

**Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN**

**4. Änderung  
Flächennutzungsplan  
im Bereich BG „An der Ilsebacher Straße“  
in Püchersreuth**



**Begründung und Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 13.08.2024**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

***Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!***

***Bearbeitungsstand: 05.09.2024***

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. Feststellungsbeschluss        | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen              | 3 |
| 3. Umgriff des Änderungsbereichs | 3 |
| 4. Bestandteile der Satzung      | 4 |

### **B) Begründung**

- |  |   |
|--|---|
| 5. Anlass, Gründe und Ziele der Planung    | 5 |
| 6. Bedarfsorientierte Planung              | 5 |
| 7. Beschreibung des Plangebietes           | 6 |
| 8. Beschreibung der Änderung               | 7 |
| 9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 7 |

### **C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.** 8

### **D) Verfahrensvermerk** 9

## A) Präambel

### 1. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Püchersreuth beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen die Feststellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 3. Umgriff des Änderungsbereichs

Die Änderungen betreffen im Einzelnen Teilflächen der Flurnummern 181, 183, 184 und 191, jeweils Gemarkung Püchersreuth.

Der definierte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,46 ha und ist damit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „An der Ilsenbacher Straße“ in Püchersreuth.

### 4. Bestandteile der Satzung

Planzeichnung und Verfahrensvermerke in der Fassung vom 12.10.2023 werden Bestandteile der Satzung.

Weitere Bestandteile der Satzung werden:

- *Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung, Dipl. Ing. (FH) Bernhard Bartsch vom 03.02.2023*
- *Umweltbericht, Sandra Hutzler vom 27.07.2023*

Planzeichnung und Verfahrensvermerke in der Fassung vom ..... werden Bestandteile der Satzung.

Weitere Bestandteile der Satzung werden:

- *Umweltbericht, .....*

**Hinweis zum Verfahrensstand:** Bericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor und wird spätestens zum Verfahrensstand „Entwurf“ noch ergänzt!

## **B) Begründung**

### **5. Anlass, Gründe und Ziele der Planung**

Im Nordwesten von Püchersreuth soll auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Ziel der vorgesehenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ilsenbacher Straße“ innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs an hierfür städtebaulich geeigneter Stelle zu schaffen.

Der Gemeinderat Püchersreuth hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 20.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### **6. Bedarfsorientierte Planung**

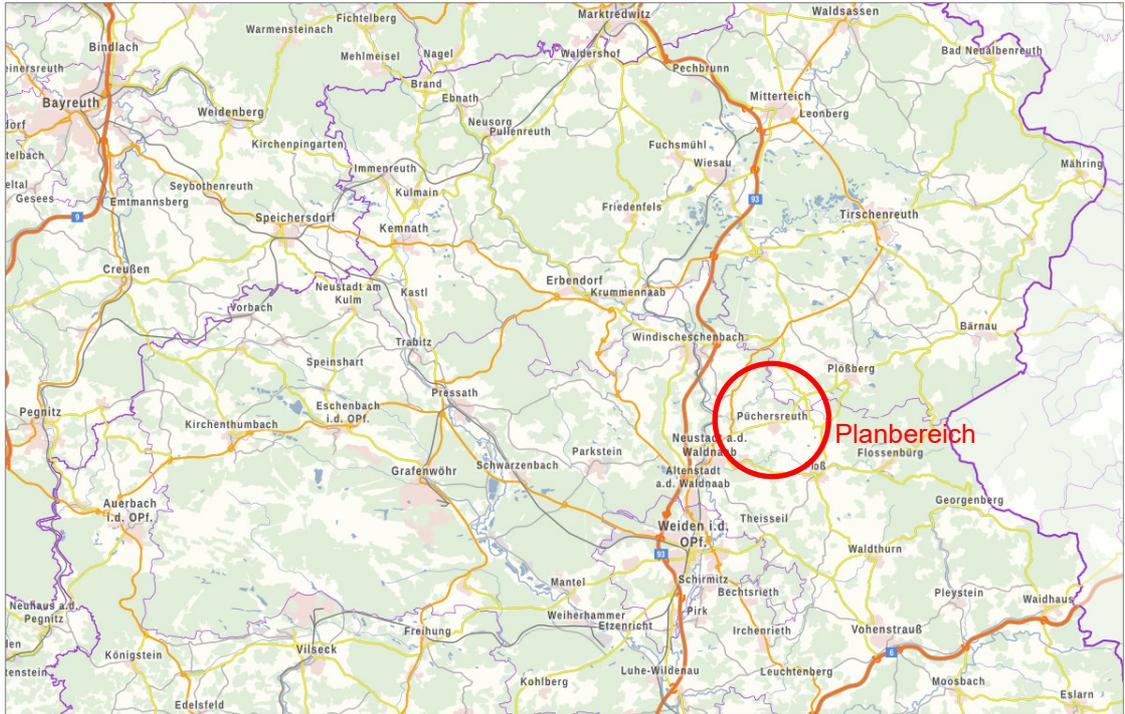
Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber alleinig den Kommunen im Rahmen der sogenannten Planungshoheit zugesprochen.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die resultierende Größe der vorliegenden Bauleitplanung folgt letztlich den Ergebnissen der zu diesem Zweck durchgeführten Bedarfsermittlung.

