

**Bebauungsplan
für das Baugebiet
„Am Kugler“**

Aufstellungsbeschluss

vom 22.09.2023

Billigungs- / Auslegungsbeschluss

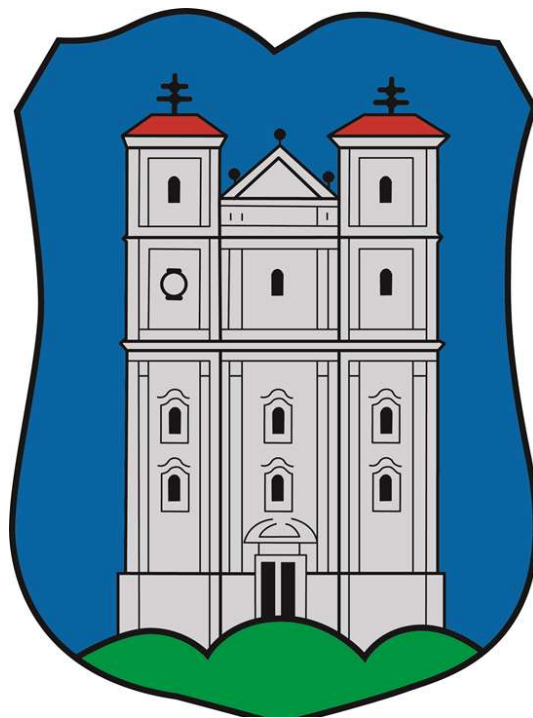
vom _____

Satzungsbeschluss

vom _____

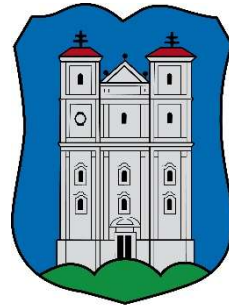
Markt Fuchsmühl

**Landkreis
Tirschenreuth**



Markt Fuchsmühl

Landkreis Tirschenreuth



BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Markt Fuchsmühl

Vertreten d. 1. Bgm. Wolfgang Braun

Rathausplatz 1

95689 Fuchsmühl

Fon: 09634 9209-0

Fax: 09634 9209-30

Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

Hilgarth Architekten-Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Hilgarth

Egerstraße 44

95615 Marktrechwitz

Fon: 09231 509 133-0

Fax: 09231 509 133-9

Peter Hilgarth, Architekt

Stand 24.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Bestandssituation	4
1.3. Bedarfsnachweis	5
1.4. Standortabwägung	6
2. PLANUNGSRECHLICHE VORAUSETZUNGEN	10
2.1. Raumordnung	10
2.2. Flächennutzungsplan	11
2.3. Schutzgebiete	12
3. PLANGEBIET	13
3.1. Größe und Lage	13
3.2. Topografie	17
3.3 Plankonzept, Festsetzung und Bauliche Gestaltung	18
3.4 Infrastruktur	25
3.5 Immissionsschutz	26
4. ZIELSETZUNG	27
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	27
4.2 Einfügung in Umgebung	27
4.3 Umweltprüfung und naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	28
4.4 Abwägung der im Umweltbericht ermittelten Auswirkungen	28
5. HINWEISE	28
6. ANLAGE	31

1. ALLGEMEINES

1.1. PLANUNGSANLASS

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber alleinig den Kommunen zugesprochen. Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013, sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze, S. 56) entwickelt werden. Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung und in Anbindung an bestehende Verkehrsflächen. Der Markt Fuchsmühl plant die Ausweisung eines Baugebiets im Hauptort, um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen und die damit einhergehende gemeindliche Entwicklung nachhaltig zu stärken.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet „Am Kugler“ nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beträgt 0,88 ha und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks Flurnummer 482 der Gemarkung Fuchsmühl.



Auszug Bayernatlas

1.2. BESTANDSSITUATION

Der Markt Fuchsmühl hat im Juni 2021 eine Umfrage bei Privatpersonen durchgeführt, welche eine Baulücke besitzen. Drei Privatpersonen waren damals zum Verkauf bereit. Die restlichen Grundstücksbesitzer benötigen ihre Parzellen selbst. Einige dieser Grundstücke wurden bereits weiterverkauft.

Die Gemeinde selbst kann derzeit keine Baugrundstücke anbieten. Nach wie vor ist das Interesse an Bauland vorhanden und die Gemeindeverwaltung erhält Anfragen nach erschlossenen Grundstücken. Das letzte Baugebiet „Am Sonnenhang“ mit 16 Bauparzellen wurde im Jahre 2008 erschlossen und liegt somit 16 Jahre zurück. Alle Bauparzellen sind bereits bebaut bzw. verkauft.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor hoch ist, plant der Markt Fuchsmühl die Ausweisung des Baugebietes „Am Kugler“ mit neun Bauparzellen. Die Planfläche ist bereits in Gemeindebesitz. Die Planung und Erschließung kann somit zeitnah umgesetzt werden.

1.3. BEDARFSNACHWEIS

Die Marktgemeinde Fuchsmühl verfügt über eine gute Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Der Ort ist unmittelbar an die Staatsstraße ST 2170 angebunden. Die nächst größeren Zentren liegen ca. drei bis 15 km entfernt.

Das Plangebiet gliedert sich an die Wohnbebauung an, grenzt zudem an eine bestehende Straße an und kann somit problemlos erschlossen werden.

Der Markt Fuchsmühl möchte den ortsansässigen Familien eine Gelegenheit bieten, im eigenen Gemeindegebiet eine Bauparzelle zu erwerben und dort ihr Eigenheim zu verwirklichen. Für Bauwillige aus dem Umland stellt dies ebenfalls ein attraktives Angebot dar. Im Markt Fuchsmühl gibt es nur wenig Gewerbebetriebe. Somit definiert sich die Siedlungsstruktur überwiegend mit einer Wohnbebauung.

