

Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

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



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 18.11.2024

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: 17.12.2024

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Feststellungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 3. Umgriff des Änderungsbereichs | 3 |

B) Begründung

- | | |
|--|----------|
| 4. Anlass, Gründe und Ziele der Planung | 5 |
| 5. Bedarfsorientierte Planung | 5 |
| 6. Alternativenprüfung | 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.

B) Begründung

4. 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.

5. 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.

Es ergibt sich abschließend folgender Bedarfsnachweis:

Ausgewiesene Wohnbaufläche	1,98 ha
Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche	1,28 ha
Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Wohnbaufläche	0,70 ha
Im FNP hierfür heraus zu nehmende Wohnbaufläche	0,70 ha
Bedarfsdefizit	0,00 ha

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

6. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei zunächst an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen wurden hierbei auf Verfügbarkeit und generelle Eignung hin geprüft.

Konkret stünden im aktuellen Flächennutzungsplan demnach folgende Flächen zur Verfügung:

- OT Püchersreuth, Gebiet Nähe Kastanienweg, ca. 0,7 ha Wohnbaufläche

Für dieses Teilgebiet strebt die Gemeinde zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an. Die Flächen lagen bisher in privater Hand und wurden erst in den letzten Wochen kurzfristig verfügbar.

- OT Püchersreuth, Gebiet südlich Birkenweg, ca. 0,4 ha Wohnbaufläche

Das Gebiet verfügt weder über die benötigte Fläche, noch spielt das betroffene Areal in der beabsichtigten Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufgrund der Nähe zu einem angrenzenden Gewerbegebiet eine Rolle. Zudem befinden sich die betroffenen Grundstücke in privater Hand.

- OT Wurz, Gebiet östlich der Mitteldorfer Straße, ca. 1,6 ha Wohnbaufläche

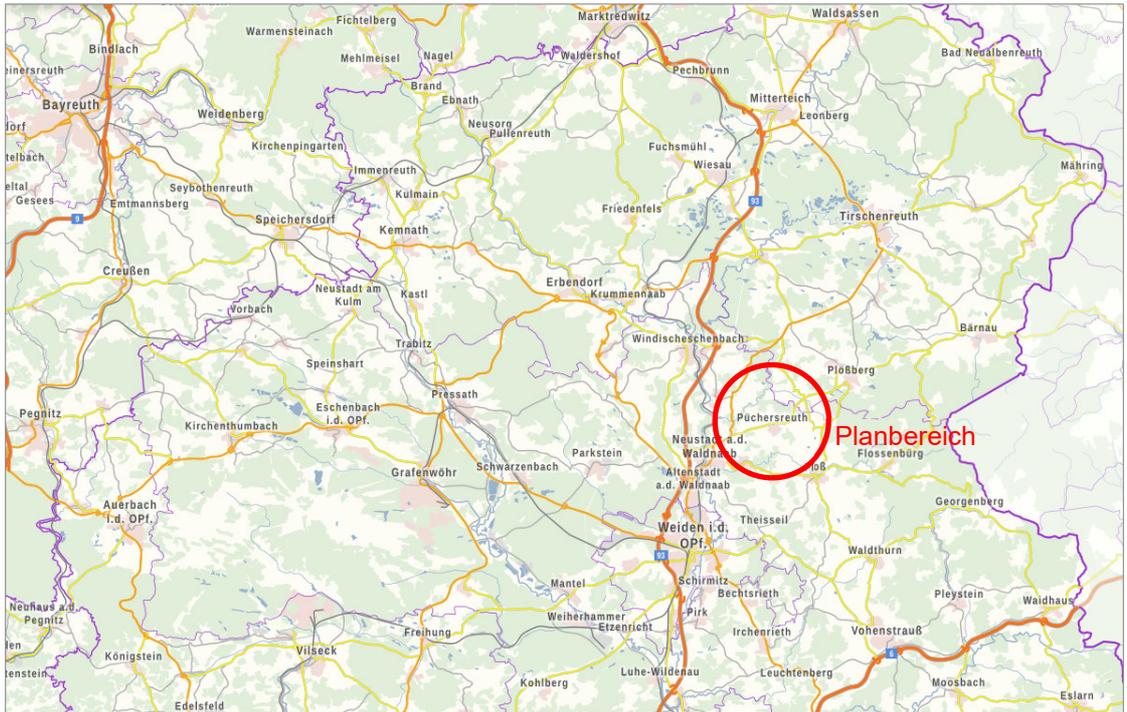
Unabhängig dessen, dass auch hier die notwendigen Grundstücksflächen in privater Hand liegen, scheiterte hier die Ausweisung eines Baugebietes bislang am damit verbundenen höheren Erschließungsaufwand.