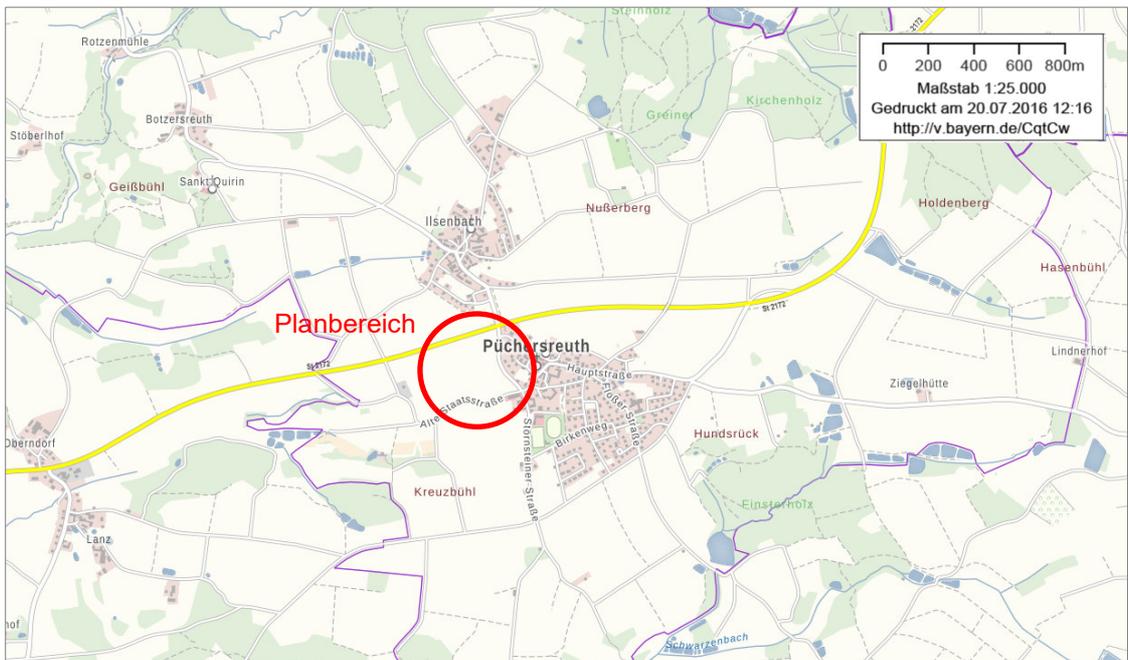
Die vorliegende Planung bedient demnach in maßvoller Weise den nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Püchersreuth.

## 7. Beschreibung des Plangebietes



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Gemeinde Püchersreuth gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 5 km nord-östlich der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab, im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt am nordwestlichen Ortsrand von Püchersreuth.

Östlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung der Ilsenbacher Straße an. Dahinter der historische Ortskern. Im Süden wird das Areal von der Alten Staatsstraße begrenzt, wo auch der örtliche Kindergarten angesiedelt ist. Nördlich führt die Staatsstraße St 2172 am Baugebiet vorbei.

Das Plangebiet unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

## **8. Beschreibung der Änderung**

Flächen, welche im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft definiert werden, sollen nahezu vollständig in Wohnbauflächen gewandelt werden.

Darüber hinaus sind keine Änderungen vorgesehen.

Aus raumordnender Sicht werden mit der beschriebenen Änderung die erforderlichen Wohnbauflächen im Nordwesten von Püchersreuth an geeigneter Stelle geschaffen.

## **9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die vor beschriebenen Nutzungsänderungen sind im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt.

Innerhalb des mit Aufstellungsbeschluss definierten Geltungsbereichs wird der bisherige Stand des Flächennutzungsplanes (18.08.2022) dem künftigen Stand (.....) gegenübergestellt.

### **C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.**

*Hinweis zum Verfahrensstand:*

*Wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens derzeit bereits erarbeitet und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.*

### D) Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.08.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.08.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Püchersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Püchersreuth, den ..... (Siegel)  
Gemeinde Püchersreuth  
Schopper, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... Az..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Püchersreuth, den ..... (Siegel)  
Gemeinde Püchersreuth  
Schopper, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Püchersreuth, den ..... (Siegel)  
Gemeinde Püchersreuth  
Schopper, 1. Bürgermeister