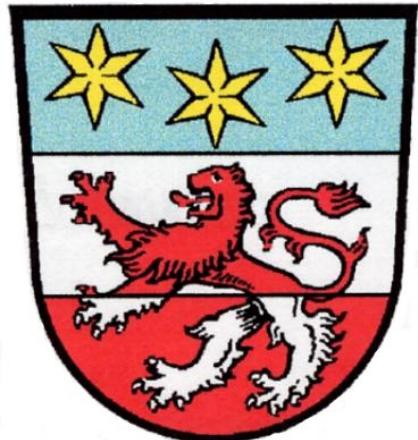


Gemeinde Störnstein, Lkr. Neustadt/WN

**3. Änderung
Flächennutzungsplan**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 11.11.2025

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schulte GmbH**

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

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 31.10.2025

INHALT

A) Präambel

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

B) Begründung

| | |
|--|---|
| 4. Anlass, Gründe und Ziele der Planung | 4 |
| 5. Bedarfsorientierte Planung | 4 |
| 6. Alternativenprüfung | 5 |
| 7. Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| 8. Beschreibung der Änderung | 6 |
| 9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 6 |

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

7

D) Verfahrensvermerk

8

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

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 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Ziel der vorgesehenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Badgarten“ innerhalb des betroffenen Gelungsbereichs 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 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 | 1,65 ha |
| Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche | 1,32 ha |
| Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Wohnbaufläche | 0,33 ha |

Eine Verkleinerung des Baugebietes scheidet sowohl in städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht zwangsläufig aus. Die über den ermittelten Bedarf hinausgehende sehr geringe Fläche von ca. 0,3 ha wird insofern über den entsprechend längeren Betrachtungszeitraum kompensiert.

Die Gemeinde Störnstein trägt im Rahmen Ihrer Daseinsvorsorge mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs letztlich begründet Rechnung. Die Ausweisung des Baugebietes trägt zur Aufrechterhaltung der Entwicklungschancen der Gemeinde Störnstein im erheblichen Maße bei.

6. Alternativenprüfung

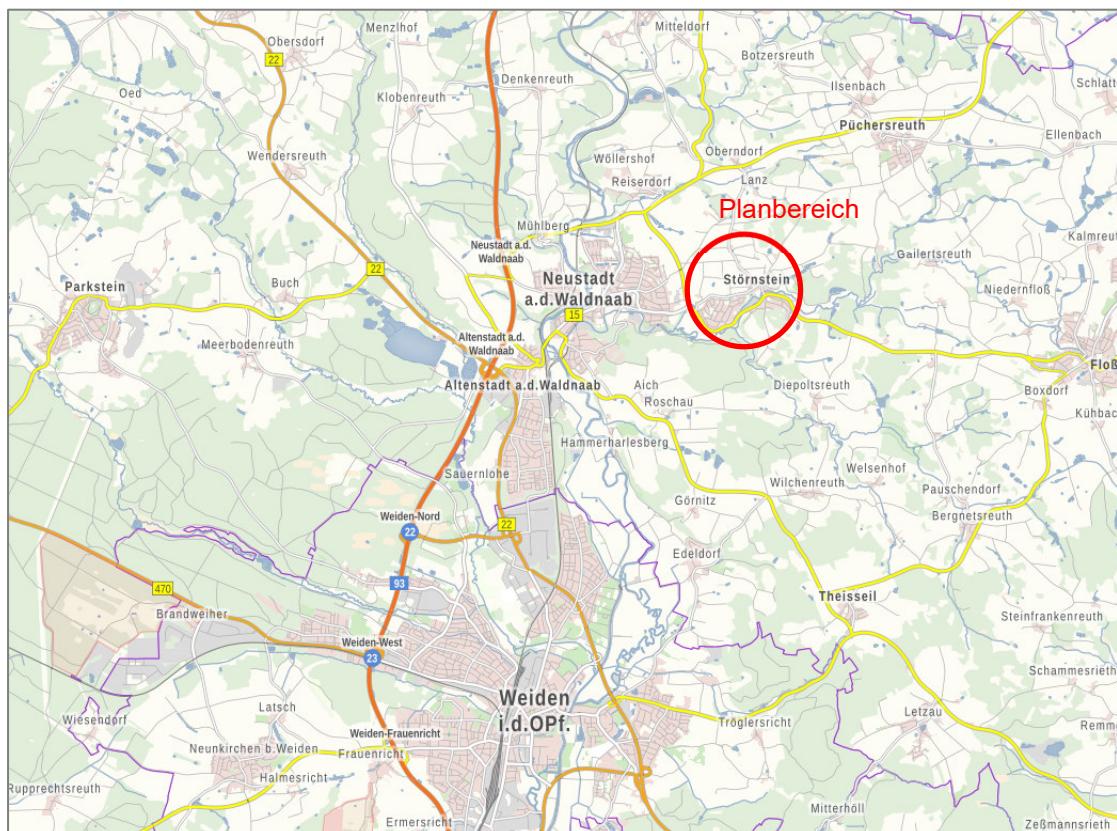
Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

