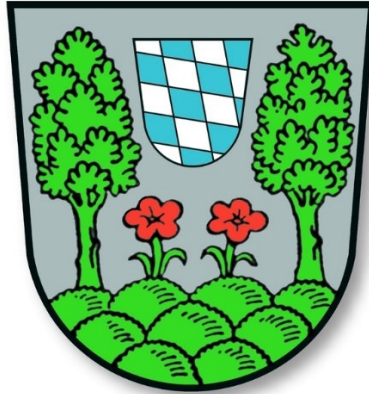


Markt Tännenberg, Lkr. Neustadt/WN

**3. Änderung
des Flächennutzungsplanes**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 06.10.2025

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: 02.10.2025

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	6
8. Beschreibung der Änderung	7
9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 8

D) Verfahrensvermerk 9

A) Präambel

1. Feststellungsbeschluss

Der Markt Tännenberg 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. Umfang des Änderungsbereichs

Die Änderungen betreffen im Einzelnen die Flurnummern 434/5, 436, 436/3, 436/4, 438/1, 438/2, 439, 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 442/1, 596, 596/1, 596/2, 597, 600, 600/1, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 608/1, 608/2 und Teilflächen der Flurnummern 434, 435, 438, 440, 442, 448, 512, und 599, jeweils Gemarkung Tännenberg

Der definierte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,87 ha und ist damit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Tännenberg“.

B) Begründung

4. Anlass, Gründe und Ziele der Planung

Im Westen von Tännenberg soll für das in weiten Teilen bereits bestehende Gewerbegebiet im Zuge eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens als solchen ausgewiesen werden.

Ziel der vorgesehenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tännenberg“ innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs an hierfür städtebaulich geeigneter Stelle zu schaffen.

Der Marktrat Tännenberg hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 11.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

5. Bedarfsorientierte Planung

Die Schaffung gewerblicher Bauflächen an der bezeichneten Stelle wird aufgrund konkreter Ansiedlungsabsichten dringend erforderlich.

Verfügbare Potentiale der Innenentwicklung für gewerblich genutzte Bauflächen stehen im gesamten Gemeindegebiet an anderer Stelle im benötigten Umfang nicht zur Verfügung.

Vom hier behandelten Plangebiet von knapp 15 ha Gesamtfläche wird der Großteil in der Realnutzung bereits heute als Gewerbegebiet genutzt. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen bei lediglich 3,9 ha. Von den bislang unbebauten Grundstücken sind die Flurnummern 441/1, 600, 603 und 604 im Besitz bereits ansässiger Betriebe und bilden deren notwendige Erweiterungsoptionen im angemessenen Rahmen ab.

Für die über die Gemeinde verfügbaren Flurnummern 436, 438 und 605 laufen seit geraumer Zeit bereits konkrete Planungen einzelner kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe, entsprechende Bauvorhaben für deren benötigte Betriebsstätten möglichst zeitnah auch umzusetzen.

Nach Abzug der bereits bebauten Flächen, der privaten Flächen für mögliche Betriebserweiterungen bereits ansässiger Betriebe und Abzug der bereits mit relativ konkreten, neuen Vorhaben belegten Flächen verbleibt lediglich die Flurnummer 442/1, welche als entsprechende Reservefläche für zusätzliche Neuansiedlung gesehen werden kann. Aktuell liegen der Gemeinde aber auch für diese Fläche bereits zwei Anfragen, bzw. Interessensbekundungen vor.

Es ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen, nach Schaffung des Baurechts, in den entsprechenden Teilbereichen auch relativ zeitnah der baulichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus werden einzelne Flächen auch zur mittel- und langfristigen Vorsorge beitragen.

Mögliche, spätere Erweiterungen sind aufgrund der angrenzend vorhandenen Topographie tendenziell eher nicht zu erwarten.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung – insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Gewerbeflächen aus den genannten Gründen dringend gegeben.

6. Alternativenprüfung

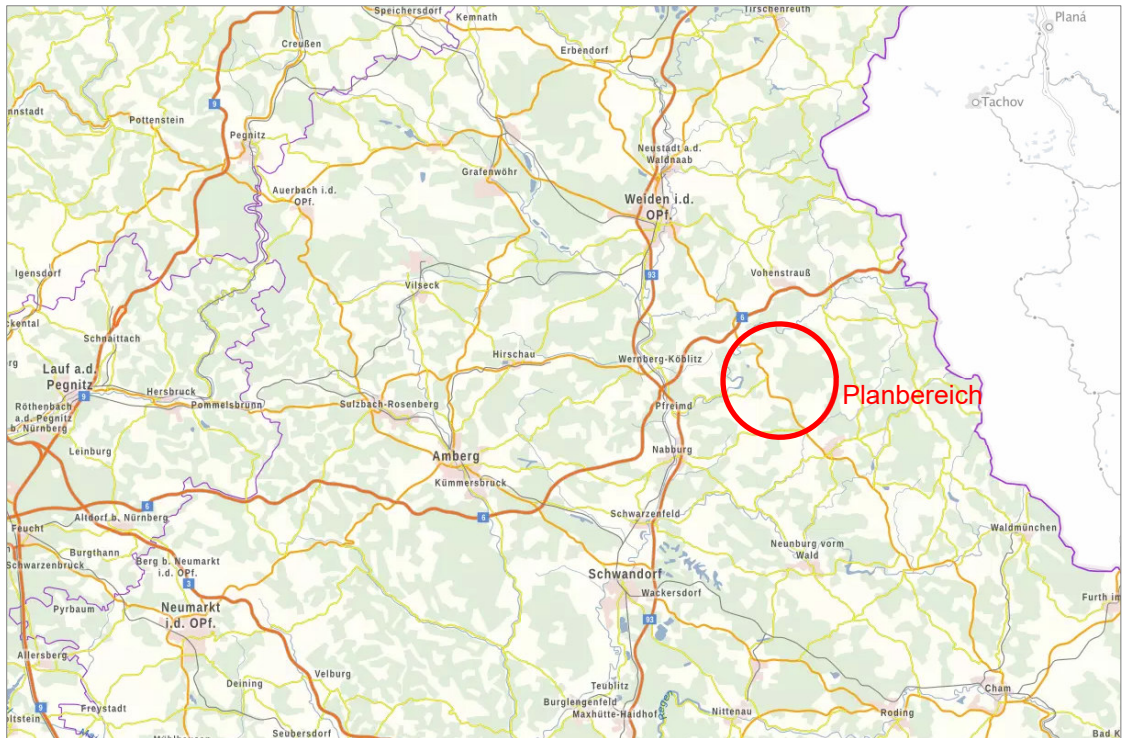
Mögliche Alternativstandorte für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung sind in Tannesberg nicht vorhanden.

Die gewählte Fläche entspringt dem Flächennutzungsplan und ist aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbenutzung an bezeichneter Stelle bestens geeignet.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes dient für den betroffenen Planbereich letztlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung an hierfür geeigneter Stelle.

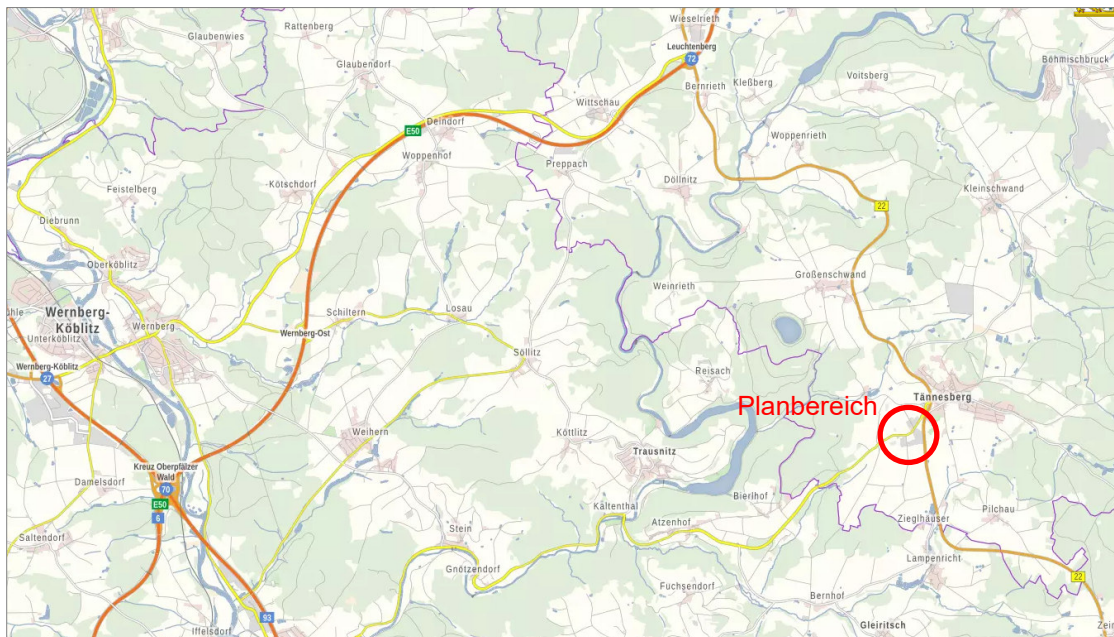
Aufgrund gegenwärtiger Nutzung und Möglichkeiten stehen weitere Alternativen nicht zur Disposition.

7. Beschreibung des Plangebietes



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Markt Tannesberg gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an, liegt ganz im Süden des Landkreises, ca. 25 km südlich der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab und damit noch im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Tannesberg.

Östlich begrenzt die vorhandene Bundesstraße B 22 das Gewerbegebiet. Entsprechende Siedlungs- und Gewerbeflächen des Hauptortes schließen sich östlich der Bundesstraße im Bestand an.

Im Süden, Westen und Norden wird das Areal von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesäumt. Die vorhandene Staatsstraße St 2157 verläuft, beginnend an der B 22 in südwestliche Richtung durch das Gewerbegebiet.

Ca. 2/3 des Plangebietes sind bereits heute mit gewerblicher Nutzung bebaut. Bislang unbebaute Restflächen unterliegen in Teilen noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

8. Beschreibung der Änderung

Flächen, welche im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft, Grünflächen, Verkehrs- und Gewerbeflächen definiert werden, sollen der aktuellen Planung des Gewerbegebietes angepasst werden. Hierbei entfallen landwirtschaftliche Flächen, die übrigen Flächen werden, den aktuellen Absichten folgend, neu gegliedert.

Darüber hinaus sind keine Änderungen vorgesehen.

Aus raumordnender Sicht werden mit der beschriebenen Änderung die erforderlichen Gewerbeflächen im Westen von Tannesberg 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 (27.05.1999) dem künftigen Stand (.....) gegenübergestellt.

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 06.10.2025, 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 Marktrat hat in der Sitzung vom 11.09.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 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 11.09.2024 hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 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 11.09.2024 hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2025 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 06.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Tännenberg hat mit Beschluss des Marktrats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Tännenberg, den

.....

(Siegel)

Markt Tännenberg
Gürtler, 1. Bürgermeister

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

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Tännenberg, den

.....

(Siegel)

Markt Tännenberg
Gürtler, 1. Bürgermeister

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

Tännenberg, den

.....

(Siegel)

Markt Tännenberg
Gürtler, 1. Bürgermeister