Markt Fuchsmühl

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Gütterner Straße“ der Marktgemeinde Fuchsmühl

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Fuchsmühl hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Gütterner Straße“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblichen Fertigungshalle durch den Vorhabenträger Bertram Schulz zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 496/1 der Gemarkung Fuchsmühl mit einer Fläche von 5.000 m². Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und befindet sich in Ortsrandlage. Im Umfeld liegen unter anderem die Straßenmeisterei, ein Bolzplatz, ein bestehendes Gewerbegebiet sowie südlich eine geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Mit dem Bebauungsplan werden die baulichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Anforderungen an den Immissionsschutz sowie die grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Erschließungs- und Rangierflächen werden auf der südlichen, von der Ortslage abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet. Damit sollen mögliche Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen Nutzungen reduziert werden. Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Planung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und bewertet. Berücksichtigt wurden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie der Mensch und seine Gesundheit.

Durch die geplante Bebauung und die zugehörigen Verkehrs- und Rangierflächen kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Zur Minderung der Auswirkungen sind unter anderem Eingrünungsmaßnahmen in Form einer mehrreihigen Heckenpflanzung mit Bäumen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Darüber hinaus wurden die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf die nördlich gelegenen Nutzungen, berücksichtigt.

Die Umweltprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

begrenzt werden können. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

- **Martin Wolfrum:** Es wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Sichtbeeinträchtigungen und Verschattungen durch die geplante Bebauung vorgebracht. Angeregt wurde insbesondere eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich 12 m auf etwa 8 bis 9 m sowie die Einhaltung der dargestellten Bauflucht. Im Rahmen der Abwägung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m reduziert.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth sowie Bayerischer Bauernverband:** Die landwirtschaftlichen Belange wurden im Verfahren berücksichtigt. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt und soll künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Planung ist daher mit einem Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche verbunden.
- **Bayernwerk Netz GmbH:** Es wurde auf vorhandene beziehungsweise erforderliche Stromversorgungseinrichtungen, Kabelschutzbereiche und einzuhaltende Abstände bei Bepflanzungen hingewiesen. Außerdem wurde eine frühzeitige Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen zur rechtzeitigen Versorgung des Gebiets gefordert. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die Schutzbereiche und Anforderungen an die Abstimmung sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.
- **Landratsamt Tirschenreuth – Untere Immissionsschutzbehörde:** Im Hinblick auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden eine nachvollziehbare schalltechnische Untersuchung und eine ausreichende Berücksichtigung der betrieblichen Rahmenbedingungen gefordert. Die schalltechnischen Ergebnisse wurden im Umweltbericht ergänzt und erläutert.
- **Landratsamt Tirschenreuth – Untere Naturschutzbehörde:** Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde grundsätzliches Einverständnis mit der Planung signalisiert. Angeregt wurden Ergänzungen zur landschaftlichen Einbindung sowie die ordnungsgemäße Erfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Ökoflächenkataster. Die entsprechenden Hinweise wurden behandelt und die Unterlagen ergänzt.
- **Wasserwirtschaftsamt Weiden:** Es wurden wasserwirtschaftliche Hinweise unter anderem zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zu den einschlägigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten gegeben. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung zu beachten.
- **Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz:** Die Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen wurde grundsätzlich begrüßt. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass bestehende Gewerbe- und Handwerksbetriebe durch die Planung und die

Anforderungen des Immissionsschutzes nicht unzulässig eingeschränkt werden dürfen. Die Belange bestehender gewerblicher Nutzungen wurden zur Kenntnis genommen und bei der schalltechnischen Betrachtung berücksichtigt.

- **Landratsamt Tirschenreuth – Bauverwaltung:** Im weiteren Verfahrensverlauf wurde bestätigt, dass die zuvor vorgebrachten Anmerkungen berücksichtigt worden waren und keine weiteren Anmerkungen mehr bestanden.
- **Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange:** Von mehreren beteiligten Stellen, darunter der Regierung der Oberpfalz, dem Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord, dem Bergamt Nordbayern und TenneT TSO GmbH, wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung erhoben. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassende Bewertung der Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen insbesondere die Gebäudehöhe und mögliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, den Immissionsschutz, die landschaftliche Einbindung, die landwirtschaftlichen Belange sowie die vorhandenen und erforderlichen Versorgungsleitungen. Die Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und, soweit erforderlich, in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Beteiligung ist abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Belange und der hierzu vorgenommenen Abwägung wurde die Planung weitergeführt und genehmigt.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standortalternativen wurden nicht weiterverfolgt, da nach den vorliegenden Angaben keine anderen geeigneten Flächen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Verfügung standen.

Der gewählte Standort liegt am Ortsrand und schließt an bestehende beziehungsweise geplante Nutzungen an. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt im Umfeld der Straßenmeisterei und des bestehenden Gewerbegebiets eine Baulücke dar. Die Anbindung an die vorhandene Erschließung sowie die Möglichkeit, die Zufahrt und Rangierflächen auf der südlichen, von der Ortslage abgewandten Seite anzuordnen, sprechen für den gewählten Standort.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurden im Verfahren untersucht. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Höhenbegrenzung, zum Immissionsschutz und zur Eingrünung sollen die Auswirkungen auf das Umfeld begrenzt werden.

5. Gesamtabwägung und Ergebnis

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Gütterner Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblichen Fertigungshalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 496/1 der Gemarkung Fuchsmühl geschaffen.

Die städtebaulichen Belange und die Anforderungen an eine geordnete gewerbliche Entwicklung wurden mit den Belangen des Umweltschutzes, des Immissionsschutzes, der Nachbarschaft sowie der Erschließung und Versorgung abgewogen. Die im

Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und, soweit erforderlich, in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Umweltprüfung zeigt, dass mit der Planung insbesondere Eingriffe in den Boden und Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden sind. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie durch die Reduzierung der Gebäudehöhe und die ortsabgewandte Anordnung der Erschließungsflächen werden die Auswirkungen gemindert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde abgeschlossen. Mit Schreiben vom 10 September 2026 hat das Landratsamt Tirschenreuth die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Verweis auf § 6 Abs. 4 BauGB beantwortet. Somit gilt die Genehmigung als erteilt, da sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wurde. Maßgeblicher Planungsstand ist der 12.06.2026; nach diesem Stand wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Abwägung und der vorgesehenen Maßnahmen hält die Marktgemeinde Fuchsmühl die Planung für geeignet, die angestrebte gewerbliche Entwicklung am vorgesehenen Standort zu ermöglichen.

Fuchsmühl, den 14.10.2026

MARKT FUCHSMÜHL

Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister