

**5. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
für das Gebiet des  
Bebauungsplanes  
„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 Marktredwitz

Fon: 09231 509 133-0

Fax: 09231 509 133-9

---

Peter Hilgarth, Architekt

**Stand 19.12.2024**

## Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG .....	3
1.1 Anlass der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3 Geltungsbereich.....	3
1.4 Verfahren.....	4
1.5 Vorgaben des Regionalplans Oberpfalz-Nord .....	4
1.6 Kommunale Vorgaben .....	5
2 INHALTE UND ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	5
2.1 Lage und Abgrenzung.....	5
2.2 Änderungsbereich und künftige Darstellung.....	6
2.3 Infrastruktur.....	6
2.5 Schutzgebiete .....	7
2.6 Topographie und Gelände .....	7
2.7 Hochwasser.....	7
2.8 Denkmalschutz .....	7
2.9 Nutzung .....	7
3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	7
3.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	7
3.2 Umweltrelevante Auswirkungen .....	8
3.3 Immissionsschutz.....	8
3.4 Verkehrliche Auswirkungen.....	8
4 ANLAGE.....	8
4.1 Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	8

# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 Anlass der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

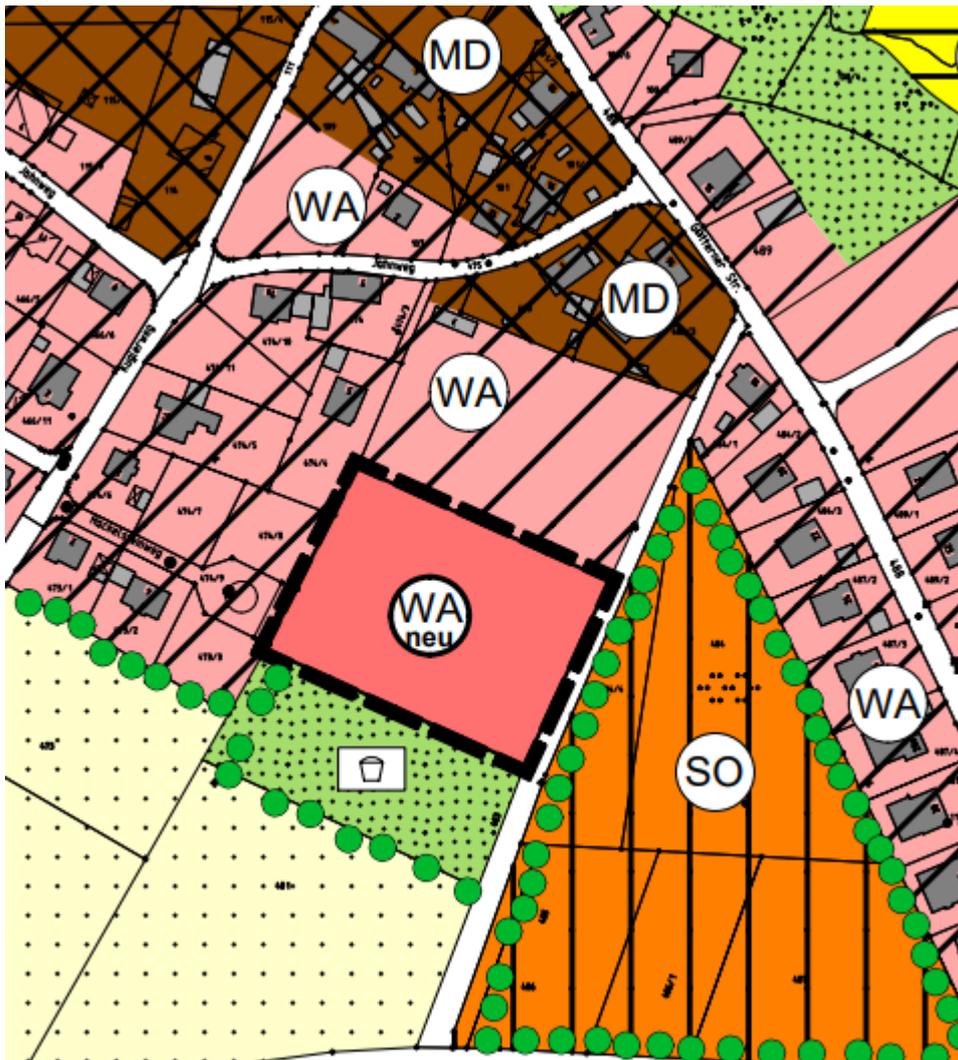
Der Markt Fuchsmühl bietet überwiegend Flächen für die Wohnbebauung. Da aktuell keine markteigenen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, möchte er für Familien günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Derzeit befindet sich auf dieser markteigenen Fläche der Fußballplatz. Da Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes Fuchsmühl die Verlagerung des Fußballplatzes an den Badeweiher ist, eignet sich diese Fläche zur Wohnbebauung. Da bereits eine Teilfläche des zukünftigen Bebauungsplanes „Am Kugler“ die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufweist, bietet sich diese Änderung an, um die Teilfläche, die als Spielplatzflächen derzeit dargestellt ist, ebenfalls als eine Wohnbaufläche anzupassen.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Marktes Fuchsmühl ist es, mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Am Kugler“ Flächen für die Wohnbebauung zu schaffen. Mit der Anordnung des Bebauungsplanes „Am Kugler“ und der damit verbundenen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Städtebauliche Entwicklung vorangetrieben.

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,48 Hektar und umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 482 der Gemarkung Fuchsmühl. Das Grundstück ist Eigentum des Marktes Fuchsmühl.



Auszug 5. Änderung FNP

## 1.4 Verfahren

Der Markt Fuchsmühl besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die beabsichtigte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kugler" innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereiches im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Der Marktrat des Marktes Fuchsmühl hat am 22.09.2023 den Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Fuchsmühl für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Kugler“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB in ein "Allgemeines Wohngebiet" gefasst.

## 1.5 Vorgaben des Regionalplans Oberpfalz-Nord

Der Markt Fuchsmühl gehört zum Landkreis Tirschenreuth und liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz. Regionalplanerisch liegt die Marktgemeinde in der Region Oberpfalz-Nord. 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.“

## **1.6 Kommunale Vorgaben**

Schwerpunkt des Standorts Fuchsmühl ist eine familienfreundliche Wohnbebauung. Im Ortsentwicklungskonzept ist verankert, dass der Sportplatz Richtung Badweihergelände verlagert wird um die störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden. Mit der 5. Änderung werden nun auf diesem Gebiet Flächen für die Wohnbebauung geschaffen.

# **2 INHALTE UND ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES**

## **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das überplante Gebiet, das im nachfolgenden Plan rot markiert wurde, befindet sich südöstlich des Kuglerwegs und grenzt an das Wohngebiet im Hackelsteinweg an. Im Weiteren grenzen Landwirtschaftliche Flächen an. Der restliche Teil der Flurnummer 482 der Gemarkung Fuchsmühl, auf dem derzeit noch der Fußballplatz existiert, ist bereits als Allgemeines Wohngebiet kategorisiert.



## 2.2 Änderungsbereich und künftige Darstellung

Das betreffende Gebiet ist im Flächennutzungsplan im gekennzeichneten Bereich als „Spielplatzfläche“ ausgewiesen. Künftig wird diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet dargestellt.

## 2.3 Infrastruktur

Im Ort Fuchsmühl befindet sich der Dorfladen, der der Lebensmittelversorgung dient und das Kinderhaus „St. Marien“. Die Grund- und Hauptschule befindet sich im Nachbarort Wiesau. Die Anbindung ist durch die Buslinien gesichert. Fußläufig ist der Kinderspielplatz Niederreuth in unmittelbarer Nähe. Die Wasserversorgung der überplanten Fläche ist durch das Steinerne Brünnerl gesichert und die Versorgungsleitungen werden entsprechend erweitert. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten abgesichert. Die Hydranten befinden sich auf öffentlichen Bereichen und sind als Oberflur- bzw. Unterflurhydranten für die Feuerwehr leicht zugänglich. Bezüglich der Abwasserkanäle kann dort eine Pumpstation im Hackelsteinweg aufgelöst werden und mit dem neuen Baugebiet in die bestehende

Kanalisation geführt werden. Es wird ein Trennsystem errichtet. Das Regenwasser kann über den Pufferteich in den Scheibenbach geleitet werden. Das Schmutzwasser wird durch die Kanalisation nach Wiesau in die Kläranlage geleitet. Strom-, Wasser-, Abwasser- und Glasfaserleitungen werden unter der Fahrbahn verlegt. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Verkehrserschließung erfolgt über den Hackelsteinweg. Mit einem Wendehammer werden alle geplanten Parzellen erschlossen. Es wird auf Parkflächen verzichtet, da die Grundstücke in entsprechender Größe proportioniert werden und deshalb auf diesen Stellflächen angeordnet werden. Um die versiegelte Fläche zu verringern wird auf einen Gehweg entlang der Straße verzichtet. Dieses Gebiet schließt sich an eine 30er Zone an. Da auch keine Durchgangsstraße geplant wird, befindet sich dort nur der Anliegerverkehr. Einzig auf der Kanaltrasse wird eine fußläufige Verbindung entstehen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse. Eine Straßenbeleuchtung wird vorgesehen.

## 2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Die Planfläche liegt, wie das ganze Gemeindegebiet im Naturpark Steinwald.

## 2.6 Topographie und Gelände

Die Topografie des Plangebiets ist eben. Die Parzellen des Hackelsteinweges liegen ca. zwei Meter höher. Mit der Verkehrserschließung wird dieser Höhenunterschied überwunden. Das ganze Ortsgebiet Fuchsmühl befindet sich in einer Hanglage.

## 2.7 Hochwasser

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Das Regenrückhaltebecken in Niederreuth dient dem Hochwasserschutz, hat jedoch auf das Plangebiet aufgrund der Topographie keinen Einfluss. Die Regenwasserleitung wird über das Regenrückhaltebecken Niederreuth geleitet.

## 2.8 Denkmalschutz

Auf der überplanten Fläche befinden sich keine bekannten Denkmäler.

## 2.9 Nutzung

Derzeitig wird das überplante Gebiet als Fußballplatz der SG Fuchsmühl genutzt. Aufgrund des Ortsentwicklungskonzepts soll die Sportfläche am Badeweihergelände angegliedert werden. Der derzeitige Fußballplatz ist gemeindeeigener Grund. Es soll auf dieser Fläche ein Baugebiet mit neun Parzellen in der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen.

# 3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der gültige Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Ausweisung fügt sich in ihrer Form an die bestehenden Wohngebiete an. Mit dieser Ausweisung wird ein weiterer Lückenschluss im Gemeindegebiet getätigt und

5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Kugler“  
Begründung

eine sinnvolle Nachnutzung der Spielplatzfläche entwickelt und dient der Aufwertung des Wohnstandorts Fuchsmühl.

### **3.2 Umweltrelevante Auswirkungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Fußballplatz genutzte Fläche. Die Ost- und Südseite ist mit einem Baubestand aus Ahornbäume und Eschen versehen. Der Baumbestand muss gerodet werden. Auswirkungen werden im Umweltbericht näher erläutert. Biotope entsprechend der bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht auf der Fläche.

### **3.3 Immissionsschutz**

Die Planfläche grenzt im Osten und Norden an Wohnbebauung an. Die West- und Südseite sind angrenzend an landwirtschaftlichen Flächen. In ca. 300 m Entfernung verläuft die Ortsdurchfahrt Fuchsmühl St 2170. Die Kreisstraße TIR 18 hat etwa 600 Meter Entfernung. Die nichtstörenden Gewerbebetriebe sind in etwa 400 Meter anzutreffen. Aufgrund der Entfernungen sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

### **3.4 Verkehrliche Auswirkungen**

In Fuchsmühl gibt es vermehrt Stichstraßen mit Wendehämmern. Die Straßen werden ausreichend für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert und somit ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Der Anliegerverkehr wird unwesentlich erhöht.

## **4 ANLAGE**

### **4.1 Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**