Gemeinde Störnstein
Lkr. Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Im Badgarten“

Begründung

Entwurf vom 15.09.2026

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: 04.09.2026

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Bedarf 6
3. Alternativenprüfung 6
4. Beschreibung des Plangebietes 10
5. Geltungsbereich 11
6. Erschließung 11
7. Ausgleichsmaßnahmen 12
8. Änderungen im Flächennutzungsplan 13
9. Darstellungen im Plan 13
10. Verfahren 13

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 14

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Störnstein nach wie vor groß. So liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen erfordert.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Floßer Straße“ (Fertigstellung der Erschließung im Herbst 2021) konnten die städtischen Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und der Bebauung zugeführt werden.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 6 Gebäuden (siehe Bedarfsnachweis, Ziffer 2.4, Tabelle 7). Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, diesen Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. Da in der Regel mit der Wiedernutzbarmachung der Leerstände auch ein nicht unerheblicher Sanierungsaufwand verbunden ist, gestaltet sich die Beseitigung der Leerstände sehr mühsam. Auch verhindern vielmals auch die komplizierten Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften, etc.) eine schnelle Rückführung zur Wohnnutzung. Unabhängig dessen wird dieses Ziel seitens der Gemeinde auch künftig engagiert verfolgt.

In Anbetracht des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebäude weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Störnstein entschlossen, entsprechende Bauflächen neu auszuweisen.

Aufgrund bereits zahlreich vorliegender Anfragen ist davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird. So weist die seitens der Gemeinde geführte Warteliste nach letzter Abfrage zum Jahresbeginn 2025 noch immer 40 Bauwerber aus, welche sich i. d. R. für Grundstücke zum klassischen Wohnhausbau interessieren. Von den ursprünglich gelisteten 68 Bewerbern haben 28 Werber inzwischen zurückgezogen. Dem stehen insgesamt 24 eingegangene positive Rückmeldungen gegenüber, von 16 Bewerbern blieb eine Rückmeldung aus.

Aufgrund bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass von den positiven Rückmeldungen letztlich ca. 50 % auch mit konkreten Bauvorhaben an dieser Stelle aktiv werden.

Die erforderliche Grundstücksfläche im geplanten Baugebiet konnte seitens der Gemeinde bereits erworben werden.

Die geplanten Parzellen werden seitens der Gemeinde später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang veräußert, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Störnstein sehr erfolgreich als richtig bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Gemeinde Störnstein die Voraussetzung schaffen, um insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke an Bauwerber ausschließlich zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Möglichen Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden. Ausgenommen hiervon, die Bereiche für den Mehrgeschosswohnungsbau.

Um einem möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Parzellierung vorgesehen. So entstehen einerseits relativ kleine Baugrundstücke für Einzelbebauung, andererseits aber auch entsprechend größere Grundstücke, gezielt für die Nutzung mit Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus werden auch Parzellen angeboten, welche die Möglichkeit für die Bebauung mit kleinen Einheiten bieten.

Nach dem Willen der Gemeinde Störnstein wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Bebauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

2. Bedarf

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt dem konkreten Bedarf folgend. Dieser wird über den eigens hierfür erstellten Bedarfsnachweises im erforderlichen Maße begründet nachgewiesen.

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.

3. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft. Intensive Bemühungen hierzu gehen bis ins Jahr 2018 zurück.