Naturverbundenheit, Erholungswert und Familienfreundlichkeit sind weitere Anziehungspunkte. Die Ortsbebauung grenzt direkt am Kerngebiet Steinwald an. Der Walderlebnispfad, Wanderwege im Steinwald, Hackelsteinfelsen, Kletterfelsen, Tretbecken, Streuobstwiesen, Kinderspielplätze und Aussichtspunkte über den ganzen östlichen Landkreis Tirschenreuth, aufgrund der Geländestruktur sind Kriterien für die Standortwahl Fuchsmühl. Weiter sind die mäßigen Baulandpreise ein wichtiges Argument, um der Abwanderung entgegenzuwirken, da der Markt selbst Eigentümer der Fläche ist. Mit diesen Baulandpreisen punkten wir auch bei Zuwanderungswilligen, die in den umliegenden Gewerbegebieten in Marktrechwitz, Mitterteich, Waldershof und Wiesau beschäftigt sind und bieten in Kombination mit der vorhandenen Struktur ein attraktives Angebot. Aufgrund dieser ganzen Argumente haben wir keine markteigenen Bauplätze zum Verkauf und konnten auch deswegen in der Vergangenheit Zuwanderung generieren. Das letzte eigene

Grundstück des Marktes Fuchsmühl wurde im März 2021 verkauft. Die Verwaltung des Marktes Fuchsmühl bekommt seit dem immer wieder Anfragen von Bauwilligen aus der Region. Die Größe der Grundstücke wird auf die in der Umgebung herrschende Struktur angepasst und trägt somit der Naturverbundenheit und Familienfreundlichkeit Rechnung. Die Bauherrenzielgruppe die damit angesprochen wird, kann somit den eigenen Garten kinderfreundlich gestalten, oder mit Pflanzen, Büschen und Bäumen eine naturnahe Lebensqualität erzielen, im Gegensatz zur Wohnsituation die in Wohnblöcken in Großstädten möglich ist. Um dies zu unterstützen, besitzt der Markt Fuchsmühl auch Wohnungsbauförderungsrichtlinien. Bestehende Baulücken stehen zeitnahe, aufgrund derzeit nicht abgabebereiter Eigentümer, nicht zur Bebauung zur Verfügung. Um den Bevölkerungsrückgang zu reduzieren, benötigt der Markt Fuchsmühl im Ort bleibende Familien und Zuwanderung, da Mietwohnungen rar und Investoren für Wohnanlagenneubauten nicht vorhanden sind. Weiterhin möchte der Markt mit diesen Bauparzellen Rückkehrwillige aus der Region ansprechen, die auf der Suche nach Baugrundstücken sind. Mit 9 Bauparzellen wirken wir einer Abwanderung entgegen und ermöglichen eine Neuansiedlung. Somit wird das Wohnungsangebot im Ort Fuchsmühl maßvoll erweitert, die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung gefördert und die lokale Infrastruktur mit Kindergarten, Schule und Dorfladen gestärkt.