- OT Ilsebach, am südöstlichen Siedlungsrand, ca. 1,25 ha Wohnbaufläche

Der Standort wird seitens der Gemeinde in städtebaulicher Sicht als weniger geeignet eingestuft. Die betroffenen Flächen liegen zudem in privater Hand.

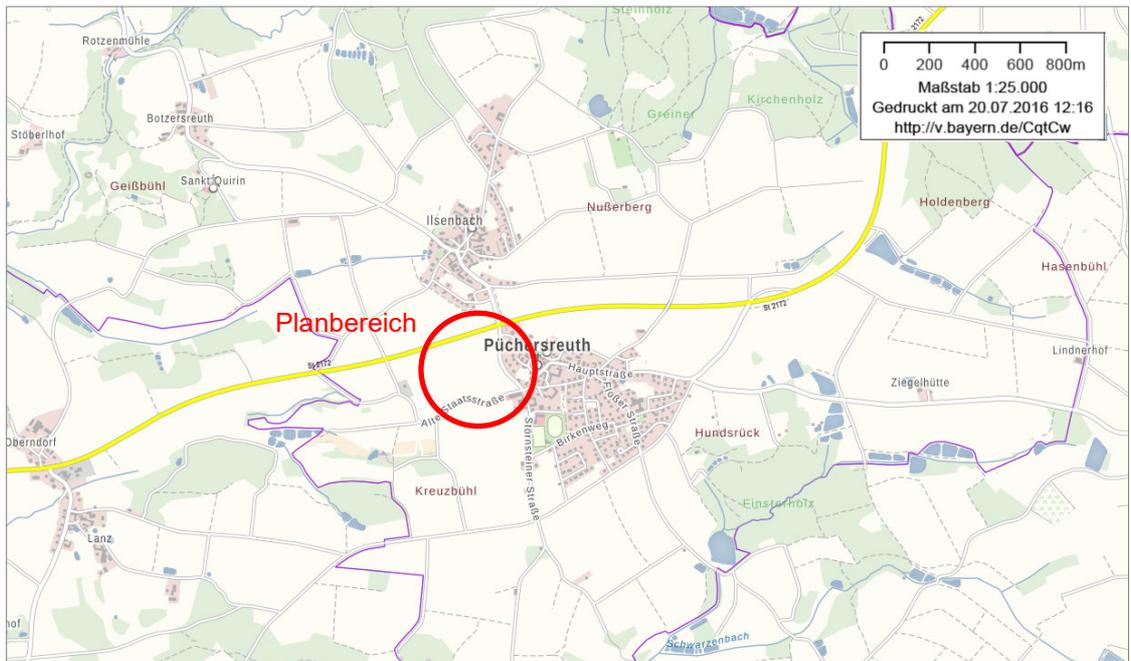
Unabhängig der Problematik, dass vor genannte Flächen i. d. R. für die Gemeinde nicht verfügbar sind, forciert man seitens der Gemeinde die Entwicklung am Hauptort. Alternative Flächen, welche den benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen somit aktuell nicht zur Disposition.

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.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ilsenbacher Straße“ vom 13.11.2024, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein und zuletzt ergänzt am 28.11.2024, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.

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 09.09.2024 bis 04.10.2024 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 09.09.2024 bis 04.10.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 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 18.11.2024 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