

## **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/](http://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.