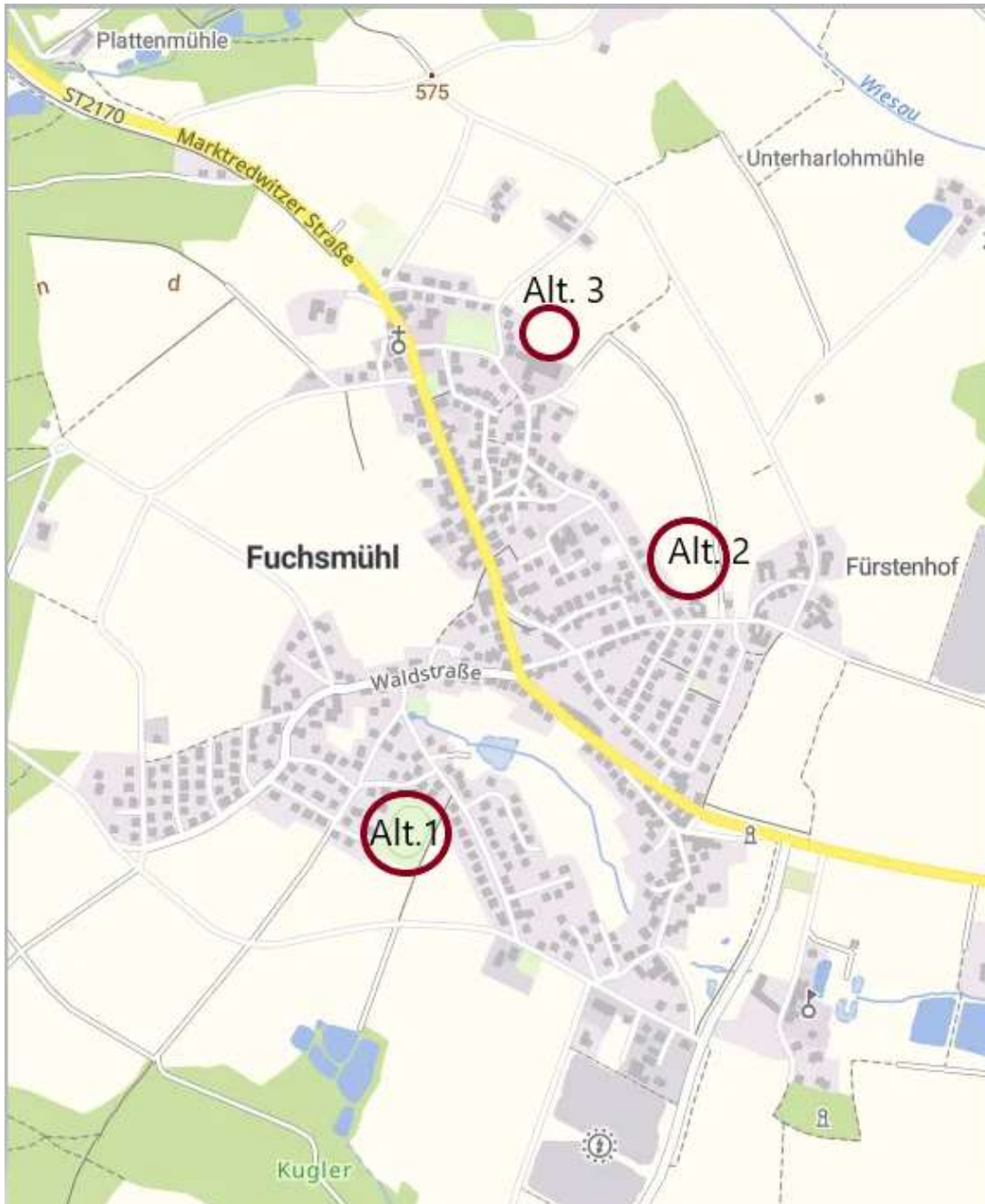
1.4. STANDORTABWÄGUNG

Die Ausweisung des letzten Baugebietes liegt ca. 16 Jahre zurück. Die Entwicklung des Ortes wurde ausgewogen weitergeführt. Leerstandbeseitigung führt der Markt seit einigen Jahren mit der Städtebauförderung durch. Ein kommunales Förderprogramm ist ebenfalls seit einigen Jahren in mehreren Bereichen des Marktes möglich. Immer wieder wurde versucht, Grundstücke, die in privater Hand sind, mit zu vermitteln.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung, teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die restliche Fläche ist als Spiel- und Sportfläche ausgewiesen. Derzeit ist diese Fläche der Fußballplatz für den

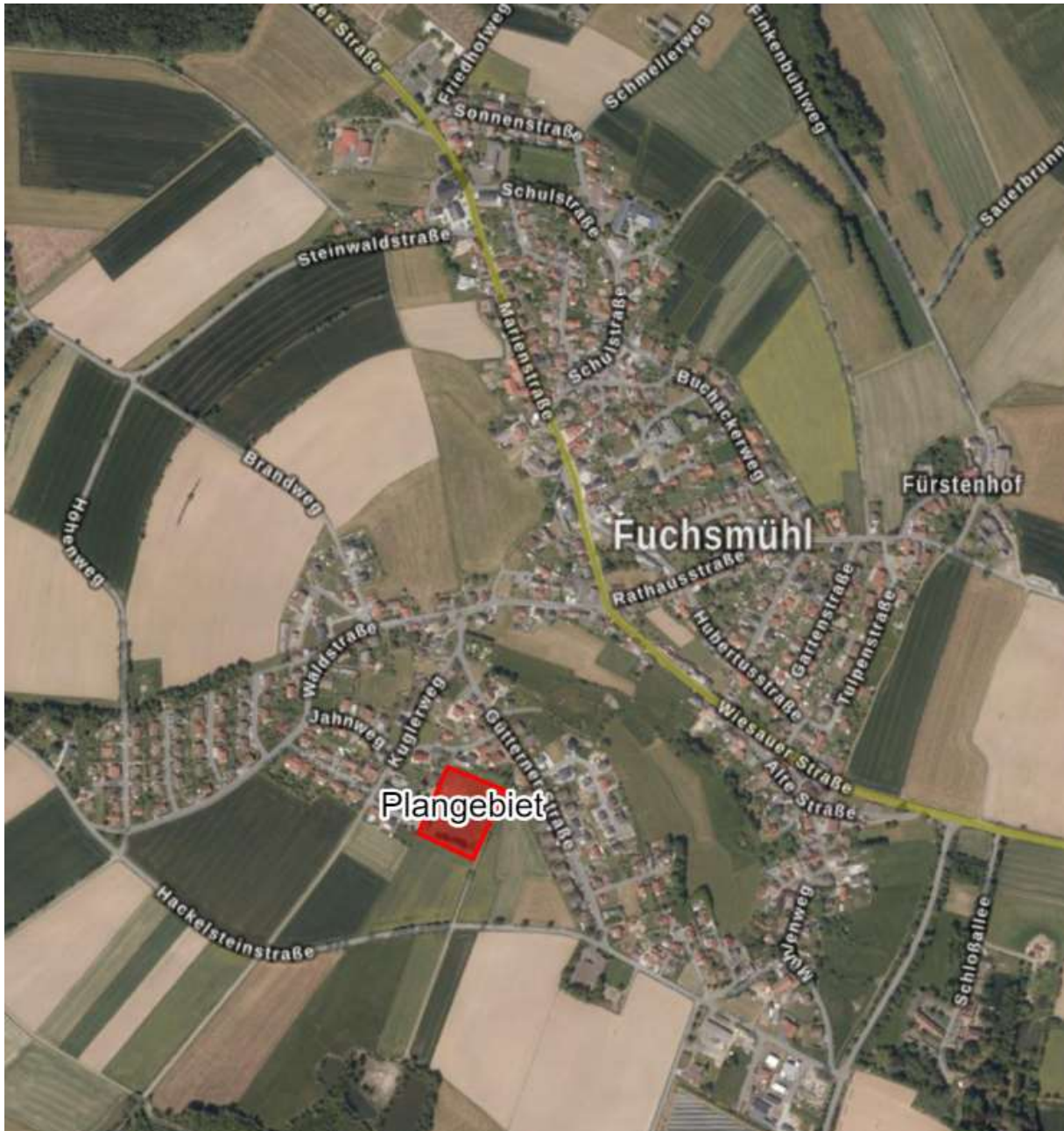
Sportverein SG Fuchsmühl. Eine Verlegung des Fußballplatzes aus der Wohnbebauung hin zum Badeweihergelände ist bereits geplant.

Bevor der Marktrat den Aufstellungsbeschluss fasste, wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet Fuchsmühl betrachtet. Wichtig sind Lage, infrastrukturelle Erschließung, städtebauliche Aspekte, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt die Verfügbarkeit.



Auszug Bayernatlas

Alle drei Alternativen befinden sich im Eigentum des Marktes Fuchsmühl. Bei jeder Alternative muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Einzig bei Alternative 1 ist bereits eine Teilfläche im Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche hinterlegt. Bei Alternative 1 findet im Gegensatz zu den anderen beiden Alternativen keine landwirtschaftliche Benutzung statt, da dies als Fußballplatz genutzt wird. Bei Alternative 3 ist aufgrund der Hanglage die Kanalführung für Schmutzwasser problematisch. Hier müsste möglicherweise ein neuer Kanal in Richtung Alternative 2 gelegt werden, der mit massiven Kosten verbunden ist. Bei Alternative 2 und 3 müssten landwirtschaftliche Flurwege in Straßen umgeändert werden. Alle drei Alternativen schließen an bestehende Wohnbebauungen an. Die kostengünstigste Erschließung ist bei Alternative 1 vorhanden. Hier grenzt eine asphaltierte Straße bereits an. Weiter kann bei der Alternative 1 eine Pumpstation des Mischwasserkanals aufgelöst und somit die laufenden Betriebskosten der Abwasserinfrastruktur gesenkt werden. Ein Trennsystem Regenwasser zu Schmutzwasser kann möglicherweise über den Pufferteich erfolgen. Bei den Alternativen 2 und 3 müsste für die Regenwasserentwässerung erstmal eine kostenpflichtige Machbarkeitsstudie Aussagen über eine Realisierbarkeit liefern. Die genannten Gründe haben den Ausschlag für die Planung zugunsten der Alternative 1 gegeben.



Übersichtslageplan Fuchsmühl aus Bayernatlas

2. PLANUNGSRECHLICHE VORAUSETZUNGEN

2.1. RAUMORDNUNG

Der Markt Fuchsmühl gehört zum Landkreis Tirschenreuth und liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz. Regionalplanerisch liegt die Marktgemeinde in der Region Oberpfalz-Nord, neben dem Mittelzentrum Wiesau. In den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung wird die Region Oberpfalz-Nord als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Im Auszug Regionalplan Oberpfalz-Nord, 29. Änderung des Regionalplanes, Teilfortschreibung „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ (Neufassung), in Kraft getreten am 01. Juni 2022 wird unter dem Punkt A.1.2 (G) folgendes aufgeführt:

„Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, sodass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.“ Unter Teil B I Punkt 4.2 ist als Ziel ein Trenngrün zwischen den Siedlungsbereichen Wiesau und Fuchsmühl definiert. Dies wird durch die überplante Fläche nicht beeinträchtigt, da dies keine weitere Ausdehnung Richtung Wiesau darstellt. Unter Teil B II Punkt Zu 3 besteht ein starkes Interesse an Campingplätzen im Markt Fuchsmühl. Die Campingfläche liegt am Badeweiher. Mit der überplanten Fläche wird diese Campingfläche nicht beeinträchtigt. Nordöstlich von Fuchsmühl unter Teil B IV Wirtschaft 2.1.1 wird zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen ein Vorbehaltsgebiet für Naturstein festgelegt. Dieses Gebiet befindet sich nicht in der Gemarkungsgrenze von Fuchsmühl und somit wird dieses nicht berührt.

Grundsätzlich sind nach § 1 Abs. 4 BauGB bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere:

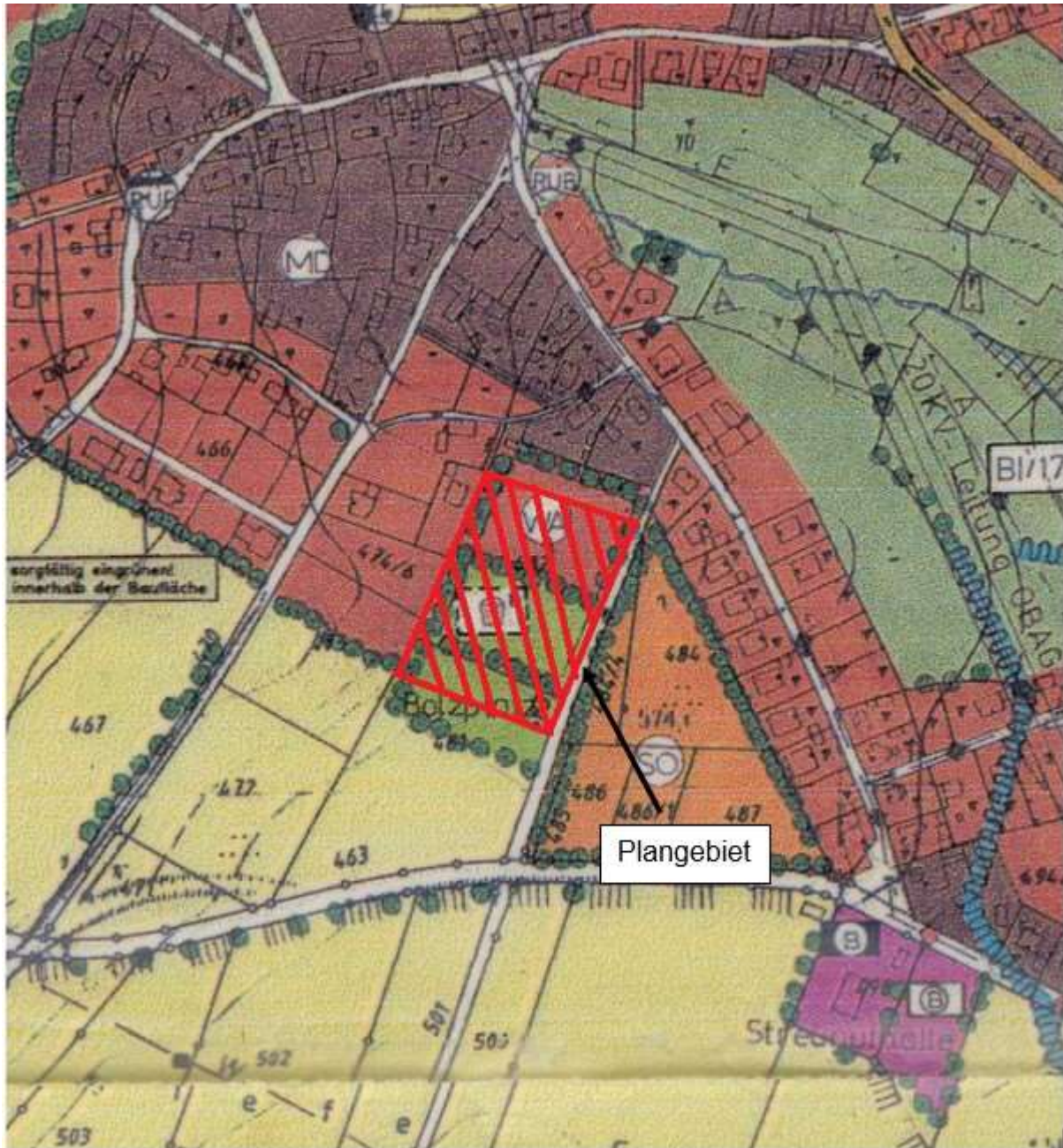
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen (...) ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 G).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Das Baugebiet schließt an vorhandene Siedlungsflächen an und trägt damit dem Anbindegebot gemäß LEP (3.3 Z) Rechnung. Gemäß der LEP-Festlegungen 1.2.1 (Z), 3.1 (G) und insbesondere 3.2 (Z) ist der Bedarf für eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich konkret und nachvollziehbar und steht im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Sportfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen für die restliche Fläche wird aufgrund des Einleitungsbeschlusses für die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geschaffen.



