

## 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"> <li>- sich das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet befindet,</li> <li>- die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt und die Ableitung und Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken bereits von der Stadt beantragt wurden,</li> <li>- bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf § 3 NWFreiV hingewiesen wird und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENOW bzw. TRENOG) zu beachten sind,</li> <li>- erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten ist und an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden dürfen,</li> <li>- eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG) erforderlich ist, wenn Baugrunderkundungsmaßnahmen durchgeführt werden,</li> <li>- 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,</li> <li>- die thermische Nutzung des Karst-Grundwassers generell gemäß den Vorgaben des LfU nicht erlaubnisfähig ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> </ul> <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"> <li>- 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</li> <li>- die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg zu melden sind,</li> </ul> <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"> <li>- zur Bebauungsplanaufstellung im Textteil E unter Nr. 2.3.2.6 und</li> <li>- zur Flächennutzungsplanänderung im Textteil C unter Nr. 2.3.2.6</li> </ul> <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"> <li>- Planungen oder Maßnahmen des WWA nicht im Bereich der Bauleitplanung liegen,</li> <li>- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht betroffen sind,</li> <li>- die Wasserversorgung über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- der Ort Prohof im Trennsystem entwässert wird und mit der vorgesehenen Entwässerung des geplanten Baugebietes Einverständnis besteht,</li> </ul>

<p>zu WWA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss des geplanten Baugebietes an die bestehende Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation grundsätzlich möglich ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- der Geltungsbereich der Bauleitplanung sich außerhalb des vom LfU ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs befindet und Oberflächengewässer nicht tangiert werden,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- neben der hochwasserangepassten Errichtung außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen wird,</li> <li>- gemäß § 37 WHG auf schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gegenüber Dritten zu achten ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- grundsätzlich anzumerken ist, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können,</li> <li>- 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),</li> </ul>
---------------	---

<p>zu WWA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind,</li> <li>- Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern ist und auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, zu vermeiden sind,</li> <li>- eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig ist,</li> <li>- Bodenaushub auf den Grundstücken flächig zu verteilen ist,</li> <li>- der gewachsene Bodenaufbau überall dort zu erhalten ist, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist und im Baugebiet dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt,</li> <li>- die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist (§ 1a Abs. 2 BauGB).</li> </ul> <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. 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. 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"> <li>- 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,</li> <li>- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland und Grünland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe auf Dauer verlorengehen,</li> <li>- in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird und auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) Immissionen entstehen können, diese vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft (im Plangebiet) hinzunehmen sind, ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können,</li> <li>- der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 m Höhe), wieder Vor-Ort oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist,</li> <li>- 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,</li> <li>- die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen und daraus keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können sowie deshalb eine Haftungsfreistellung empfohlen wird,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- waldrechtliche Belange vom Vorhaben direkt nicht betroffen sind,</li> <li>- 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,</li> <li>- unter den gegebenen standörtlichen Bedingungen (v.a. mäßig wechselfeuchter schluffiger Lehm) Endbaumhöhen von 30 bis 35 m zu erwarten sind,</li> </ul>
--	---

<p>zu AELF</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- zusätzlich eine Haftungsverzichtserklärung empfohlen wird, die mögliche Regressforderungen gegen die angrenzenden Waldbesitzer ausschließt,</li> </ul> <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"> <li>- sich in dem überplanten Bereich von ihnen betriebene Versorgungseinrichtungen befinden, welche in dem der Stellungnahme beigelegten Lageplan dargestellt sind,</li> <li>- 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,</li> </ul>

<p>zu Bayernwerk</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt,</li> <li>- die Leitung nebst Zubehör auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert ist,</li> <li>- die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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.</li> </ul>
----------------------	--

<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"> <li>- 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,</li> <li>- die N-ERGIE im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig wird, soweit es sich nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt,</li> <li>- 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,</li> <li>- zusätzlich zu den auf dem Bestandsplan bekannt gegebenen Anlagen sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden können, für die die N-ERGIE nicht zuständig ist, über diese keine Auskunft durch die N-ERGIE gegeben werden kann, diese deshalb auch nicht im Bestandsplan dokumentiert sind und hierfür der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig ist,</li> <li>- Netzerneuerungen oder Neuverlegungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen sind,</li> <li>- die Versorgung des Baugebietes mit Strom nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann,</li> <li>- zu veranlassen ist, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird,</li> </ul> <p>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"> <li>- der Telekom umgehend nach Rechtskraft der Bauleitplanung ein aktueller Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zugesandt wird,</li> <li>- der Telekom das bauausführende Ingenieurbüro mitgeteilt wird, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können,</li> </ul>

<p>zu Telekom</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten ist,</li> <li>- der Telekom zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen ist, welche städtischen oder der Stadt bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden,</li> <li>- 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,</li> <li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt wird,</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im TKG § 68 Abs. 3 beschrieben,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li> <li>- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern ist,</li> <li>- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten ist,</li> <li>- eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann,</li> <li>- zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, es dringend erforderlich ist, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen ist,</li> <li>- 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,</li> </ul>
-------------------	---

<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"> <li>- sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und</li> <li>- eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen in dem Planbereich derzeit nicht geplant ist,</li> </ul> <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 &amp; Co. KG, Hahnbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Schmid &amp; 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"> <li>- 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</li> <li>- 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,</li> </ul> <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