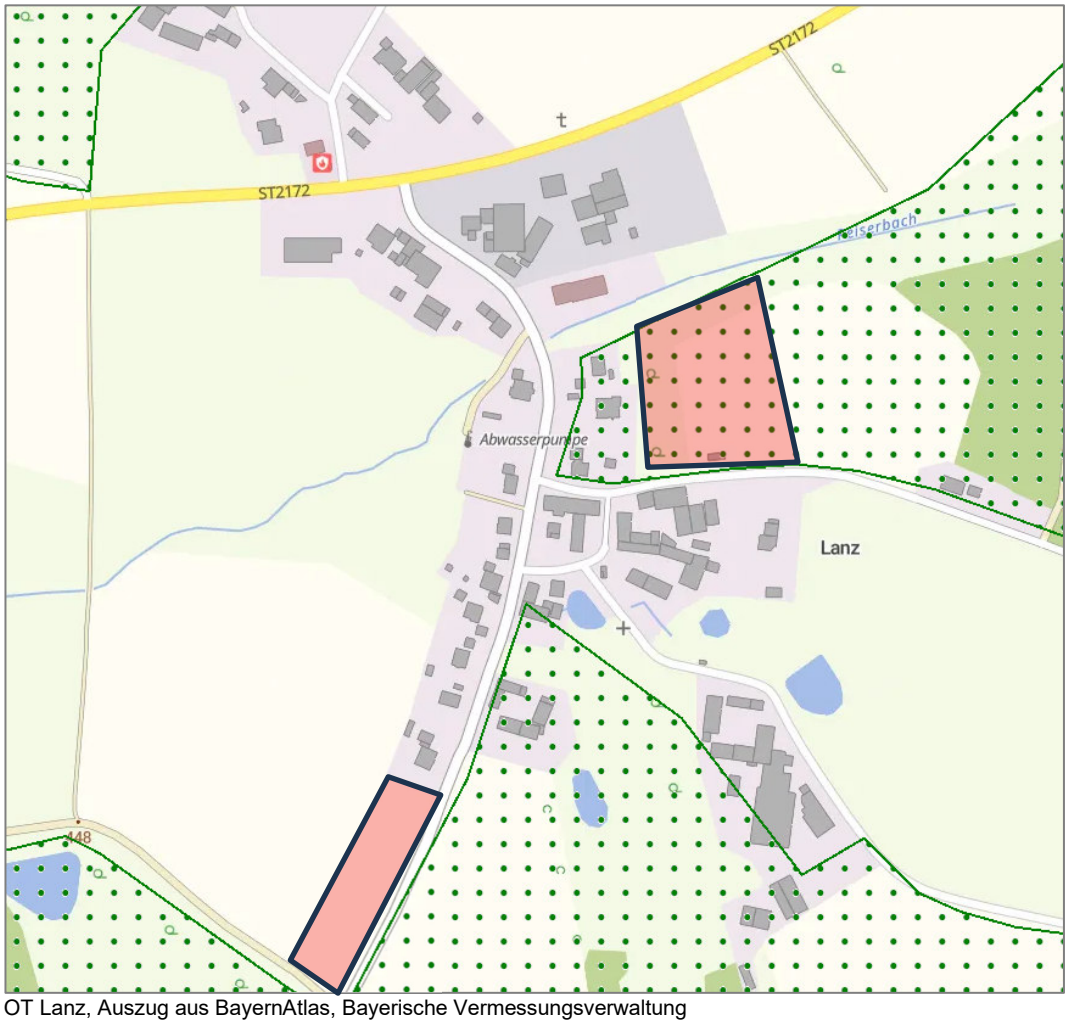
Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei nicht nur an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

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

Auch wurde das heute beplante Gebiet in früheren Jahren bereits in den Fokus genommen und zunächst aus immissionsschutzfachlichen Gründen wieder verworfen. Mit zwischenzeitlich eingetretener Nutzungsänderungen, bzw. einzelner Betriebsaufgaben, stehen die vormaligen immissionsschutzrechtliche Hemmnisse nicht mehr im Raum. Das Gebiet konnte nach neuerlicher Bewertung schließlich wieder aufgegriffen werden.

Konkret wurden im Vorfeld der Planungen folgende Flächen im gesamten Gemeindegebiet auf mögliche Realisierbarkeit hin überprüft.

