

Bekanntmachung

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

- a) öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hummeltal (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch-BauGB-)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02. September 2026 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.08.2026 beschlossen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Heidloh I“ und „Teilfläche Creez“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 107/7(Tfl), 108(Tfl) Gemarkung Pettendorf, Fl.Nr. 600(Tfl) Gemarkung Pittersdorf sowie die Fl.Nrn 8/2(Tfl), 8/4(Tfl), 201/2(Tfl), 475(Tfl), 477(Tfl), 478, 479(Tfl), 480(Tfl), 481(Tfl), 482(Tfl), 484(Tfl), 490(Tfl), 490/4(Tfl), 491, 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 494(Tfl), 494/2, 494/4 und 494/5, 495(Tfl), Gemarkung Creez.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit eingeleitet.

- b) Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch -BauGB-)

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht liegen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

16. September 2026 bis einschließlich 16. Oktober 2026

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach, Kanzleistraße 3, Zimmer 3, Mistelbach während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 14.00 - 18.00 Uhr) öffentlich zur Einsicht aus.

Während der Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zur Information über die Planung und zur Erörterung. Bedenken und Anregungen können vorgebracht werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.hummeltal.de/Amtliche-Mitteilungen.n242.html> veröffentlicht.



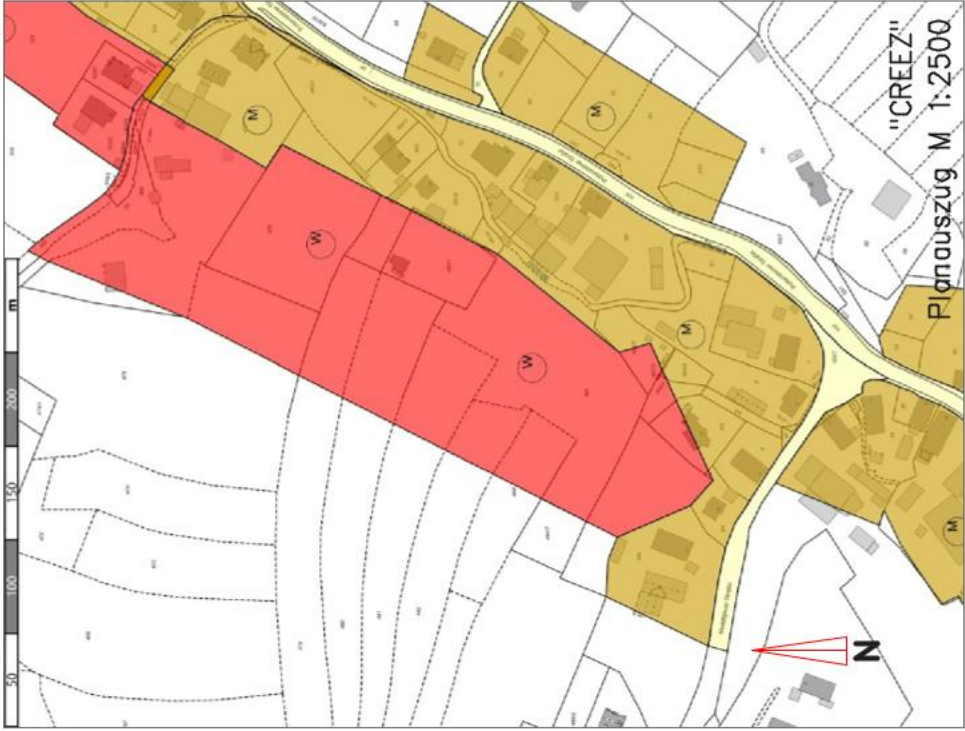
Mistelbach, 03.09.2026

Patrick Meyer
1. Bürgermeister

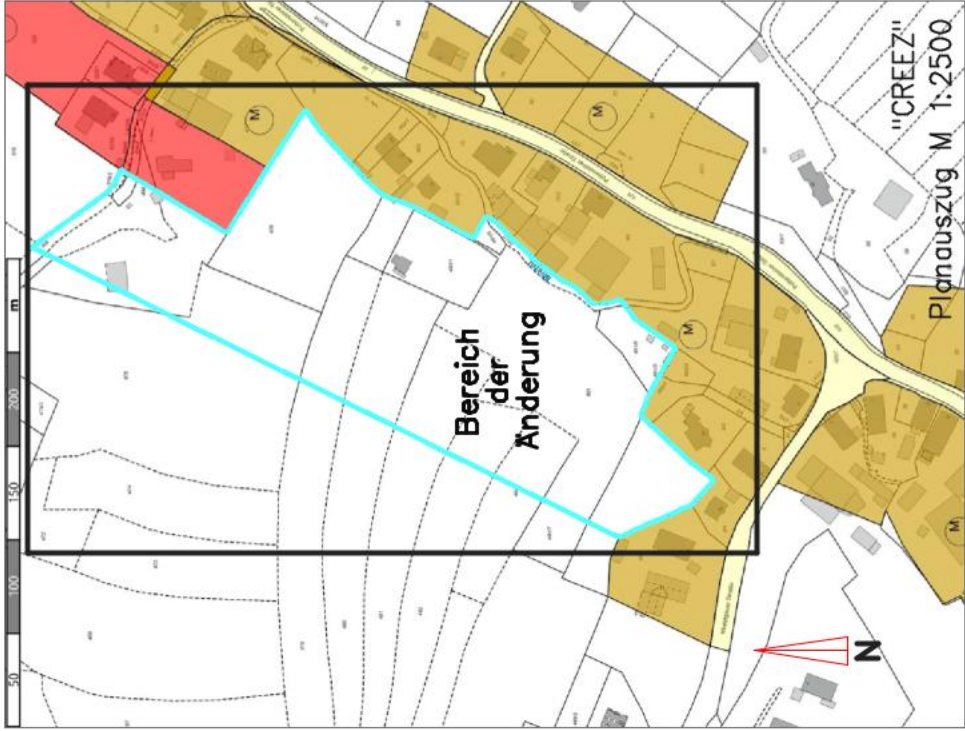
Ausgehängt: 09.09.2026
Abgenommen: 19.10.2026

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.08.2026



Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

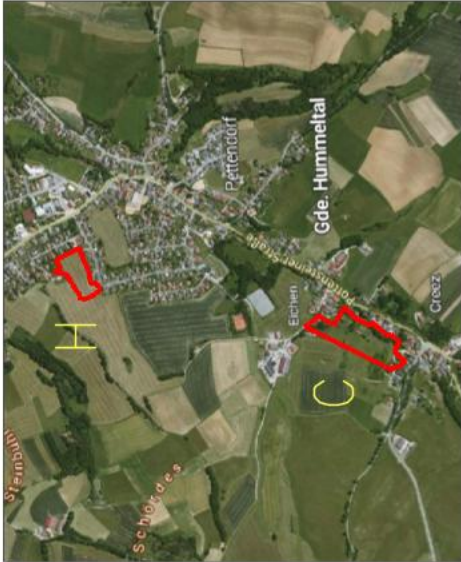
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2026 hat in der Zeit vom 2026 bis 2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2026 hat in der Zeit vom 2026 bis 2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2026 bis 2026 beteiligt.
- Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2026 bis 2026 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 2026 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 2026 festgestellt.
- Hummeltal, den 2026 Patrick Meyer, Erster Bürgermeister (Siegel)
Das Landratsamt Bayreuth hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 2026, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Landratsamt Bayreuth, den 2026 (Siegel)
Unterzeichner/-in _____
Ausgefertigt _____
- Hummeltal, den 2026 Patrick Meyer, Erster Bürgermeister (Siegel)
Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der § 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

LEGENDE	
Art der baulichen Nutzung	
Wohnbauflächen (W)	Öffentliche Verkehrsflächen
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	Kreis-/Ortsstraßen
Gemischte Bauflächen (M)	Abgrenzung Geltungsbereich
§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	Bereich der Änderung
Flächen für den Gemeinbedarf	

GEMEINDE HUMMELTAL
LANDKREIS BAYREUTH



14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
FÜR DIE BEREICHE
"HEIDLOH I" u. "TEILFLÄCHE CREEZ"



LUFTBILD DER BEREICHE "HEIDLOH I" u. "CREEZ"