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

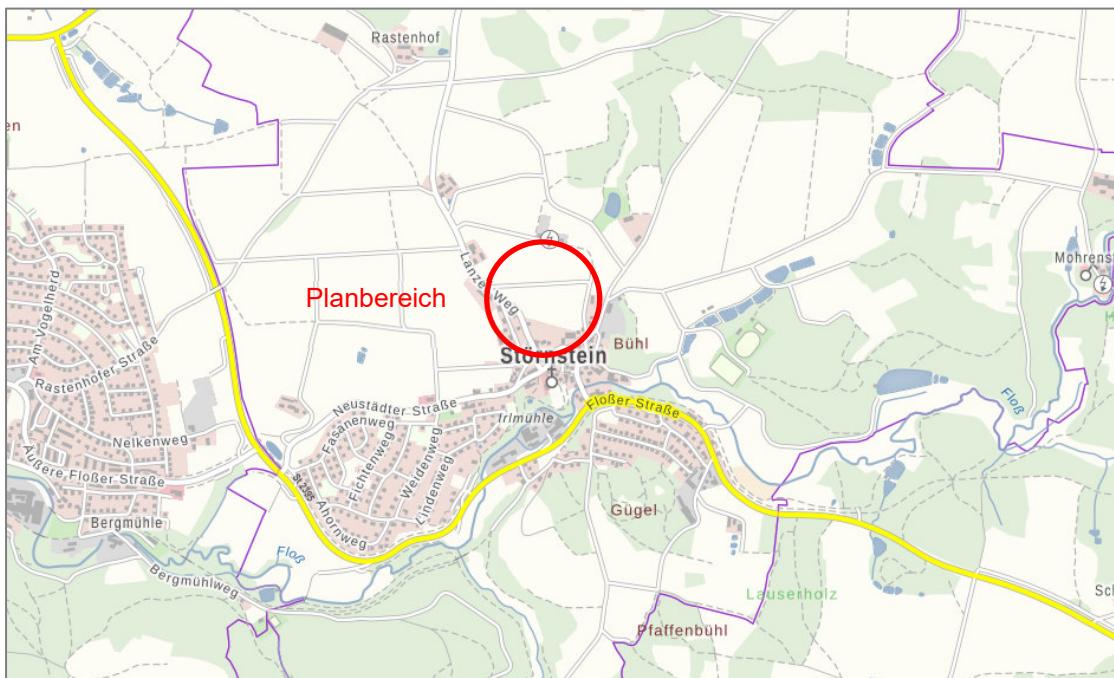
Alternative Flächen, welche dem benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen hierbei nicht zur Disposition.

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



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das hier betroffene Areal liegt im nördlichen Randbereich von Störnstein.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Westlich grenzt der Lanzer Weg am geplanten Wohngebiet an. Im Süden schließt sich die Bebauung des vorhandenen Dorfgebietes an.

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 Norden von Störnstein 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 (30.04.2009) dem künftigen Stand (.....) gegenübergestellt.

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.11.2025, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein, 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 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 11.11.2025 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 11.11.2025 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