Auszug Flächennutzungsplan Markt Fuchsmühl

2.3. SCHUTZGEBIETE

Im Umweltbericht unter 6. als Anlage wird dies näher erläutert.

3. PLANGEBIET

3.1. GRÖÖE UND LAGE

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 0,88 ha. Es sind Flächen für die Wohnbebauung (WA), Straßenverkehrsflächen, privates und öffentliches Grün sowie eine fußläufige Verbindung enthalten. Die Ausgleichsfläche wird durch unser Ökokonto auf der FINr. 800/1 geleistet. Die Lage kann nachfolgend entnommen werden.



Luftbild Karte, Auszug Bayernatlas

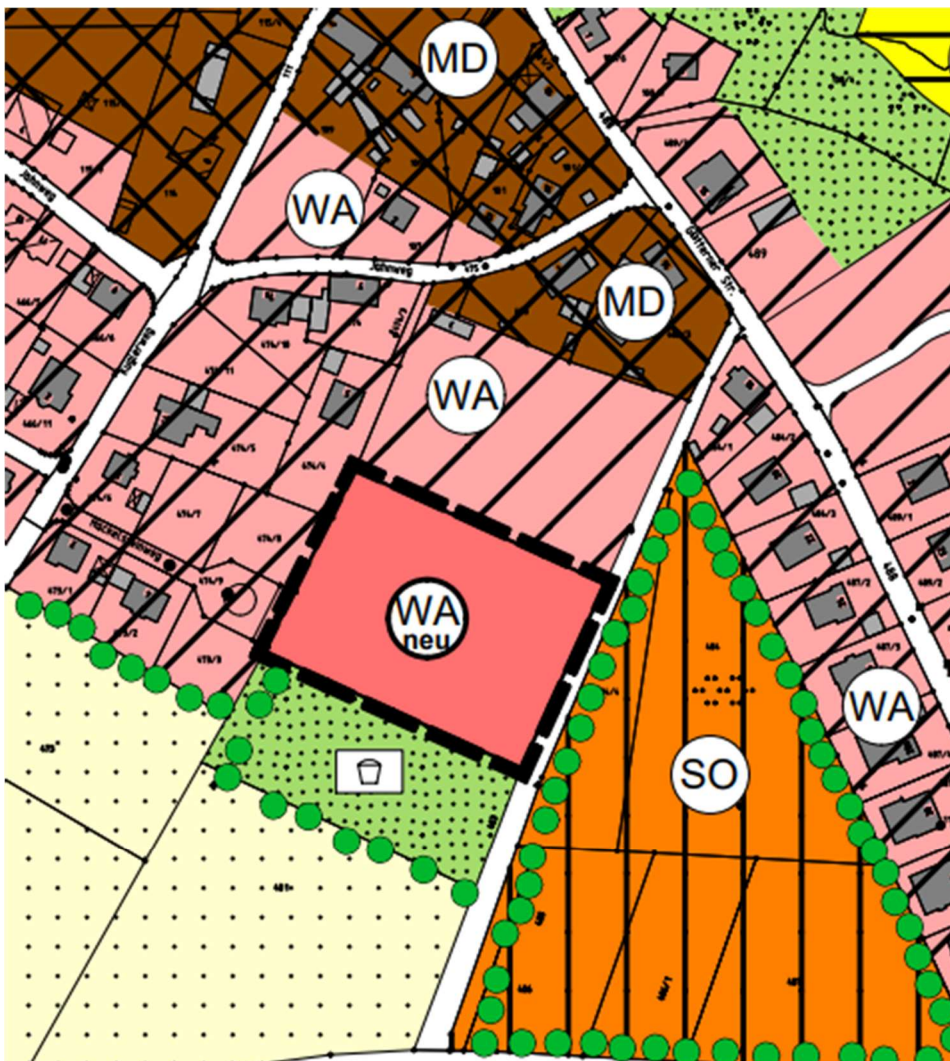
Die Größe des Baugebietes ist ausgelegt, um den Baulandbedarf für die nächsten Jahre abzudecken. Es steht im Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzungen werden an die umliegende Bebauung angepasst und optimiert. Das Augenmerk der Bauparzellengröße liegt auf der Familienfreundlichkeit.

Die Bauparzellengröße dient der Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfelds im Plangebiet. Eine solche Grundstücksgröße ermöglicht eine zeitgemäße, freistehende Einfamilienhausbebauung einschließlich der für Familien relevanten Freiraumangebote. Dazu zählen ausreichende Gartenflächen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Raum für Nebenanlagen und eine flexible Gebäudesetzung, die auf unterschiedliche Lebensmodelle und zukünftigen Erweiterungsbedarf reagiert. Darüber hinaus trägt die Grundstücksgröße zur städtebaulichen Qualität des Quartiers bei. Sie gewährleistet angemessene Abstände zwischen den Wohngebäuden, fördert ein offenes, durchgrüntes Siedlungsbild und verbessert die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude- und Außenbereiche.