AUSZUG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

04.08.2026	0.24	1	PLAN-NR.	1:2500
DATUM	PLAN-GR.	PLAN-NR.	MABSTAB	
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner MICHAEL KRUG				
95367 TREBCAST, MICHELSREUTH 10	TELEFON:	09227 / 9739073		
E-MAIL: Architekt.Krug@t-online.de	TELEFAX:	09227 / 9739075		



Gemeinde Hummeltal

Begründung

Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hummeltal
Für die Bereiche „Heidloh I“ und Teilfläche „Creez“

Fassung vom 04.08.2026

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Verfahren</u>	Seite 3
	• Teilbereiche	
2.	<u>Lage, Größe und Beschaffenheit</u>	Seite 3
	• Bereich „Heidloh I“	
	• Bereich „Creez“	
3.	<u>Alternativstandorte, Planungsschwerpunkte</u>	Seite 4
4.	<u>Infrastruktur, Teilbereiche Änderungen</u>	Seite 4
5.	<u>Umweltbericht, Naturschutz</u>	Seite 6
6.	<u>Zusammenfassung</u>	Seite 7

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Verfahren

Aufgrund des verstärkten Bedarfs benötigt die Gemeinde Hummeltal weitere Wohnbauflächen, da viele Baulücken zwischenzeitlich geschlossen wurden und verfügbare Freiflächen knapp sind. Vorhandene und bezahlbare Baugrundstücke sind jedoch für die Gemeinde Hummeltal wichtig, um auch weiterhin für die Anwohner und zusätzlich auch für mögliche Neubürger attraktiv zu sein.

Als geeignete Fläche wurde ein freies, bislang landwirtschaftlich genutztes Wiesengrundstück im Ortsteil Pettendorf, im nahen Umfeld der Schule und des Kindergartens nach Westen, ermittelt. Es füllt eine Lücke, grenzt an die dortige Wohnbebauung an, und umfasst gut 15.000 m² Fläche.

Damit soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich möglichst vermieden werden und nach dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt werden.

Um Baurecht für neue Wohnbauflächen zu schaffen hat der Gemeinderat am __. __. 2026, die Aufstellung des Bebauungsplans „Heidloh I“ beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll nach § 4 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) ausgewiesen werden.

Für die Gemeinde Hummeltal besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem aber nur ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heidloh I“ als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, der Rest sind Flächen für die Landwirtschaft. Dies zeigt das Bestreben, hier nach Westen die Lücke in der vorhandenen Bebauung zu schließen und so zugleich das Ortsbild an dieser Stelle zur freien Landschaft hin abzurunden und stückweise zu ergänzen.

Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und so erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Nur dadurch wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 BauGB als materiellrechtlicher Planungsgrundsatz entsprechend Rechnung getragen.

Weiterhin soll zugleich der Flächennutzungsplan auch noch an anderer Stelle angepasst werden. Nachdem Flächennutzungsplanänderungen im Zuständigkeitsbereich stets numerisch fortgeführt werden, wurden diesmal die beiden Teilbereiche entsprechend dem Namen aufgenommen.

Im Ortsteil Creez sind entlang der Pottensteiner Straße gemischte Bauflächen gem. § 5 BauNVO ausgewiesen und westlich anschließend eine weitere größere Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO. Aufgrund topografischer sowie technischer Erschließungshindernisse werden Teilflächen im Bereich Creez nicht weiterverfolgt. Die Wohnbauflächen werden herausgenommen, die Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich erfolgt zugunsten der Bestandsbebauung.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

- Bereich „Heidloh I“

Der Planbereich umfasst im Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplans zwei einzelne Flurnummern der Gemarkung Pettendorf, großteils in einer Lücke der vorhandenen Bebauung und westwärts verlaufend bis zum angrenzenden Ortsrand mit einer Gesamtfläche von 1,5 ha. Der überwiegende Anteil fällt dabei auf die zentralliegende Flurnummer 107/7, eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, das Gartengrundstück der Flurnummer 109 umfasst nur 401 m². Hier werden auf der gesamten Fläche weitere Wohnbauflächen inklusive Straßen ausgewiesen.

An den Grenzen des Geltungsbereiches liegen nach Osten dreiseitig Wohnbauflächen inklusive der bereits bestehenden Anliegerstichstraßen und zweiseitig nach Westen bzw. teilweise nach Norden ausschließlich weitere Landwirtschaftsflächen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Die Topografie ist nach Osten hin leicht abfallend und vollkommen offen zur freien Landschaft, ohne jeglichen Bewuchs, was Büsche, Sträucher, Hecken oder Bäume anbetrifft.

- Bereich „Creez“

Im südlichen Ortsteil Creez von Hummeltal werden im Flächennutzungsplan ausgewiesene umfangreiche Wohnbauflächen aufgrund topografischer sowie technischer Erschließungshindernisse herausgenommen; es sind insgesamt 21 Flurnummern gänzlich, oder anteilig betroffen. Eine weitere Wohnbebauung westlich des Fließgewässers (Mistel) zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Mistelgau im Süden und dem Anliegerweg zur ehemaligen Einöde Eichen im Norden ist damit nicht weiter beabsichtigt und auch nicht mehr möglich.

Die Landwirtschaftsflächen, mit teilweise dichtem Bewuchs im Umfeld der Mistel, sowie Büschen, Bäumen und einzelnen Gebäuden bestimmen auch weiterhin hier das Orts- und Landschaftsbild. Die Topografie ist anspruchsvoll und fällt deutlich mehr nach Osten hin zur Mistel ab, womit diese Änderung im Teilbereich hauptsächlich begründet ist.

3. Alternativstandorte, Planungsschwerpunkte

Die Frage nach Alternativstandorten gehört als Planungsgrundlage zur Abwägung stets dazu; beim Bebauungsplan „Heidloh I“ ist man aber räumlich an die vorhandene Bebauung inklusive deren Infrastruktur gebunden. Diese städtebauliche Lücke im Ortszentrum und die mit der Bebauung verbundene Ortsabrundung sind weitere Vorteile und sprechen klar für diesen Standort.

Zudem sind die neuen Erschließungsstraßen einschließlich der Tiefbauplanung durch die vorhandenen drei Anliegerstichstraßen bis an die Grenzen des Geltungsbereichs bereits vorgegeben. Dies beeinflusst die zu erwartenden (Bau-)Kosten erheblich; einer der wichtigsten Faktoren mit.

All diese Grundlagen wurden bereits im Vorfeld geprüft, sonst hätte man diesen zentralen Standort im nahen Umfeld der Schule, des Kindergartens und der neugestalteten Mitte im Gemeindebereich nicht gefunden bzw. diesbezüglich festgelegt und so das Umfeld deutlich aufgewertet.

Nachdem das Flurstück Nr. 107/7 im Gemeindebesitz dann auch real zur Verfügung steht; erübrigt sich die Suche nach Alternativen, derzeit gibt es keinen besser dafür geeigneten Standort. Oberstes Planungsziel ist, kosten- und flächensparend alle anderen Standortvorteile zu vereinen.

Beim Teilbereich in „Creez“ ist der Ausgangspunkt ein völlig anderer, da es hier nicht um eine neue Flächenausweisung geht, sondern um den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Nutzung. Die Suche nach Alternativstandorten entfällt.

4. Infrastruktur, Teilbereiche Änderungen

- Bereich „Heidloh I“

Mit dem, für den Bebauungsplan „Heidloh I“ ausgewiesenen Geltungsbereich, ergeben sich Änderungen innerhalb dieser Fläche, dazu kommen noch die Anpassungen außerhalb des Areals.

Folgende Änderungen sind im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplant:

- Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) für die geplante neue Wohnbebauung neben der vorhandenen, aber bislang unbebauten Lücke nach Westen hin auf nahezu der gesamten Flurnummer 107/7 der Gemarkung Hummeltal mit 12.866 m² Fläche. im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
- Ausweisung zugehöriger öffentlicher Verkehrsflächen auf 1.583 m² ausgehend von den drei vorhandenen Anliegerstichstraßen, die alle bisher am Rand des Geltungsbereichs endeten. Markant dazu die neue T-Kreuzung und der nach Norden erweiterte, jetzt bebaubare Teil.
- Außerhalb des Geltungsbereiches soll in nördlicher Richtung die Grenzlinie der Wohnbebauung mit den hier vorhandenen Flurstücks-Grenzen in Übereinstimmung gebracht werden. Betroffen davon ist jeweils anteilig die Fl.-Nr. 108 der Gemarkung Pettendorf und die Fl.-Nr. 600 der Gemarkung Pittersdorf, die damit anteilig keinerlei Wohnbebauung mehr aufweisen. Die Gesamtfläche der herausgenommenen Wohnbauflächen umfasst 957 m². Entsprechend erhöhen sich damit im gleichen Umfang die Flächen für die Landwirtschaft.



