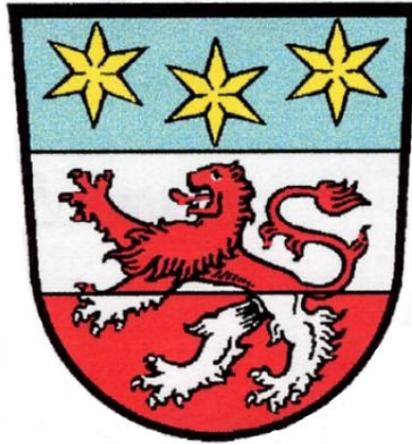


Gemeinde Störnstein, Lkr. Neustadt/WN

**3. Änderung
Flächennutzungsplan
im Bereich BG „Im Badgarten“ in Störnstein**



Begründung und Umweltbericht

Vorentwurf vom 08.07.2025

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: 30.06.2025

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 Störnstein beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen die Feststellung der 3. 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 den Geltungsbereich begrenzt, welcher in Norden von Störnstein liegt und sich wie folgt darstellt.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummer 294, Gemarkung Störnstein und umschließt eine Gesamtfläche von 3,24 ha. und ist damit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Im Badgarten“ in Störnstein.

B) Begründung

4. Anlass, Gründe und Ziele der Planung

Im Norden von Störnstein soll auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Bau-
gebiet ausgewiesen werden.

Ziel der vorgesehenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bauleit-
planerischen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren beabsichtigte Auf-
stellung des Bebauungsplanes „Im Badgarten“ innerhalb des betroffenen Gel-
tungsbereichs an hierfür städtebaulich geeigneter Stelle zu schaffen.

Der Gemeinderat Störnstein hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung
am 08.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennut-
zungsplanes 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 bundesge-
setzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der
Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkei-
ten 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 Er-
gebnissen der zu diesem Zweck durchgeführten Bedarfsermittlung.

Es ergibt sich abschließend folgender Bedarfsnachweis:

Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche ha
Ausgewiesene Wohnbaufläche	1,65 ha
Verbleibender Bedarf ha

Die vorliegende Planung bedient demnach in maßvoller Weise den nachgewie-
senen Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Störnstein.

Hinweis zum Verfahrensstand:

*Der Bedarfsnachweis wird derzeit aktualisiert. Nach Aktualisierung wird dieser mit Errei-
chen des Planungsstatus „Entwurf“ noch entsprechend konkretisiert. Aufgrund zuletzt vor-
genommener Erhebungen ist unabhängig dessen davon auszugehen, dass der entspre-
chende Bedarf nachweisbar gegeben ist.*

6. Alternativenprüfung

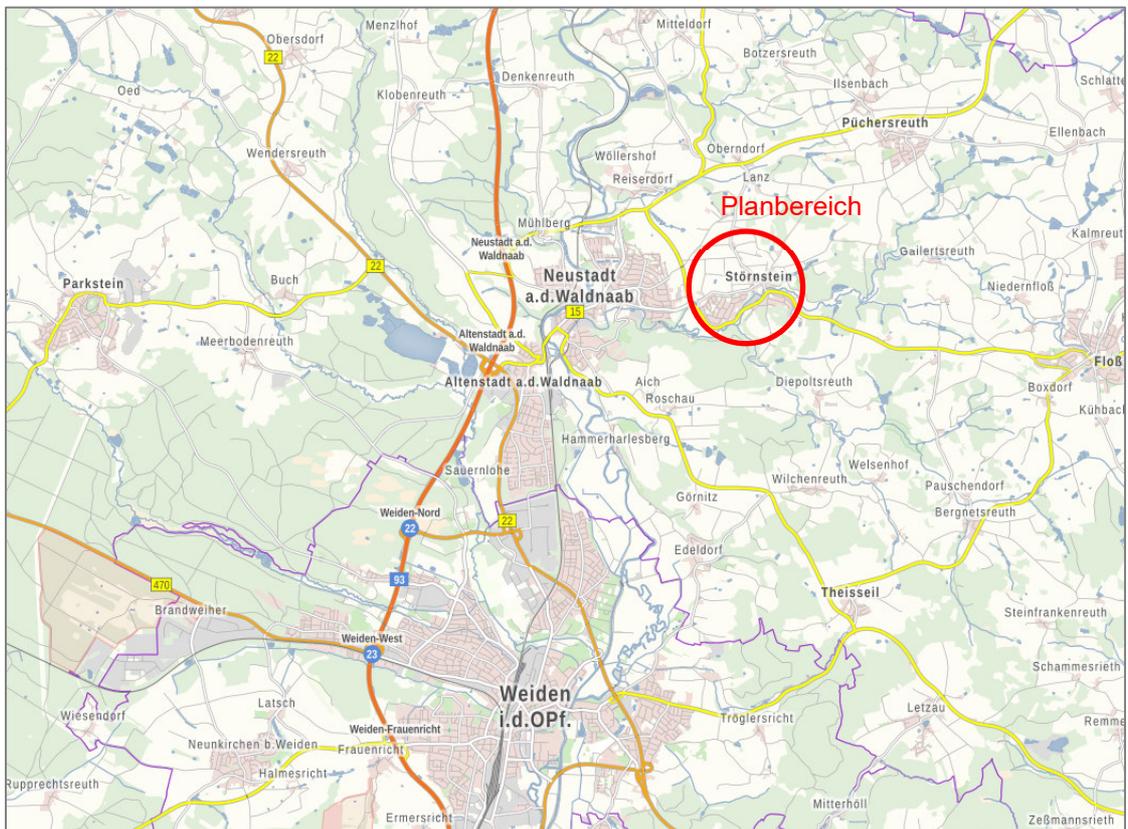
Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

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

Alternative Flächen, welche dem benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen hierbei nicht zur Disposition.

7. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Störnstein gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt ca. 7 km nördlich der Hochschulstadt Weiden i.d.OPf., im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Im Badgarten“ vom, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.

Hinweis zum Verfahrensstand:

Der Umweltbericht 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 08.04.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2025 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 08.07.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 14.08.2025 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 08.07.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 14.08.2025 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 Störnstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Störnstein, den (Siegel)
Gemeinde Störnstein
Ludwig, 1. Bürgermeister

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

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Störnstein, den (Siegel)
Gemeinde Störnstein
Ludwig, 1. Bürgermeister

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

Störnstein, den (Siegel)
Gemeinde Störnstein
Ludwig, 1. Bürgermeister