

**Stadt Eschenbach i. d. Opf.  
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**15. Änderung  
Flächennutzungsplan  
im Bereich BG „Am Kalkofen II“**



**Begründung und Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 09.12.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- & 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: 03.12.2021***

## **INHALT**

### **A) Begründung**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Anlass der Planung                      | 3 |
| 2. Beschreibung des Plangebietes           | 3 |
| 3. Beschreibung der Änderung               | 4 |
| 4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 5 |

### **B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung** 6

### **C) Verfahrensvermerk** 7

## A) Begründung

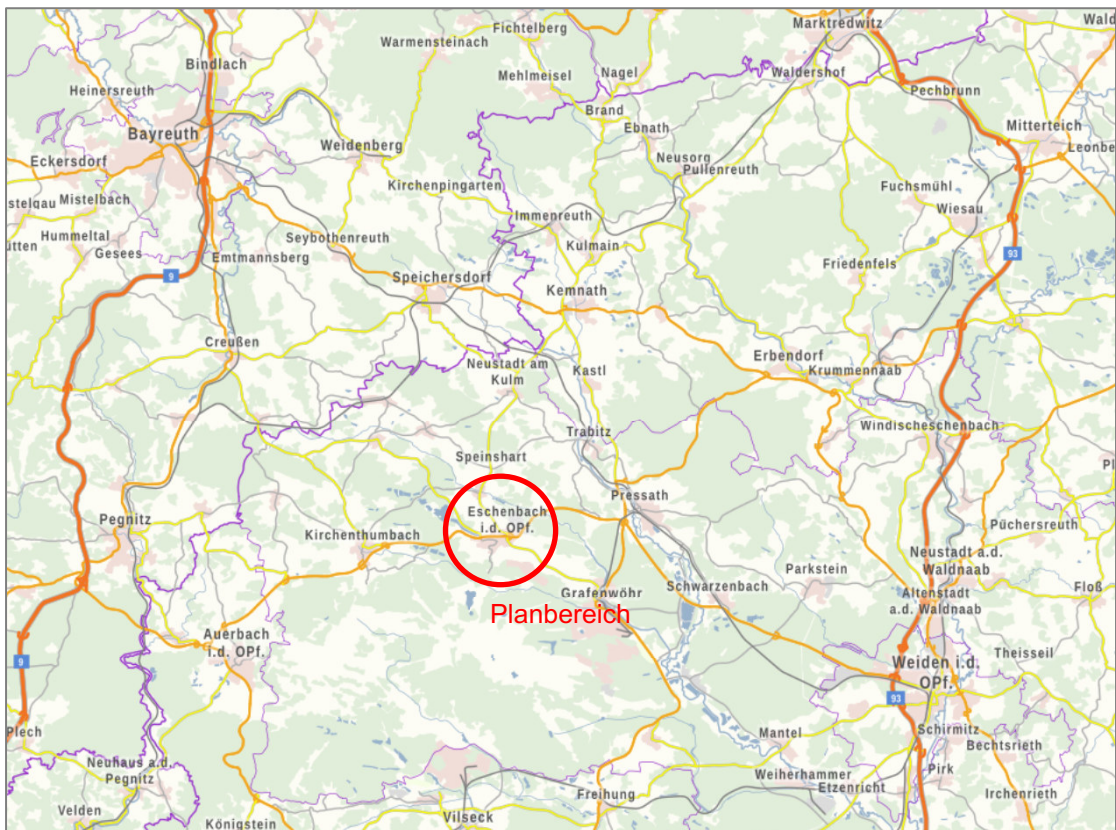
### 1. Anlass der Planung

Im Süden von Eschenbach soll auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Mit der vorgesehenen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen II“ innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs geschaffen werden.

Der Stadtrat Eschenbach hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 2. Beschreibung des Plangebietes



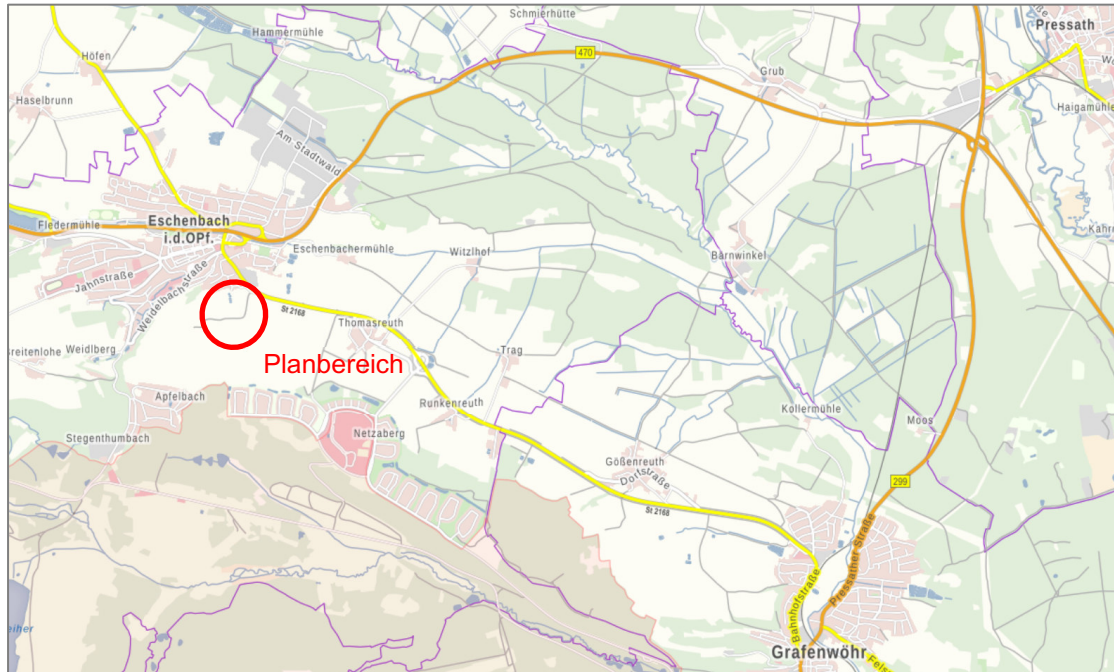
Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Stadt Eschenbach gehört dem westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt am nördlichen Rand des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr, ca. 27 km südöstlich der Universitätsstadt Bayreuth und ca. 25 km nordwestlich von Weiden i. d. Opf., im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).

Das hier betroffene Areal liegt im südlichen Randbereich von Eschenbach.

Nordöstlich wird das Plangebiet von der Staatsstraße St 2168 tangiert. Nördlich grenzt das in den 80er Jahren erschlossene Wohngebiet „Am Kalkofen“ an. Ca. 600 m südlich verläuft die Grenze des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3. Beschreibung der Änderung

Die Änderungen betreffen im Einzelnen die Flurnummern 638, 640, 641, 643, 643/2, 643/3, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 663/2, 664, 664/2, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 674, 675, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 686/2, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 700, 700/2, 1132/5, 1132/6, 1132/7, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747 und auf Teilflächen der Flurnummern 623/1, 623/2, 623/51, 624, 673, 680, 1132, 1132/10, 1332/11, 1132/14 und 1487, jeweils Gemarkung Eschenbach.

Der definierte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,51 ha.

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 Süden von Eschenbach an geeigneter Stelle geschaffen.

#### **4. 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 dem beabsichtigten künftigen Stand gegenübergestellt.

## **B) Umweltprüfung, Umweltbericht**

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

### C) VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2021 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 09.12.2021 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 09.12.2021 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 Stadt Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Eschenbach, den ..... (Siegel)  
Stadt Eschenbach  
Gradl, 1. Bürgermeister

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

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Eschenbach, den ..... (Siegel)  
Stadt Eschenbach  
Gradl, 1. Bürgermeister

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

Eschenbach, den ..... (Siegel)  
Stadt Eschenbach  
Gradl, 1. Bürgermeister