3.1 Ortsteil Lanz



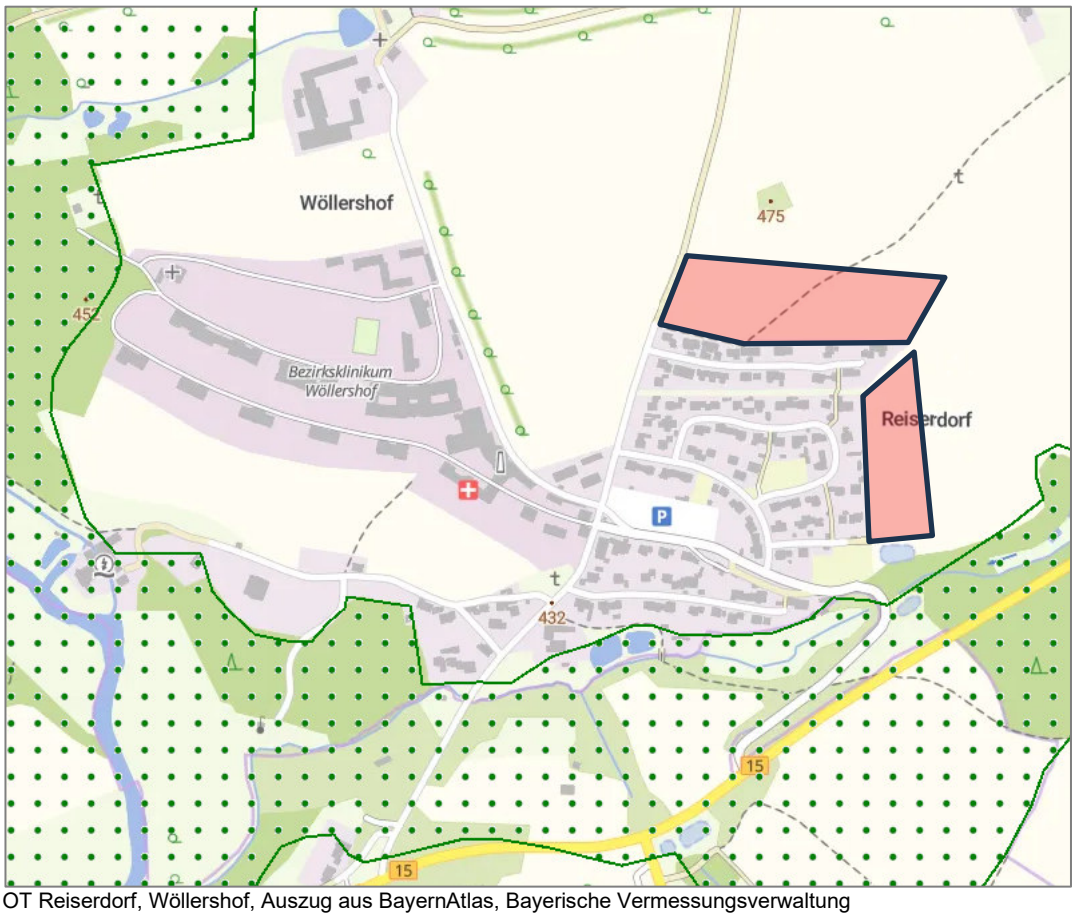
OT Lanz, Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Die bestehende Siedlung liegt beidseitig der im weiteren Verlauf als Gemeindeverbindungsstraße fungierenden Ortsstraße.

Auf östlicher Seite denkbare bauliche Erweiterungsflächen scheiden aufgrund des bis in den Ort hineinragenden Landschaftsschutzgebietes aus.

Eine Bebauung am südlichen Ortsausgang wäre entlang der heutigen GVS Lanz – Störnstein auf westlicher Seite zwar zunächst denkbar. Allerdings scheidet auch dies aufgrund der sich damit einhergehenden Bandsiedlung schon aus städtebaulichen Gründen aus. Zudem ließe sich auch der benötigte Bedarf mit dieser Ansiedlung nicht im erforderlichen Maße decken.

3.2 Ortsteil Reiserdorf



OT Reiserdorf, Wöllershof, Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

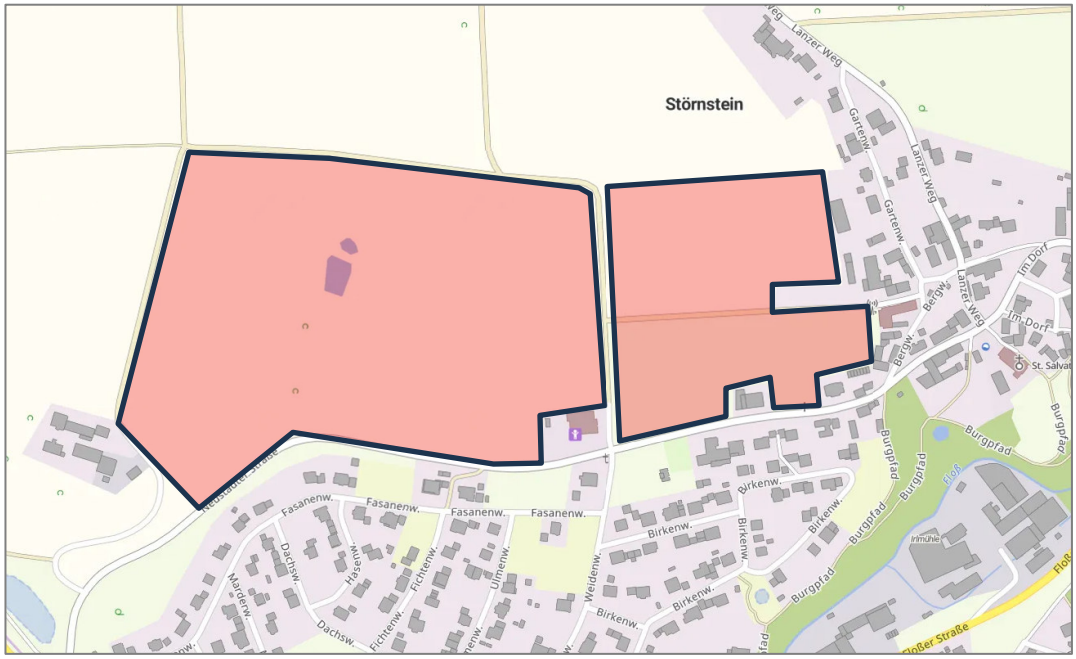
Im Ortsteil Reiserdorf wurden, im Vorfeld der Planung, seitens der Gemeinde, am nördlichen und am östlichen Ortsrand (Gramleite), zwei mögliche Flächen in Betracht gezogen.

Die nördliche Teilfläche war seitens der Gemeinde ursprünglich für die Schaffung eines neuen Baugebietes auserkoren. Ein Grunderwerb für die benötigten Flächen war allerdings aufgrund steuerrechtlicher Hemmnisse nicht möglich.

Im weiteren Bemühen wurde die östliche Fläche in den Fokus genommen. Die mögliche Nutzung dieser Fläche wurde hierbei, im Rahmen entsprechender Gespräche, intensiv mit dem Kreisbaumeister abgestimmt. Letztlich schied diese jedoch aufgrund der dort schwierigen Topographie und zudem sehr ungünstigen, weil hinter liegenden, Erschließung aus.

Am Ende wäre auch hier aufgrund der genannten Schwierigkeiten nur eine sehr kleine erschließbare Fläche übriggeblieben, welche dann aber wiederum den vorhandenen Bedarf im ausreichenden Maße nicht bedienen hätte können.

3.3 Störnstein, nördlich der Neustädter Straße

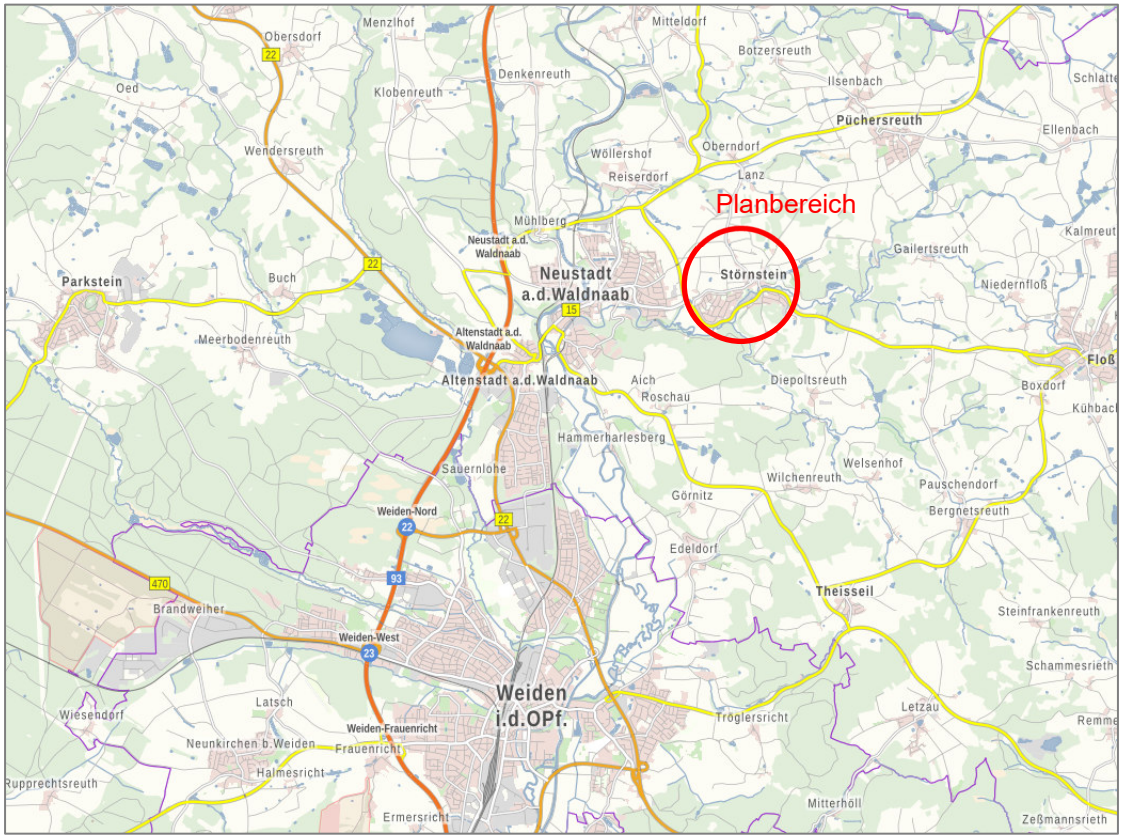


Störnstein, nördlich Neustädter Straße, Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

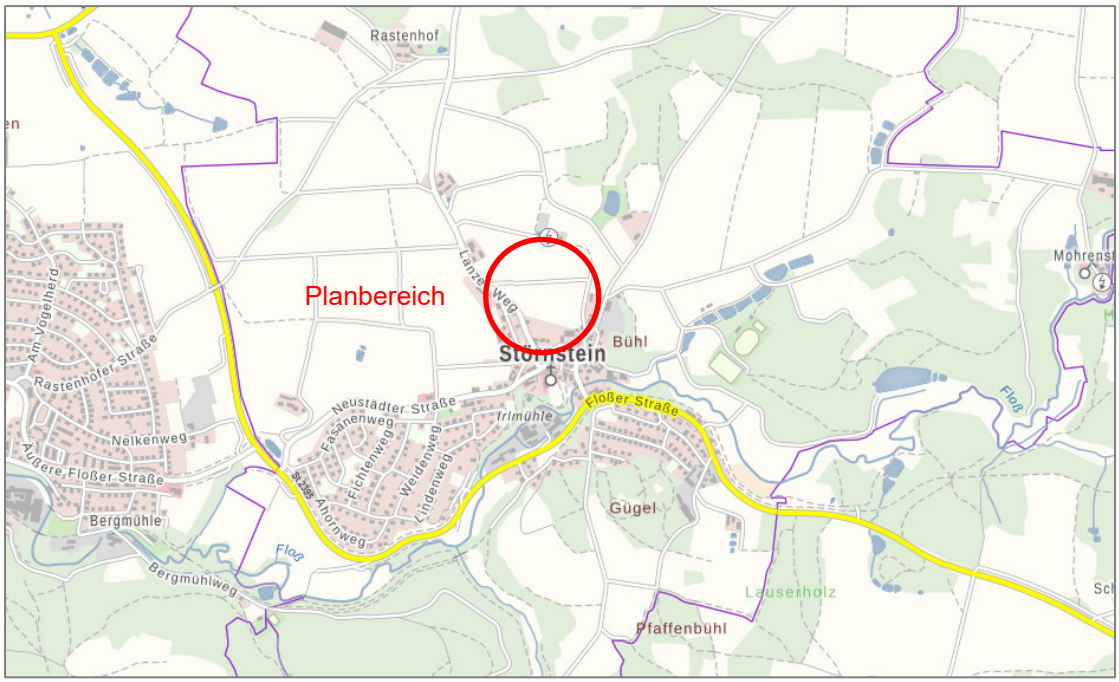
Die Flächen befinden sich ausschließlich im Privateigentum mehrerer Eigentümer. Eine Überplanung dieser Flächen scheiterte letztlich am nicht realisierbaren Grunderwerb.

4. 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.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine mäßig ausgeprägte Hanglage in südöstliche Richtung.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 462,00 m ü. NN. im Nordwesten und ca. 446,00 m ü. NN. im Südosten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 24 Parzellen mit unterschiedlichen Regelgrößen entstehen. Die Grundstücke für die normale Wohnbebauung (WA 1) liegen im Mittel bei ca. 716 m², im Einzelnen hierbei zwischen ca. 647 m² und ca. 932 m². Das größere Grundstück für Mehrgeschosswohnungsbau (WA 2) liegt bei ca. 1.226 m². Für die kleineren Grundstücke (WA 3) liegt die mittlere Größe bei ca. 338 m².

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planfläche geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Störnstein erforderlichen Bedarf wider.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummer 294, Gemarkung Störnstein und umschließt eine Gesamtfläche von 3,24 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Westen über den dort bestehenden Lanzer Weg.

Den getroffenen Festsetzungen folgend ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A und B zu erschließen.

Die Planstraßen erhalten Verkehrsraumbreiten von i. d. R. 7,00 m.

Im Süden des Baugebietes, anschließend an Planstraße B ist zudem eine kurze Fußwegverbindung vorgesehen. Zudem am nordöstlichen Ende der Planstraße B ein entsprechender Versorgungsstreifen, welcher zugleich als Wirtschaftsweg zum östlich angrenzenden Areal des späteren Regenrückhaltebeckens dient.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei neue Wasserhauptleitungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Eine gesicherte Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist, in Ergebnis der im Zuge entsprechender Baugrunduntersuchungen gewonnenen Erkenntnisse nicht möglich.

In neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserkanälen werden die anfallenden Wässer getrennt abgeleitet. Am nordöstlichen Rand des Baugebietes sind für die erforderliche Regenwasserrückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in südöstliche Richtung.
Ergänzend hierzu wird den privaten Anschlussnehmern die Errichtung entsprechender Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung vorgeschrieben.

Unabhängig dessen werden die im Baugebiet anfallenden Regenwässer (private und öffentliche Flächen) final im auf öffentlicher Seite zu errichtenden Regenrückhaltebecken zunächst zurückgehalten und von dort gedrosselt abgeleitet.

Letztlich werden die gedrosselten Regenwässer aus dem Baugebiet, wie auch die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer den bestehenden Kanälen im angrenzenden Siedlungsgebiet zugeleitet. Die Regenwässer werden hier im weiteren Verlauf der Floß zugeleitet, die Schmutzwässer der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Altenstadt-Neustadt-Störnstein.

Die Kläranlage selbst ist als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und chemischer Phosphorelimination für 30.000 EW ausgelegt. Aufgrund vorliegender Voruntersuchungen des Planungsbüros Wolfrum vom 24.10.2020 ist davon auszugehen, dass die Auslegung der Kläranlage mit dem hier ausgewiesenen Wohngebiet noch als ausreichend einzustufen ist.

Sofern zur schadlosen Ableitung des aus den nördlich angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers Maßnahmen notwendig werden, werden diese in gesonderten Maßnahmen seitens der Gemeinde ergriffen, andernfalls im Zuge der Erschließung. Ergebnisse aus den für den gesamten Gemeindebereich im Rahmen eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes zuletzt durchgeführten hydrotechnischen Untersuchungen (IB Münchmeier – Eigner) werden hierbei nach Bedarf einfließen.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen komplett neu zu errichten.

In alle 24 Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Den Ergebnissen der durchgeführten Umweltprüfung folgend, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

So ist innerhalb des Baugebietes im südöstlichen Bereich die Anlage und Entwicklung eines Streuobstbestandes mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen. Zudem am Nordrand die Anlage einer Baumreihe als Ortsrandeingrünung.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind, darüber hinaus, weder notwendig noch vorgesehen.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan



Karte FNP: Gemeinde Störnstein, Teilausschnitt Ortsteil Störnstein, Stand November 2004

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich ausnahmslos landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche für den aktuell betroffenen Planbereich im Parallelverfahren erfolgt.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Im Badgarten“ in Störnstein vom 15.09.2026, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.