Marktgemeinde Fuchsmühl

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

„Gewerbegebiet an der Gütterner Straße“

Verfahrensstand: Entwurf

Datum: 12.06.2026

Vorhabenträger	Schulz Bertram Marienstraße 16 95689 Fuchsmühl
Stadt/Gemeinde	Marktgemeinde Fuchsmühl Rathausplatz 1 95689 Fuchsmühl
Zuständige Behörde	Landratsamt Tirschenreuth Mähringer Straße 7 95643 Tirschenreuth
Planung	SPCTRM Engineering GmbH Lindenstraße 3 95615 Marktredwitz

Inhalt

1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung 2
2 Ziel und Zweck der Planung 2
3 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung 4
5 Planungskonformität und Raumordnung 5
6 Umweltbelange 5
7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 5
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 6

1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Herr Bertram Schulz plant die Errichtung und den Betrieb einer Fertigungshalle auf der Fl.-Nr. 496/1, Gemarkung Fuchsmühl, in der Marktgemeinde Fuchsmühl. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Fertigungshalle, Zufahrts- und Rangierflächen.

Da die betroffene Fläche im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, bedarf es einer Änderung des FNP, um die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung als Gewerbegebiet zu schaffen. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Errichtung einer Fertigungshalle. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt dabei insbesondere folgende Zwecke:

- Schaffung der Voraussetzungen für betriebliches Wachstum.
- Standerweiterung in der Marktgemeinde Fuchsmühl.
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und der nachhaltigen Sicherung bestehender Strukturen.
- Die Änderung ist erforderlich, da der bestehende FNP keine entsprechende Flächendarstellung vorsieht und damit eine planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben fehlt.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsfläche liegt im südöstlichen Bereich in der Gemeinde Fuchsmühl im Landkreis Tirschenreuth. Sie umfasst ca. 0,50 ha und gehört zur Flur-Nr. 496/1, Gemarkung Fuchsmühl. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Gemeinde Bebauung von Fuchsmühl und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Umgebung ist durch einen kleinteiligen Wechsel aus Acker- und Grünland geprägt. Südlich und östlich schließen sich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet regenerative Energien an, während sich nördlich ein Dorfgebiet befindet. Westlich befindet sich eine Lagerstelle der Straßenmeisterei. Die Fläche liegt verkehrsgünstig in Randlage der Gemeinde Fuchsmühl mit unmittelbarem Anschluss an eine bestehende Gemeindestraße. Topografisch weist das Grundstück eine leichte Hanglage auf und ist gegenwärtig unversiegelt. Im Rahmen der Planung sind Geländemodellierungen vorgesehen, die sich in einem Bereich von bis zu ±2 m gegenüber einem definierten Höhenreferenzpunkt bewegen. Landschaftlich fügt sich der Standort in das bestehende Siedlungs- und Freiraumgefüge ein. Die Sichtbeziehungen aus dem Ortskern heraus sind begrenzt, wodurch eine landschaftsbildverträgliche Integration erleichtert wird.

Die geplante Änderung betrifft ausschließlich die für das Vorhaben erforderliche Teilfläche (siehe Abb. 1). Der Eingriff in den Außenbereich wird damit auf das planerisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Die gute infrastrukturelle Anbindung begünstigt den Standort zusätzlich.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuchsmühl, ohne Maßstab

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die bisherige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird im Parallelverfahren in ein Gewerbegebiet geändert. Die Darstellung orientiert sich am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage geschaffen, die Fläche über den Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB als Bauland für die geplante Nutzung zu entwickeln.

Abb. 2: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuchsmühl, ohne Maßstab

5 Planungskonformität und Raumordnung

Die Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung und der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Insbesondere wird dem Ziel Rechnung getragen Gewerbeflächen zu schaffen. Die Planung dient somit sowohl der wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde als auch der städtebaulich geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets. Der Punkt IV „Wirtschaft“ wird in diesem Zusammenhang besonders berücksichtigt. Insbesondere das Kapitel 1 „Leitbild – regionale Wettbewerbsfähigkeit“ sowie die Kapitel 3 „Industrie“ und 4 „Handwerk“ sind hierbei von besonderer Relevanz.

6 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Zuge der parallelen Bebauungsplanung einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Auswirkungen auf Natur, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Landschaftsbild werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan geprüft und bewertet. Die Flächennutzungsplanänderung greift keine übergeordneten Schutzgüter an.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Fuchsmühl erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet an der Gütterner Straße. Im Rahmen des Verfahrens wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zusätzlich erfolgt im weiteren Verlauf die förmliche Beteiligung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Ziel ist es, die Belange der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie der fachlich berührten Behörden und sonstigen Stellen frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Alle eingehenden Stellungnahmen werden systematisch ausgewertet, fachlich abgewogen und bei der weiteren Ausarbeitung der Planung entsprechend berücksichtigt.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fuchsmühl wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel ist die Errichtung einer Fertigungshalle durch Herrn Bertram Schulz. Mit der Planung wird ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes geleistet.

Die Fläche, bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzt dargestellt, wird punktuell in ein Gewerbegebiet überführt. Der Standort ist aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, der vorhandenen Erschließung sowie der landwirtschaftlichen Prägung des Umfelds gut geeignet. Die Belange von Umwelt, Landschaft, Nachbarschaft und Raumordnung werden im Zuge des Gesamtverfahrens umfassend geprüft und berücksichtigt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Schritte parallel zur Bebauungsplanung.

Die Änderung stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen kommunalen Entwicklung dar und bildet die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Gewerbeinfrastruktur auf Gemeindeebene.

Marktredwitz, 12.06.2026

aufgestellt Elias Schinner, SPCTRM Engineering GmbH