Die Fläche liegt im Süd-Westen des Ortes und schließt an die vorhandene Wohnbebauung „Hackelsteinweg“ an. Kenntnisse über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Der Planbereich wird derzeit als Fußballplatz genutzt.

städtebauliche Ordnung nicht relevant ist. Dies wäre weder verhältnismäßig noch fachlich erforderlich.

Durch den Verzicht auf die Einbeziehung bleibt die bestehende Nutzung der privaten Fläche unberührt, und der Bebauungsplan konzentriert sich auf jene Bereiche, die tatsächlich entwickelt werden sollen und für die eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist. Somit wird eine klare und sachgerechte Abgrenzung des Geltungsbereichs gewährleistet.



Auszug 5. Änderung FNP

Das im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellte Sondergebiet für Fremdenverkehr hat im Rahmen der vorliegenden Planung keine maßgeblichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei dem Sondergebiet handelt es sich um eine private Fläche, die nicht im Eigentum des Marktes Fuchsmühl steht. Vor diesem Hintergrund spielt das Sondergebiet in den weiteren planerischen Überlegungen keine entscheidende Rolle.

Zudem handelt es sich bei der Darstellung des Sondergebiets um einen bestehenden Bestand im Flächennutzungsplan, der in den vergangenen Jahren nicht weiterentwickelt wurde. Der Fremdenverkehr hat im ganzen Gemeindegebiet Fuchsmühl kontinuierlich abgenommen, sodass von einer relevanten Nutzung mit typischen immissionsschutzrechtlichen Konflikten (z. B. Lärm- oder Verkehrsbelastungen) nicht mehr auszugehen ist. Tatsächlich wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt, sodass keine emissionsintensiven Nutzungen vorliegen oder zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen erheblichen Belästigungen im Sinne des § 50 BImSchG zu erwarten, die einer Entwicklung des Wohngebiets entgegenstehen würden. Eine weitergehende Berücksichtigung oder planerische Steuerung des angrenzenden Sondergebiets ist daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

3.2. TOPOGRAFIE

Die Marktgemeinde Fuchsmühl liegt im Naturpark Steinwald. Die geografische Höhe liegt im Mittel bei 624m üNN. Das Plangebiet liegt bei 577m üNN.



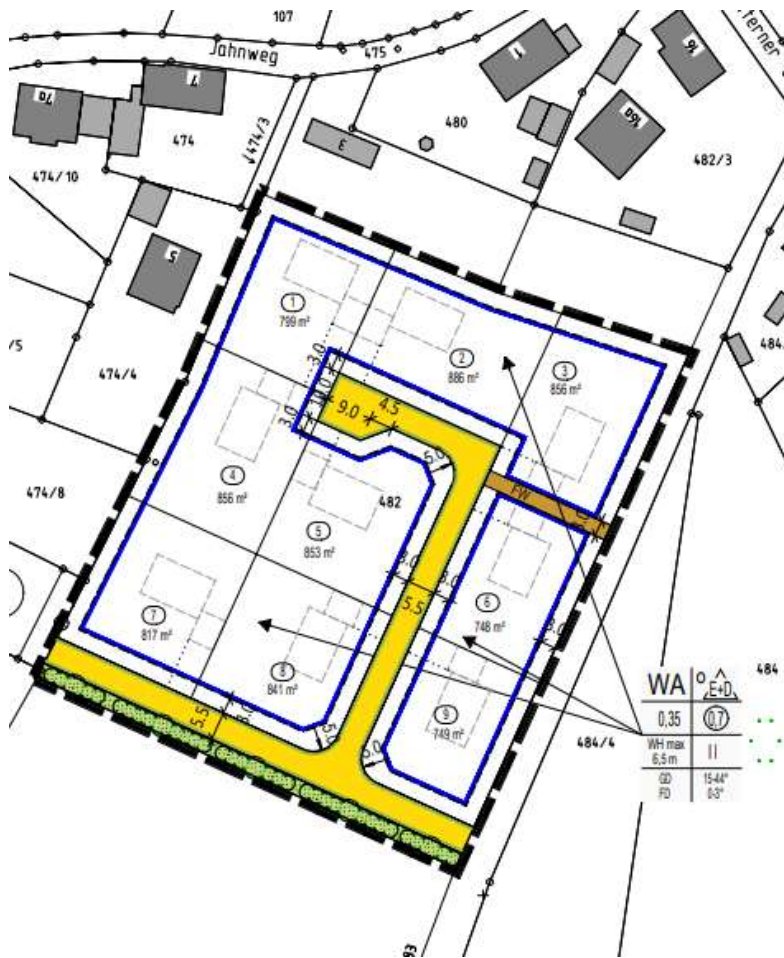
Topografische Karte, Auszug Bayernatlas

3.3 PLANKONZEPT, FESTSETZUNG UND BAULICHE GESTALTUNG

Es werden neun Parzellen mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 ausgewiesen. Die Wohnhäuser können innerhalb der großzügigen Baugrenzen gebaut werden. Bei Grenzbebauung von Garagen oder Nebengebäuden müssen diese sich profil- und höhengleich an die vorhandenen anpassen. Die Grundstücksgrößen wurden von 748 m² bis 886 m² geplant um Familienbedürfnisse und den ortsüblichen Charakter zu wahren. Da wir keine Parkflächen schaffen, müssen die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Somit sind Stellplätze, Kinderspiel- und Pflanzbereiche sowie Terrassen problemlos integrierbar. Ländliche Dörfer sind mit größeren Bauparzellen versehen. Eine verdichtete Bauweise ist in Großstädten vorhanden. Kleinere Grundstücksgrößen sind in unserer

Region somit unattraktiv, da sich unsere Interessenten ihren eigenen Garten ermöglichen möchten. Bei vielen Anfragen haben diese angedeutet, ob es möglich wäre - falls wir kleine Grundstückspartzen ausweisen - zwei zu kaufen. Mit den vorhandenen Grundstücksgrößen wird ein ausgewogener Kompromiss zwischen Flächensparsamkeit und Wohnqualität geschaffen. Die Parzellengröße ist groß genug, um den Anforderungen junger Familien gerecht zu werden, aber zugleich ausreichend kompakt, um einem effizienten Umgang mit der verfügbaren Siedlungsfläche sicherzustellen. Sie unterstützt somit sowohl die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, als auch die langfristige Attraktivität des Wohnstandorts. Die meisten vorherrschenden Grundstücke in der benachbarten Bebauung weisen auch keine wesentlich geringeren Grundstücksflächen auf.

Die Erschließung wird als Stichstraße mit Wendebereich als beidseitige Parzellenerschließung geplant, was die wirtschaftlichste Variante darstellt. Da es sich um eine reine Erschließungsstraße handelt, wird auf einen separaten Gehsteig verzichtet. Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.



Auszug aus Bebauungsplan „Am Kugler“

Festsetzung	Inhalt / Vorgaben
Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA); nur Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise / Dichte	Offene Bauweise; GRZ 0,35; GFZ 0,7
Gebäudehöhe / Geländeanpassung	Wandhöhe max. 6,5 m; OKFF Erdgeschoss max. 0,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche (vor Baubeginn)
Dachformen	Geneigte Dächer 15°–44°, Flachdächer 0°–3°; Pultdächer: First im inneren Drittel der Gebäudetiefe; Dachgauben

Festsetzung	Inhalt / Vorgaben
	einheitliches Format je Dachfläche; Zwerchgiebel First $\geq 0,5$ m unter Hauptgiebel; Breite Dachaufbauten/Zwerchgiebel ≤ 50 % Dachlänge; Dachflächenfenster zulässig; kein Kniestock bei Garagen/Nebenanlagen
Dacheindeckung / Materialien	Ziegeleindeckung, Schiefer, Titanzink- oder Kupferblech; Metallische Dächer nur umweltneutral oder beschichtet; Dachziegel: Rot-, Braun-, Grautöne inkl. Abstufungen
Stellplätze / Garagen	Garagen innerhalb Baugrenze; mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; Zufahrten/Stellplätze versickerungsfähig
Gestaltung / Ortsbild	Werbeanlagen max. $0,6 \text{ m}^2$; Einfriedungen an Straße max. $1,4 \text{ m}$ und 15 cm Bodenfreiheit, wasserdurchlässig; einheitliche Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
Ökologische Aspekte	Minimierung Bodenversiegelung; Regenwasser auf versickerungsfähigen Flächen ableiten; schadstofffreie Dacheindeckungen

Die Festsetzungen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Schaffung von Wohnraum und der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) vor. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an das vorhandene Dorfgebiet und Allgemeine Wohngebiet. Es sind alle zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes denkbar und zulässig.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet eine familienfreundliche und verträgliche Wohnnutzung.

Die offene Bauweise mit GRZ 0,35 und GFZ 0,7 regelt die Dichte, sichert private Grünflächen und reduziert Bodenversiegelung. Die Wandhöhe von 6,5 m und die Festlegung der Fertigfußbodenhöhe (OKFF maximal 0,50 m über Gelände) ermöglichen eine harmonische Einpassung in die vorhandene Topografie.

Dachformen, Firstlagen bei Pultdächern, Dachgauben und Zwerchgiebel sichern eine einheitliche Dachlandschaft bei gleichzeitiger architektonischer Vielfalt.

Dachmaterialien aus Ziegel, Schiefer, Titanzink oder Kupferblech, einschließlich umweltneutraler Beschichtungen, verhindern Schadstoffeinträge in Oberflächen- und Grundwasser. Farbgebungen der Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen fördern die architektonische Integration.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. auf dem Grundstück vorgesehen, Zufahrten und Stellflächen in versickerungsfähigem Bodenaufbau.

Wasserdurchlässige Oberflächen tragen zur schadlosen Regenwasserbewirtschaftung bei.

Werbeanlagen, Einfriedungen und Kniestocksfreiheit bei Nebengebäuden sichern die gestalterische Einheitlichkeit und schützen das Ortsbild.

Insgesamt schaffen die Festsetzungen eine verträgliche, gestalterisch hochwertige und ökologisch ausgewogene Entwicklung des Wohngebiets unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und ökologischer Belange.

Die Grünplanung ist im Bebauungsplan integriert. Auf den Grundstücken sind bezüglich der Grünordnung Festsetzungen enthalten.

Im Folgenden wird das grünordnerische Konzept und das Kompensationskonzept zusammenfassend erläutert und begründet. Zu den detaillierten Regelungen bei den einzelnen Maßnahmen siehe die Festsetzungen zur Grünordnung.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen im Süden des Baugebiets ist eine 1 - 2-reihige Hecke aus gebietsheimischem Pflanzmaterial zu pflanzen.

Damit wird in dem Wohngebiet mit der zu erwartenden, wenig dichten Bebauung und vergleichsweise geringen Versiegelung (GRZ 0,35) ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Wohngebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- ggf. in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Wohngebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.

- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots, insbesondere für Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist auf allen Grünflächen ein Bodenaufbau mit Oberboden vorzusehen. Folien o.ä. sind nicht zulässig.

Es ist zwingend auf eine insektenfreundliche Beleuchtung, sowohl an den öffentlichen Verkehrsflächen, als auch im Bereich der privaten Parzellen zu achten.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 12.725 WP erforderlich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 800/1 der Gemarkung Fuchsmühl durchgeführt (Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes). Es wird eine Kompensation von 12.728 WP erreicht. Damit werden die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Das Grundstück Flur-Nr. 800/1 der Gemarkung Fuchsmühl wurde bereits mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.05.2001 als Ökokontofläche anerkannt. Der Ausgangszustand, der vorliegend übernommen wird, wurde als Intensivgrünland G 11, mit 3 WP, festgelegt (derzeit Zustand G 211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Eine systematische Pflege und Entwicklung erfolgte bisher nicht, so dass auch keine Verzinsung angerechnet wird. Das Maßnahmenkonzept für die Gesamtfläche des Grundstücks wurde bisher nicht erstellt (außerhalb der vorliegend benötigten Teilflächen). Es wurde im Norden eine Ausgleichs- /Ersatzmaßnahme des ALE Oberpfalz für das Kernwegenetz angelegt. Diese Maßnahme ist in der Planzeichnung eingetragen (Unterlagen durch ALE Oberpfalz zur Verfügung gestellt). Desweiteren wurden auf der Fläche sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt, wobei bisher mit der Unteren

Naturschutzbehörde nicht geklärt werden konnte, aus welchem Anlass die Maßnahmen durchgeführt wurden (Kompensation oder geförderte Maßnahmen).