Abbildung links, Auszug aktueller Flächennutzungsplan Bereich „Heidloh I“, rechts die Änderung

- Bereich „Creez“

Beim Teilbereich im Ortsteil „Creez“ soll westlich im Anschluss der hier vorhandenen gemischten Bauflächen (M) beiderseits der Pottensteiner Straße, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbebauung, aufgrund topografischer sowie technischer Erschließungshindernisse großflächig herausgenommen werden.

Zusätzlich ist diese Grenzlinie hier nicht mit den vorhandenen Flurstücks-Grenzen identisch, was bei der Vielzahl der betroffenen, zum Teil sehr langgestreckten Teilflächen, eine mögliche Umsetzung deutlich erschweren würde. Damit wird der dauerhafte Erhalt der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung, langfristig sichergestellt.

Folgende Änderungen sind im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplant:

- Herausnahme der Ausweisung einer größeren Wohnbaufläche (W) im Ortsteil Creez westlich anschließend an die vorhandenen gemischten Bauflächen von der Mistelgauer Straße im Süden bis zum Anliegerweg zur ehemaligen Einöde Eichen im Norden.
- Im Detail sind folgende 21 Flurstücke der Gemarkung Creez mit den Flurnummern 201/2 (TF), 475 (Teilfläche), 477 (TF), 479 (TF), 480 (TF), 481 (TF), 482 (TF), 484 (TF), 490 (TF), 491, 491/1, 491/2 (TF), 491/3, 491/4 (TF), 491/5, 491/6 (TF), 494 (TF), 494/4 (TF), 494/5 (TF) und im Süden die Flurnummern 8/2 (TF) und 8/4 (TF) betroffen.
Entsprechend erhöhen sich ebenso im gleichen Umfang die Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Norden bleibt nur eine Teilfläche mit bereits vorhandener Wohnbebauung auf der Südseite des vorgenannten Anliegerweges erhalten. Dieser Bereich wird vom Umgriff nach Westen hin, der nördlich liegenden Wohnbaufläche angepasst.
- Der verbleibende Teil der Wohnbaufläche im Norden unterhalb des Weges nach Eichen ist jedoch nicht identisch mit bereits vorhandenen Flurstücks-Grenzen und umfasst die Flurnummern 477 (TF), 494 (TF), sowie 494/4 (TF) der Gemarkung Creez.
Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist groß genug, um die hier bereits vorhandene Bebauung bei Bedarf langfristig auch noch erweitern zu können.

