, die mögliche Regressforderungen gegen die angrenzenden Waldbesitzer ausschließt, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher, verlorengehender Fläche in Wohn- und Mischnutzung ist in der Begründung zur Bauleitplanung nachvollziehbar dargestellt. Hinweise zum Bodenschutz, zur Landwirtschaft und dem AGBGB waren im Vorentwurf zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil D unter den Nrn. 2, 4 und 7.8 bereits enthalten. Der Hinweis zur Vermeidung von Schadpflanzen wurde im Textteil D zur Bebauungsplanaufstellung unter Nr. 7.2 aufgenommen. Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bedürfen auf Grund dieser Stellungnahme keiner Änderung oder Ergänzung. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Zur evtl. Regelungen bezüglich Haftungsausschluss bzw. Haftungsverzichtserklärung für Land- und Forstwirte wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger, welcher im Übrigen selbst Eigentümer der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist, weitergegeben.</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth vom 04.11.2025</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg</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 14.10.2025</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Parsberg, vom 28.10.2025</p>	<p>Das Bayernwerk hat gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb seiner Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Hinweise des Bayernwerkes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich in dem überplanten Bereich von ihnen betriebene Versorgungseinrichtungen befinden, welche in dem der Stellungnahme beigelegten Lageplan dargestellt sind, - der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitungen in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m beträgt, jedoch auf Grund geänderter technischer Gegebenheiten sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben können,

<p>zu Bayernwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrabungen im Mastbereich die Standsicherheit des Mastes gefährden können und nur mit Einverständnis des Bayernwerkes möglich sind, die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten zu jeder Zeit gewährleistet sein muss und dies auch für vorübergehende Maßnahmen gilt, - nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt 1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei z.B. Verkehrsflächen größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände und im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges hier andere lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten sind, - eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes erforderlich sein könnte und zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, dem Bayernwerk rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen sind, - darauf zu achten ist, bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten, - der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt, - die Leitung nebst Zubehör auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert ist, - die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden, - Bäume und tiefwurzelnde Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden dürfen und für den Fall, dass dieser Abstand unterschritten wird, im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen sind, - die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten sind, - hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung darauf aufmerksam gemacht wird, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind und dies insbesondere z.B. für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen gilt, werden vom Stadtrat ebenso zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: In den grünordnerischen Festsetzungen des Vorentwurfes zur Bebauungsplanaufstellung waren im Textteil C unter Nr. 21.4 Regelungen zu Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bereits enthalten, wurden jedoch hinsichtlich Abgrabungen bei Kabeln und der Freihaltung der Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen ergänzt. Die Hinweise zu Stromleitungen und Bäume bei unterirdischen Leitungen und Kanäle wurden im Textteil D zur Bebauungsplanaufstellung unter den Nrn. 6a und 8c ergänzt. Der Hinweis zu Arbeitsblatt GW 125 war bereits im Vorentwurf unter Nr. 8d enthalten.
----------------------	--

<p>zu Bayernwerk</p>	<p>Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bedürfen auf Grund dieser Stellungnahme keiner Änderung oder Ergänzung. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Die Stellungnahme wurde deshalb an den Vorhabenträger sowie an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.</p>
<p>N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg, vom 13.10.2025</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen der N-ERGIE, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der dem Schreiben beigefügte Bestandsplan nur informellen Charakter besitzt und nur Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH, der von der N-ERGIE gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen sowie Anlagen der Bayernwerk im östlichen Bereich von Prohof enthält, - die N-ERGIE im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig wird, soweit es sich nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, - die im Bestandsplan dargestellte 20 kV Freileitungstrasse im Bestandsplan sich im Eigentum der Bayernwerk AG befindet und durch diese betreut wird sowie die N-ERGIE für diese Leitung keine Stellungnahme abgeben kann, - 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, - Netzerneuerungen oder Neuverlegungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen sind, - die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann, - 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, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die im übermittelten Bestandsplan dargestellte 20 kV Stromleitung der Bayernwerk AG ist von Osten kommend eine Freileitung. Ab den Endmasten, im Bestandsplan mit „XXX“ bezeichnet, ist diese als unterirdische Leitung in der Gemeindeverbindungsstraße verlegt. Dies war bereits im Vorentwurf des Lageplans zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Die Stellungnahme wurde für die Erschließungsplanung und die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen an den Vorhabenträger sowie auch an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg, vom 22.10.2025</p>	<p>Die Hinweise der Telekom, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Telekom umgehend nach Rechtskraft der Bauleitplanung ein aktueller Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zugesandt wird, - der Telekom das bauausführende Ingenieurbüro mitgeteilt wird, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können,

<p>zu Telekom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. von § 68 Abs. 1 TKG (Telekommunikationsgesetz) - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben, - zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten ist, - der Telekom zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen ist, welche städtischen oder der Stadt bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, - bei positivem Ergebnis der Prüfung darauf aufmerksam gemacht wird, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist und daher sicherzustellen ist, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt wird, - 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 im TKG § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, - 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 im Grundbuch kostenlos zu sichern ist, - das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten ist, - eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann, - 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 in Verbindung setzen ist, - durch die Aufstellung des Bebauungsplans bestehende 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,
-------------------	---

<p>zu Telekom</p>	<p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Straßennamen sind im Stadtteil nicht vorgesehen, es erfolgt nur eine weitergeführte Hausnummerierung. Im Lageplan zur Bebauungsplanaufstellung sind drei Parzellen dargestellt. Die nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) „Stifterslohe-Prohof“ liegende Parzelle Nr. 3 im Abgrenzungsbereich B soll vorerst nicht geteilt werden, da hier eine Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden könnte. Die voraussichtliche Hausnummernfestlegung durch die Bauamtsverwaltung ist vorgegeben. Sollte die Parzelle 3 geteilt werden, so wird die Hausnummerierung entsprechend fortgeführt.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil C unter Nr. 13 sollen Freileitungen (oberirdische Leitungen) im Plangebiet unzulässig sein.</p> <p>Der Hinweis zum Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, wurde in den Entwurf zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil D unter Nr. 8c aufgenommen. Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bedürfen auf Grund dieser Stellungnahme keiner Änderung oder Ergänzung.</p> <p>Für das Plangebiet ist die Errichtung von Straßen und Wege sowie Privatwege nicht erforderlich, da es ausschließlich von der o.g. GVS erschlossen wird.</p> <p>Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Zur Koordination der Erschließungsmaßnahmen wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger sowie an das städtische Tiefbauamt weitergegeben.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg, vom 05.11.2025</p>	<p>Die Vodafone-Gesellschaften machen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme geltend.</p> <p>Die Hinweise der Vodafone, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und - eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen in dem Planbereich derzeit nicht geplant ist, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird das Plangebiet nicht erschließen. Die Stellungnahme wurde deshalb an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Hahnbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Schmid & Zweck GmbH, Amberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Kreisbrandrat Christof Strobl</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Rosenberg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Freiwillige Feuerwehr Angfeld</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg	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 20.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im gleichen Zeitraum 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 19.01.2026.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landkreis Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Poppenricht vom 04.02.2026	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Gemeinde Illschwang	Keine Stellungnahme abgegeben
Gemeinde Ammerthal	Keine Stellungnahme abgegeben
Regierung der Oberpfalz, Sachgebiete 24 und 34, Höhere Landesplanungsbehörde/ Städtebau, (Reg.d.Opf.) vom 11.02.2026	Die Reg.d.Opf. hält ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 06.11.2025 weiterhin aufrecht. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wird aufrechterhalten, sie wurde der Reg.d.Opf. mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.
Regionaler Planungsverband, Oberpfalz-Nord (6), Geschäftsstelle, vom 11.02.2026 / 05.11.2025	Das Schreiben des Regionalen Planungsverbandes vom 06.11.2025, übermittelt per E-Mail, ist bei der Stadtplanung aus unerklärlichen Gründen nicht eingegangen bzw. wurde nicht berücksichtigt. Diese Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird nun in Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband in der Behördenbeteiligung behandelt.

<p>zu Regionalen Planungsverband</p>	<p>Die Hinweise des Regionalen Planungsverbandes, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemäß dem Regionalplan (RP) der Planungsregion Oberpfalz-Nord B I 2.1 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu kommt, der Geltungsbereich der vorliegenden Planung sich vollumfänglich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ (RP Oberpfalz-Nord B I 2.2 (Z) in Verbindung mit Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) befindet und deshalb die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde von besonderer Bedeutung ist sowie - die Land- und Forstwirtschaft gemäß B III 1 des RP Oberpfalz-Nord erhalten und gestärkt werden soll, dies insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen gilt, dort auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll, gemäß der Begründung zu B III 2.1 des RP hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen fällt, gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) im Planungsbereich günstige Erzeugungsbedingungen vorherrschen, durch das Vorhaben es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche kommt, der nicht direkt kompensiert werden kann und deshalb den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen besondere Bedeutung beigemessen werden soll, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>Die Behandlung der Stellungnahmen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf., Amberg (AELF) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wurde dem Regionalen Planungsverband mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde geht in ihrer Stellungnahme vom 14.10.2025 nicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß dem Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.1 sowie dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ ein. Ein Konflikt diesbezüglich zur der Bauleitplanung „Prohof Ost“ besteht somit nicht.</p> <p>In seiner Stellungnahme vom 23.10.2025 weist auch das AELF auf durch die Bauleitplanung „Prohof Ost“ verlorengehendes Acker- und Grünland hin. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohn- und Mischnutzung ist jedoch in der Begründung zur Bauleitplanung nachvollziehbar dargestellt.</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 31 - Bauamt</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 42 - Kreisjugendamt</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 51 - Staatl. Abfallrecht</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 52 - Wasserrecht vom 16.02.2026</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Naturschutz vom 26.01.2026	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 - Immissionsschutz vom 22.01.2026	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 22.01.2026	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 02.02.2026	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München	Keine Stellungnahme abgegeben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.Opf., Amberg (AELF), vom 27.01.2026	<p>Das AELF wiederholt seine Stellungnahme für den Bereich Landwirtschaft aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 23.10.2025. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Bayernwerk mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.</p> <p>Des Weiteren teilt das AELF für den Bereich Forsten mit, dass mit der Planung weiterhin Einverständnis besteht. Die Bitte des AELF an die Stadt, den Vorhabenträger beim Abschluss der Haftungsverzichtserklärungen zu unterstützen bzw. darüber zu wachen, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth	Keine Stellungnahme abgegeben
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen, vom 20.01.2026	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Parsberg vom 26.01.2026	<p>Das Bayernwerk wiederholt seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 28.10.2025. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wird aufrechterhalten, sie wurde dem Bayernwerk mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.</p>
N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen, Nürnberg	Keine Stellungnahme abgegeben

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Regensburg	Keine Stellungnahme abgegeben
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Nürnberg, vom 23.02.2026	Die Vodafone wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 05.11.2025. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wird aufrechterhalten, sie wurde der Vodafone mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.
Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Hahnbach, vom 21.01.2026	Die Veolia wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 17.10.2025. Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2025 wird aufrechterhalten, sie wurde der Veolia mit E-Mail vom 19.01.2025 mitgeteilt.
Schmid & Zweck GmbH, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisbrandrat Christof Strobl	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwillige Feuerwehr Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Freiwillige Feuerwehr Angfeld	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
Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Sulzbach-Rosenberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Umweltschutzbeauftragter Peter Zahn	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg	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.
Aufstellung des Bebauungsplans „Am Katzenberg Nord“.	Das Bauleitplanverfahren konnte insbesondere aus natur- und artenschutzrechtlichen Belangen noch nicht eingeleitet werden.
Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“.	Das Bauleitplanverfahren, dessen Fläche der Innenentwicklung zugeordnet werden kann, konnte aus natur- und artenschutzrechtlichen Belangen sowie aus erschließungstechnischen Gründen noch nicht weitergeführt werden.

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

Aufgestellt:

Sulzbach-Rosenberg, den 15.05.2026
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank
1. Bürgermeister

F) Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Lageplans einschließlich Legende in der Fassung vom 05.06.2025, geändert am 01.10.2025, sowie der Begründung in der Fassung vom 01.10.2025, geändert am 18.11.2025, zu der 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ durch das Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg:

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

.....
M. Seitz
Stadtbaumeister

Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes in der Fassung vom 01.10.2025, geändert am 18.11.2025, zu der 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ durch die Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg:

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

Im Auftrag des Vorhabenträgers

Herr Uwe Schall, Prohof 15, 92237 Sulzbach-Rosenberg:

.....
U. Schall

- a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 24.06.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich östlich des Stadtteils Prohof nach § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern 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 09.10.2025 bis einschließlich 12.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ 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 10.10.2025 bis einschließlich 12.11.2025 stattgefunden. Die Vorentwurfsunterlagen wurden am 08.10.2025 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 08.10.2025.
- 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 16.12.2025.
- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 16.12.2025 den Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 01.10.2025 (Lageplan) bzw. in der Fassung vom 18.11.2025 (Begründung mit Umweltbericht) gebilligt und beschlossen, diesen im Internet zu veröffentlichen. Der Planungsbilligungs- und Veröffentlichungsbeschluss wurde in der Zeit vom 19.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 im Internet veröffentlicht und die Entwurfsunterlagen im Internet eingestellt. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen im gleichen Zeitraum 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 19.01.2026.
- 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 24.03.2026.
- i) Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung am 24.03.2026 die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 01.10.2025 (Lageplan) bzw. in der Fassung vom 18.11.2025 (Begründung mit Umweltbericht) festgestellt.

- j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 07.05.2026 bescheinigt, dass die Genehmigung für die 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 35. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde am 13.05.2026 ausgefertigt.
- l) Die Fiktionsbescheinigung für die 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ wurde am 15.05.2026 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 15.05.2026 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 15.05.2026
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stefan Frank
1. Bürgermeister

Siegel



Bekanntmachung

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

REFERAT IV – BAUREFERAT

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

Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat für die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 24.03.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossene 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich östlich des Stadtteils Prohof mit Bescheid/Fiktionsbescheinigung vom 07.05.2026 (Az. BP2025014) bescheinigt, dass die Genehmigung für die 35. 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 01.10.2025 maßgebend.

Die 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird mit dieser Bekanntmachung am 15.05.2026 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/
> **Flächennutzungsplan (wirksamer vorbereitender Bauleitplan)****

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

www.bauleitplanung.bayern.de

eingesehen werden.

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 des Flächennutzungsplans 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 12.05.2026
Stadt Sulzbach-Rosenberg



















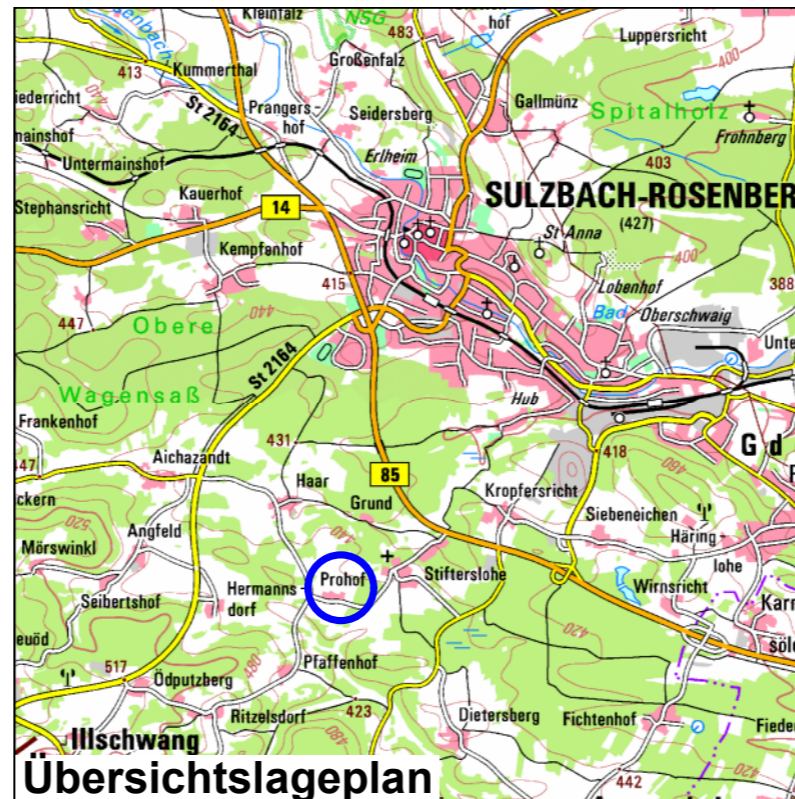
Stefan Frank
1. Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg unter **www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/**
- an den Anschlagstellen in der Zeit vom 15.05.2026 bis einschließlich 01.06.2026
- im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“

Legende

	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung		Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO		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
	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO		Landschaftsschutzgebiet nach § 5 Abs. 4 BauGB
	Dorfgebiete nach § 5 BauNVO		amtlich kartiertes Biotop mit Nummer z. B. 6536-0024-01
	Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO		Elektroleitung oberirdisch
	Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB		Elektroleitung unterirdisch
	Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b) BauGB		Anpassung des Flächennutzungsplans auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans "Prohof" im beschleunigten Verfahren § 13b BauGB
	Fläche für Abwasserbeseitigung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Regenrückhalte- und Retentionsteich		
	Fläche für öffentliche Hauptverkehrswege nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB		



Stadt Sulzbach-Rosenberg Stadtteil Prohof



Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
35. Änderung: Wohn- und Mischgebiet

„Prohof Ost“
M. 1 : 2500

in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 24.03.2026

Planstand: 05.06.2025, geändert 01.10.2025
Vorentwurf 01.10.2025
Entwurf 01.10.2025
Endfassung 01.10.2025

Stadt Sulzbach-Rosenberg	Planverfasser Baureferat	Umweltbericht Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB	Vorhabenträger
Stefan Frank Erster Bürgermeister	Matthias Seitz Stadtbaumeister	David Neidl M. Eng.	Uwe Schall

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