Der Markt Fuchsmühl plant für die restlichen Grundstücksflächen ein Konzept zu erstellen, welches Grundlage für weitere anrechenbare Kompensationsleistungen sein wird.

Südlich der vorliegend herangezogenen Kompensationsfläche wurde bereits eine Teilfläche für den Solarpark Fuchsmühl als Ausgleichsfläche herangezogen.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Teil B.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz siehe Ausführungen im Umweltbericht. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Umfang der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 abschließend abzustimmen (Anzahl gemäß Email der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.08.2025, oder nach den Vorgaben der Koordinationsstelle für den Fledermausschutz).

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:

Nach § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden, nicht zur Verfügung stehen. Der Markt Fuchsmühl verfügt über keine diesbezüglich geeigneten Flächen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit solchen Maßnahmen erfüllen zu können. Die herangezogene Maßnahmenfläche Flur-Nr. 800/1 der Gemarkung Fuchsmühl ist bereits seit vielen Jahren als Ökokontofläche vorgesehen, so dass aktuell keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

3.4 INFRASTRUKTUR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Hackelsteinweg“. Daran angrenzend wird die Erschließungsstraße Baugebiet „Am Kugler“ angelegt.

Für den öffentlichen Straßenraum werden 5,5 m vorgehalten. Aufgrund der geringen Frequentierung wird auf Gehwege entlang der Fahrbahn verzichtet. Abschnittsweise wird auf der geplanten Abwasserschiene ein Fußweg errichtet.

Die Wasserversorgung ist durch den Markt sichergestellt. Die Versorgung kann durch die eigene Quelle oder die Versorgung durch die Steinwaldgruppe mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser hergestellt werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird keine Pumpe für die Druckversorgung benötigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale kommunale Abwasserentsorgung. Es ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Kanalisation für die bestehende Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend ausgebaut. Die Kläranlage in Wiesau kann die zusätzliche Kapazität aufnehmen.

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht der Einbau von Zisternen und die Sammlung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser empfohlen.

Altlasten sind nicht bekannt. Das Grundwasser dürfte nicht betroffen sein.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet mit Glasfaser zu erschließen.

Die gesamte Infrastruktur soll unter der Verkehrsfläche installiert werden. Zusätzlich wird dort noch die Stromleitung verlegt.

3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Die dortigen Flächen befinden sich integriert an den bestehenden Wohnbebauungen. Die Staatstraße ST 2170 als Ortsdurchfahrt befindet sich ca. 300 m entfernt. Die Kreisstraße TIR 18 befindet sich ca. 600 m entfernt. Verkehrsbedingte Emissionen sind von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Kuglerweg, Hackelsteinweg, Gütterner Straße sowie der ST 2170 und TIR 18 nicht zu erwarten.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird hauptsächlich nur von den Anliegern genutzt werden. Zum einen treten allgemeine Emissionen durch die Wohnnutzung auf. Zum anderen ist mit Emissionen durch die Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vereinzelt zu rechnen. Industrie- und störende Gewerbebetriebe sind im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

4. ZIELSETZUNG

4.1 PRÜFUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF ORTSBILD UND LANDSCHAFT

Die Planung sieht die Ausweisung als WA für Wohnbebauung vor.

Das Gebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung geeignet.

Die Haupteerschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen. Die Erschließung im Baugebiet wird neu angelegt. Die geplanten Grundstücke sind auf kurzem Weg durch eine Erschließungsstraße mit Wendepplatz erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung vor. Der Ausgleich des Eingriffes wird mit dem Ökokonto kompensiert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eine Ausweisung des Wohnbaugebietes am westlichen Ortsrand ist aufgrund folgender Kriterien schlüssig:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren
- Anschluss an vorhandene Bebauung
- Vorhandene Haupteerschließung
- Anpassung / Einfügen an die Topografie
- Integrierte Grünordnung

4.2 EINFÜGUNG IN UMGEBUNG

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass das Überplante einen Bezug zur Umgebung entwickelt. Das Plangebiet soll in Hinsicht auf Lage und Anordnung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise sich in die Umgebung eingliedern.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Kompensierungsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung ebenfalls behandelt.

Zusammenfassend lässt sich in Verbindung mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme darstellen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich zu bezeichnen ist.

4.3 UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

4.4 ABWÄGUNG DER IM UMWELTBERICHT ERMITTELTEN AUSWIRKUNGEN

Die im Umweltbericht nach § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf die detaillierten Darstellungen im Umweltbericht wird verwiesen.

5. HINWEISE

Hinweise zum Denkmalschutz:

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen im Allgemeinen und vor allem insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Vor allem ist damit zu rechnen, falls die Wetterlage während der Bewirtschaftungs- und Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Hinweis zum Einleiten von Niederschlagswasser:

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) oder in das Grundwasser (TREN GW) nicht eingehalten werden.

Hinweise zu Luft-Wärmepumpen:

Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten im allgemeinen Wohngebiet einen Mindestabstand von mindestens 7 m zur schutzbedürftigen Bebauung einhalten. Hierzu zählen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A). Weitere Informationen sind im Flyer des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpe - Für eine ruhige Nachbarschaft“ zu finden.

Hinweise zum Bodenschutz:

Vor Beginn der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für die Bodenverbesserung in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist oberstes Ziel die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb des Baugebiets. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei überschüssigen Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §12 BBodSchV, Leifanden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen sowie Tagebau, LAGA M29 (1997) sowie DepV) maßgeblich. Eine bodengutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen wird empfohlen.

Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten:

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und

das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Aufzeichnungen auf Ablagerungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen:

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an der Bebauung durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist verboten.

Hinweise zum Klimaschutz

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

6. ANLAGE

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan