

**Markt Wernberg-Köblitz  
Lkr. Schwandorf**

**5. Änderung  
Flächennutzungsplan  
im Bereich BG „Am Köblitzbach“**



**Begründung**

**Entwurf vom 25.04.2023**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

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

Grünordnung, Umweltbericht:



**BLANK & PARTNER MBB  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

MARKTPLATZ 1 - 92536 PFREIMD  
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*  
*Bearbeitungsstand: 05.05.2023*

## ***INHALT***

### **A) Begründung**

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

### **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 6**

## A) Begründung

### 1. Anlass der Planung

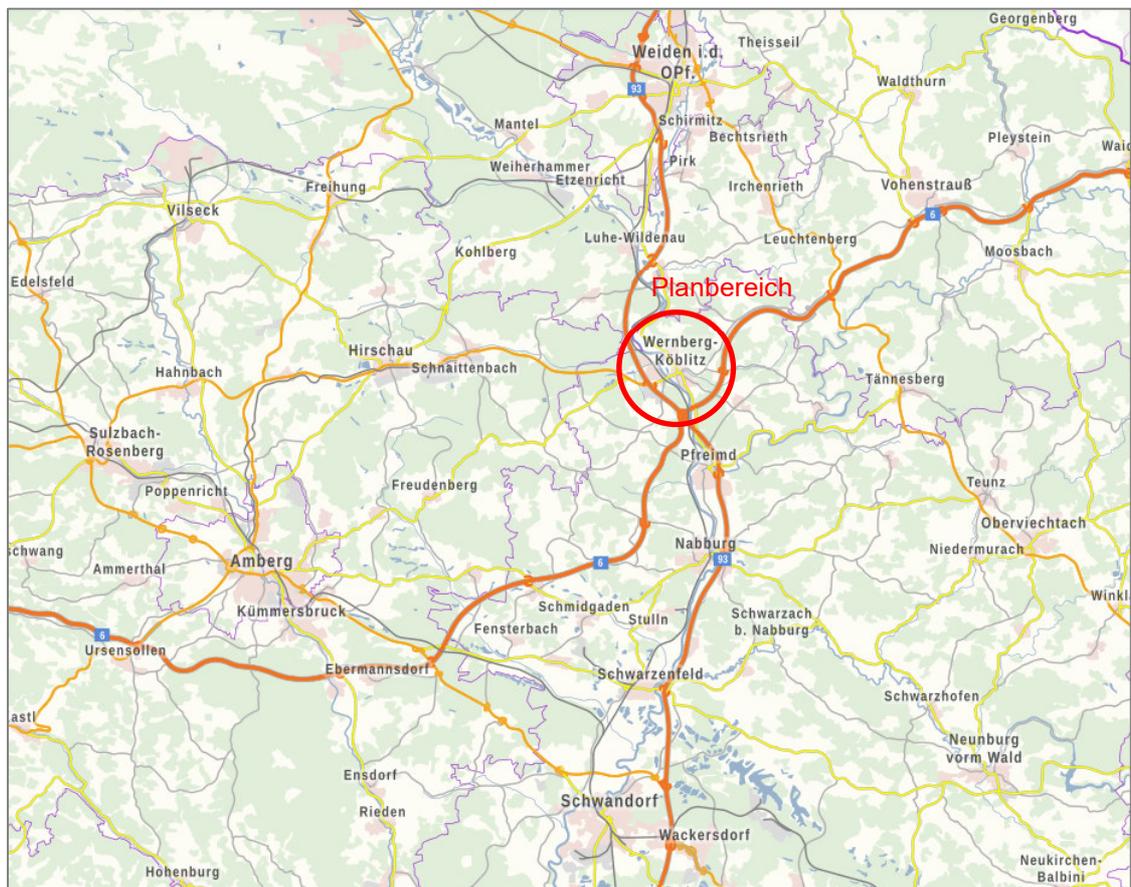
Im Ortsteil Oberköblitz soll auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Baugebiet ausgewiesen werden.

Mit der vorgesehenen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Köblitzbach“ innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs geschaffen werden.

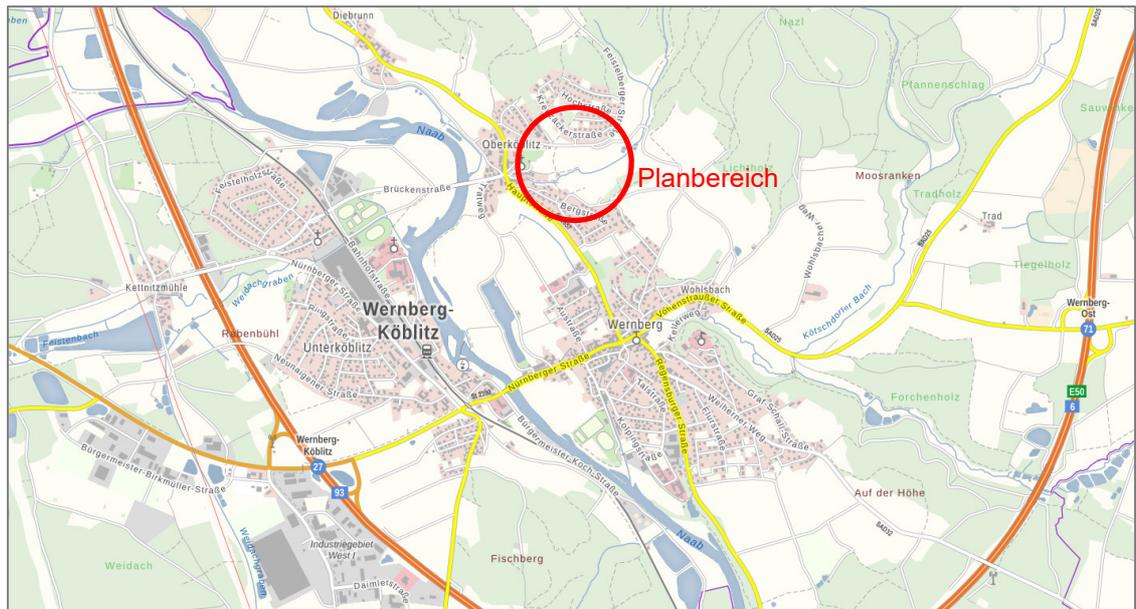
Der Marktrat Wernberg-Köblitz hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 15.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Wernberg-Köblitz gehört dem Landkreis Schwandorf an, liegt ca. 23 km nördlich der Kreisstadt und ca. 15 km südlich 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 nord-östlichen Teil des Hauptortes im Ortsteil Oberköblitz, an der Feistelberger Straße.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

### 3. Beschreibung der Änderung

Die Änderungen betreffen im Einzelnen die Flurnummern 265, 266/1 und Teilflächen der Flurnummern 14, 257, 257/1, 266 und 283/1, jeweils Gemarkung Oberköblitz.

Der definierte Geltungsbereich umschließt eine Gesamtfläche von ca. 3,64 ha.

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich weitestgehend landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Darüber hinaus im Wesentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof und Flächen, die vorrangig als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt geeignet sind.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sollen mit der hier behandelten Änderung in Wohnbauflächen gewandelt werden.

Darüber hinaus sind keine Änderungen vorgesehen.

Aus raumordnender Sicht werden mit der beschriebenen Änderung die erforderlichen Wohnbauflächen in Oberköblitz an hierfür 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, etc.**

Der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des allgemeinen Wohngebietes „Am Köblitzbach“ vom 25.04.2023, erstellt von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.