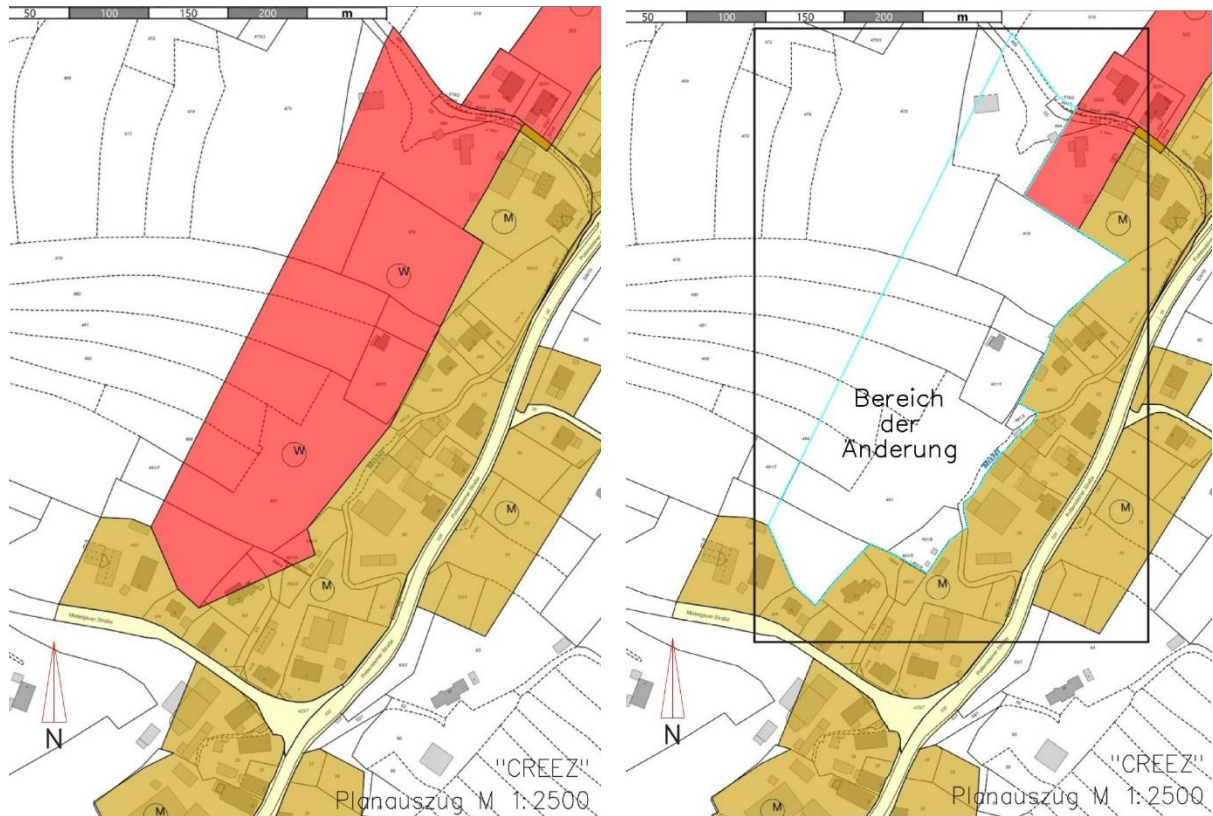


Abbildung links, Auszug aktueller Flächennutzungsplan Bereich „Creez“, rechts die Änderung

5. Umweltbericht, Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan wurde zeitgleich erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die man zusätzlich hätte prüfen müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Natürlich gibt es für den baulichen Eingriff auch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, da die unbebauten Flächen im Geltungsbereich derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden und als extensive Grünflächen manchmal auch ökologisch wertvoll sind, vor allem jedoch das Orts- und Landschaftsbild prägen.

Die Einstufung dieser Flächen beeinflusst maßgeblich den Ausgleichsbedarf, aber wegen der zugrunde liegenden relativ kleinen Grundstücksfläche im Vergleich zu den Nachbarflächen gleicher Güte im gesamten westlichen Umfeld ist zweifellos keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Ausgehend von einer naturschutzrechtlichen Bestandsaufnahme der von der Planung betroffenen Flächen wurde der externe Kompensationsbedarf ermittelt. Der notwendige Ausgleich und die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde gemeinsam abgestimmt.

Der baulichen Zunahme durch die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke mit dem daraus resultierendem Flächenverbrauch und der steigenden Versiegelung, steht mit der ökologischen Aufwertung gleicher Größe an anderer Stelle ein angemessener Ausgleich gegenüber.

Zusätzlich bleiben aufgrund der Grundstücksgrößen, in Verbindung mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundfläche, etwa die Hälfte als grüne Gartenflächen erhalten. Im Laufe der Zeit werden sich diese Bereiche zudem naturschutzfachlich noch weiterentwickeln.

Das Ergebnis ist eine angepasste, wirtschaftliche und auch ökologisch verträgliche Planung.

6. Zusammenfassung

Mit der vorstehend vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hummeltal und die Ausweisungen des zukünftigen Bebauungsplanes für den Bereich „Heidloh I“ in Einklang gebracht.

Für den Teilbereich „Creez“ werden, mit der Herausnahme großer bislang ausgewiesener Wohnbauflächen die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung neu geregelt.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: architekt.krug@t-online.de