Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

4. Änderung
Flächennutzungsplan
im Bereich BG „An der Ilsenbacher Straße“ in Püchersreuth und westlicher Teilbereich im OT Ilsenbach

Begründung und Umweltbericht

Planfassung vom 10.03.2025

Verfasser:

Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

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 sind auf insgesamt zwei einzelne Geltungsbereiche begrenzt.

Der erste Geltungsbereich liegt westlich des Hauptortes Püchersreuth und beinhaltet die Flächen des geplanten Baugebietes „An der Ilsenbacher Straße".

Der zweite Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand im benachbarten Ortsteil Ilsenbach.

Der definierte „Geltungsbereich Püchersreuth" betrifft im Einzelnen Teilflächen der Flurnummern 181, 183, 184 und 191, jeweils Gemarkung Püchersreuth, 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.

„Geltungsbereich Ilsenbach" betrifft im Einzelnen die Flurnummern 102, 103, 104, 105 und 106, jeweils Gemarkung Ilsenbach und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,97 ha.

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.

Die im Zuge der 4. Änderung vorgesehene Änderung im Bereich von Ilsenbach ist einzig dem Ausgleich des im Zuge des Bedarfsnachweises festgestellten Bedarfsdefizites geschuldet.

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

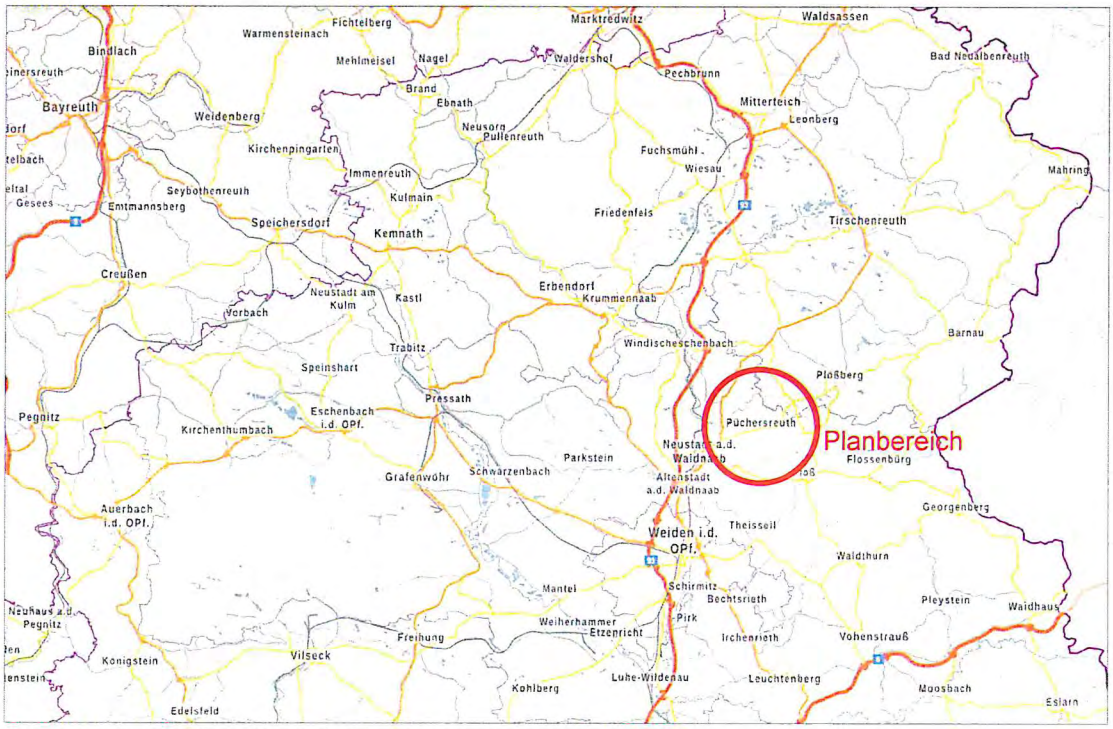
  Unabhängig dessen, dass auch hier die notwendigen Grundstücksflächen in privater Hand liegen, scheiterte hier die Ausweisung eines Baugebietes bislang am damit verbundenen höheren Erschließungsaufwand.

- OT Ilsenbach, am südöstlichen Siedlungsrand, ca. 1,5 ha Wohnbaufläche

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

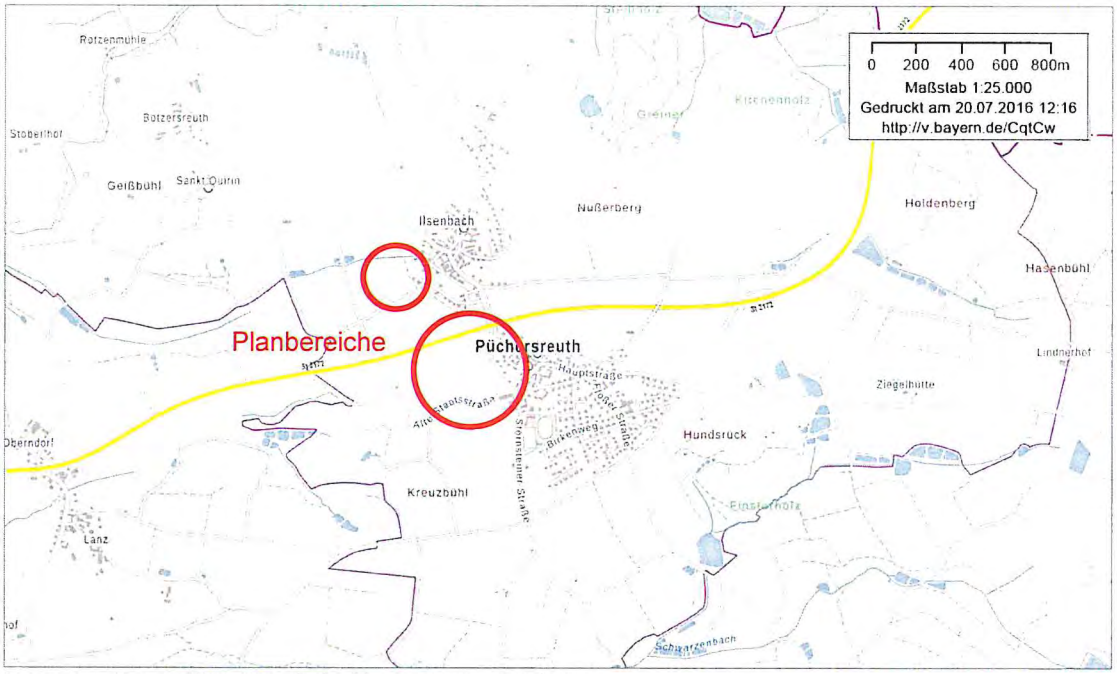
Unabhängig der Problematik, dass vor genannte Flächen i. d. R. für die Gemeinde nicht verfügbar sind, forciert man seitens der Gemeinde die Entwicklung am Hauptort. Alternative Flächen, welche den benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen somit aktuell nicht zur Disposition.

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

Die beiden Plangebiete liegen am nordwestlichen Ortsrand von Püchersreuth und am westlichen Ortsrand von Ilsenbach.

In Püchersreuth grenzt östlich 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. Dieses Plangebiet unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

In Ilsenbach grenzen im Osten vorhandene Wohnbauflächen, im Übrigen landwirtschaftlich genutzte Außengebietsflächen am Plangebiet an. Auch hier unterliegt das Plangebiet bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

8. Beschreibung der Änderung

Geltungsbereich Püchersreuth:

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.

Geltungsbereich Ilsenbach:

Im Flächennutzungsplan bislang als Allgemeines Wohngebiet definierte Flächen sollen als solche zurückgenommen werden und künftig als Grünflächen fungieren. Mit der beschriebenen Änderung werden insgesamt 1,49 ha an Wohnbauflächen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Damit abgedeckt werden Bedarfsdefizite für die Baugebiete „An der Ilsenbacher Straße" als auch „Am Kastanienweg" in Püchersreuth. Insbesondere für letztgenanntes Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes seitens der Gemeinde bereits beschlossen.

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 13.02.2025, 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 23.02.2024 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 19.12.2024 bis 24.01.2025 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 19.12.2024 bis 24.01.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 28.02.2025 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 28.02.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Püchersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.03.2025 festgestellt.

   Püchersreuth, den 17. April 2025 .....

   .....
   Gemeinde Püchersreuth
   Schopper, 1. Bürgermeister

   (Siegel)

9. Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 08.04.2025 Az 42/6100-02-24 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   (Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

    Püchersreuth, den 17. April 2025 .....

    .....
    Gemeinde Püchersreuth
    Schopper, 1. Bürgermeister

    (Siegel)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 22. April 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

    Püchersreuth, den 22. April 2025 .....

    .....
    Gemeinde Püchersreuth
    Schopper, 1. Bürgermeister

    (Siegel)