

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

Aufstellungsbeschluss

vom 22.09.2023

Billigungs- / Auslegungsbeschluss

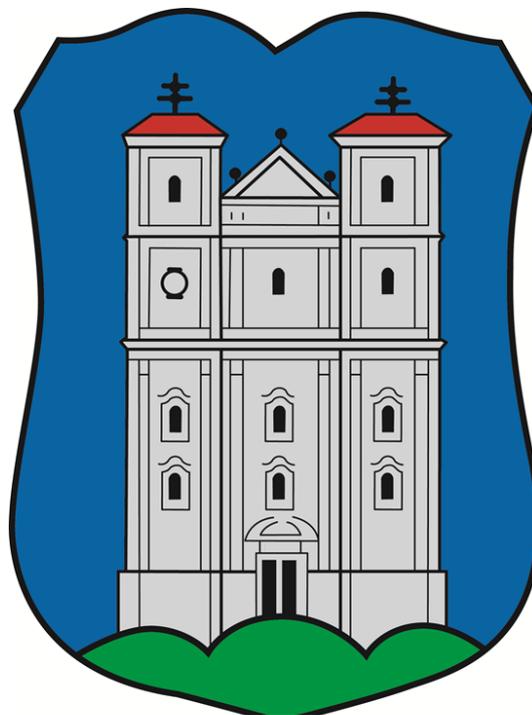
vom _____

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 19.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES.....	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Bestandssituation	4
1.3. Bedarfsnachweis	5
1.4. Standortabwägung	5
2. PLANUNGSRECHLICHE VORAUSETZUNGEN	8
2.1. Raumordnung.....	8
2.2. Flächennutzungsplan	8
2.3. Schutzgebiete.....	9
3. PLANGEBIET	10
3.1. Größe und Lage	10
3.2. Topografie	10
3.3 Plankonzept.....	11
3.4 Infrastruktur	13
3.5 Immissionsschutz	13
4. ZIELSETZUNG	14
4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	14
4.2 Einfügung in Umgebung.....	15
4.3 Umweltprüfung und naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	15
5. HINWEISE	16
6. ANLAGE	18

1. ALLGEMEINES

1.1. PLANUNGSANLASS

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

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. Damit kann dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden, da neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

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.

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. Damit kann einer Abwanderung entgegengewirkt und eine Neuansiedlung ermöglicht werden.

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.

Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes Fuchsmühl. Aus städtebaulicher Sicht schließt die Planfläche an bestehende Wohnbebauung an. Durch relativ kurze Wege kann das Gebiet wirtschaftlich erschlossen werden. Zudem kann eine Pumpstation bezüglich des Abwasserkanals aufgelöst werden und somit Unterhaltskosten eingespart werden.



Übersichtslageplan Fuchsmühl aus Bayernatlas

2. PLANUNGSRECHLICHE VORAUSETZUNGEN

2.1. RAUMORDNUNG

Der Markt Fuchsmühl gehört zum Landkreis Tirschenreuth und liegt in dem 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.

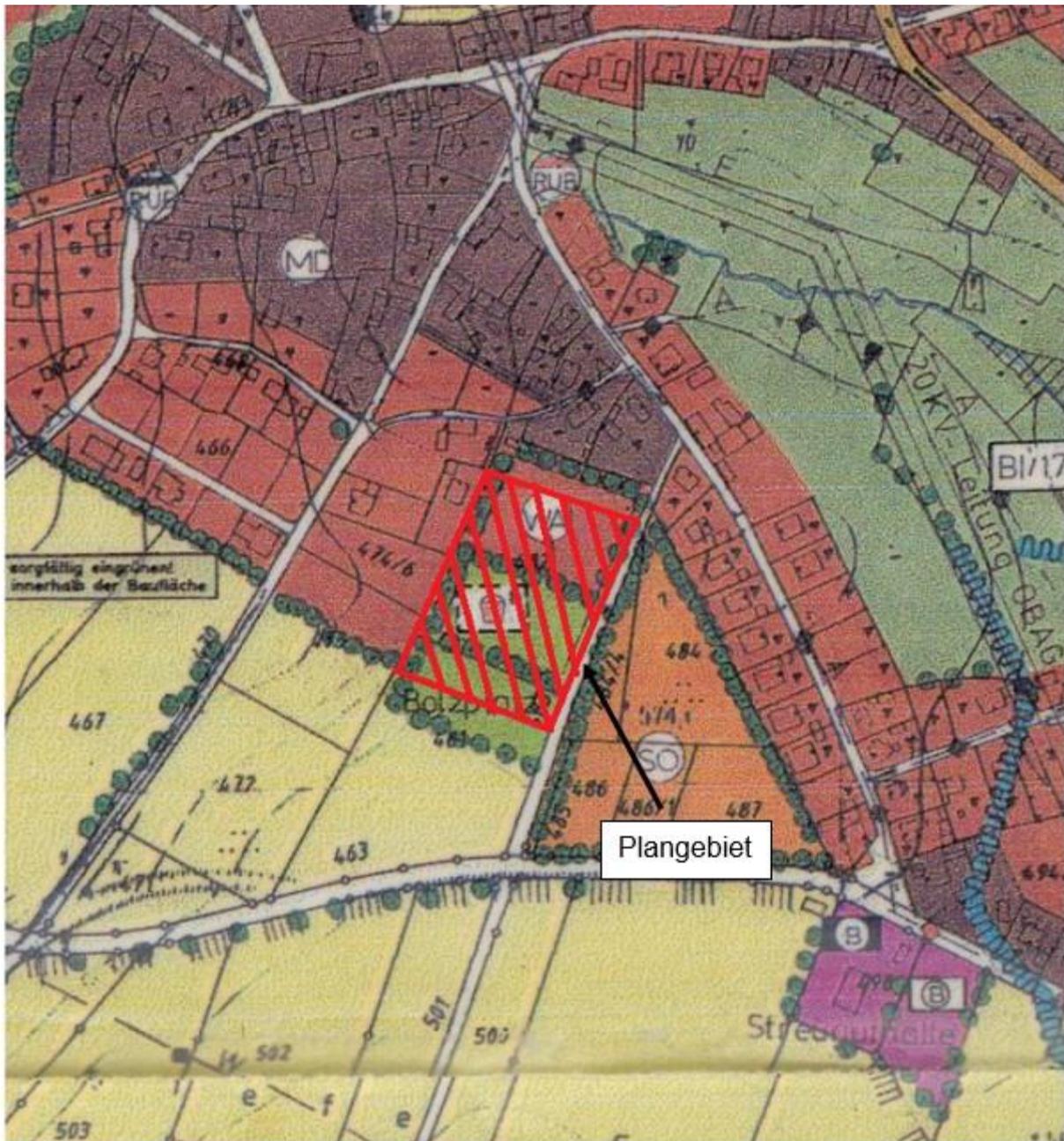
Im Auszug Regionalplan Oberpfalz-Nord, 29. Änderung des Regionalplanes, Teilfortschreibung „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ (Neufassung), in Kraft getreten am 01. Juni 2022 wird unter dem Punkt A.1.2 (G) wird folgendes aufgeführt:

„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.“

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

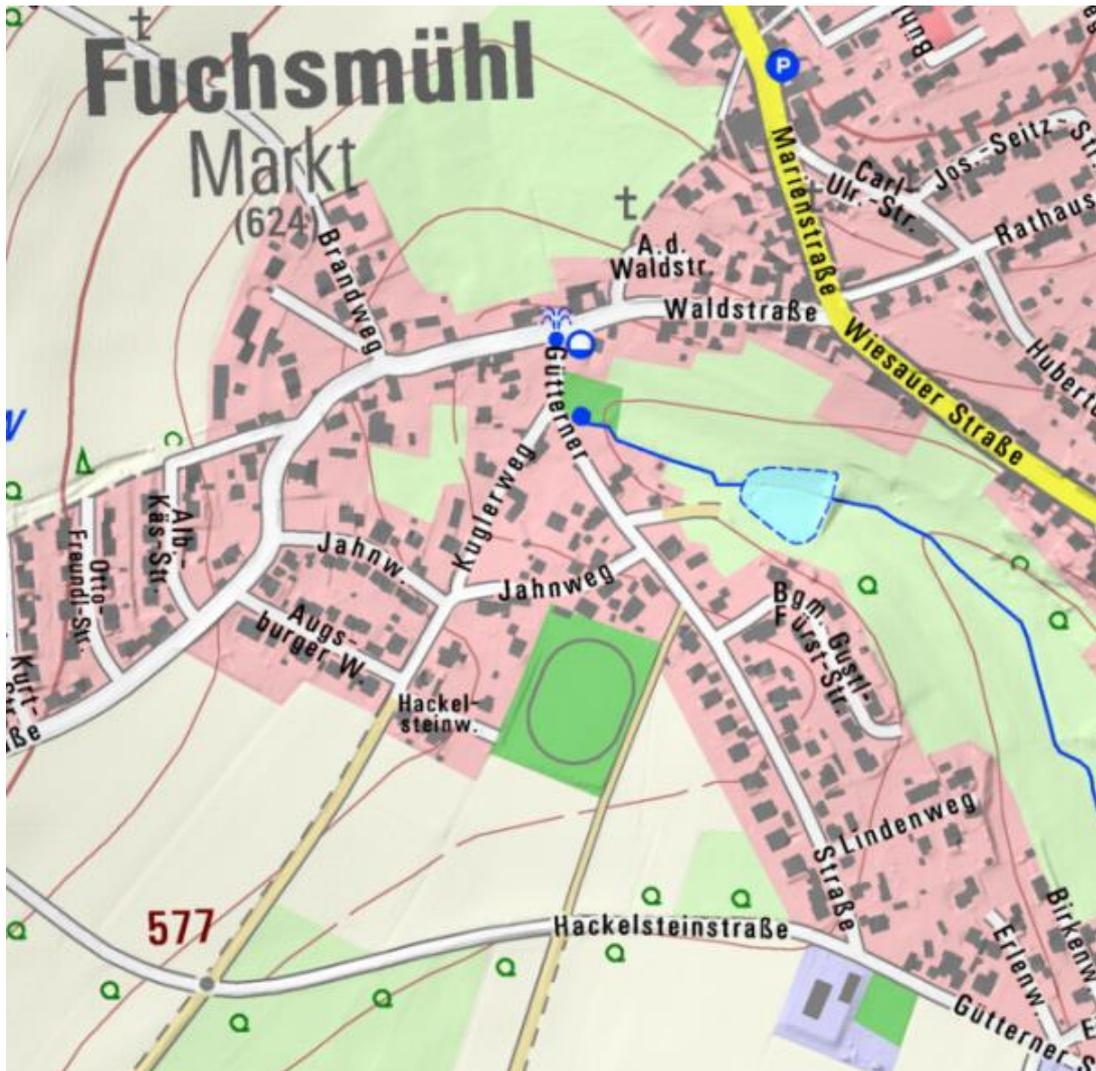
Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 0,88 ha. Es sind Flächen für die Wohnbebauung (WA), Straßenverkehrsflächen, privates und öffentliches Grün sowie eine fußläufige Verbindung enthalten. Die Ausgleichsfläche wird durch unser Ökokonto geleistet.

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 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.

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

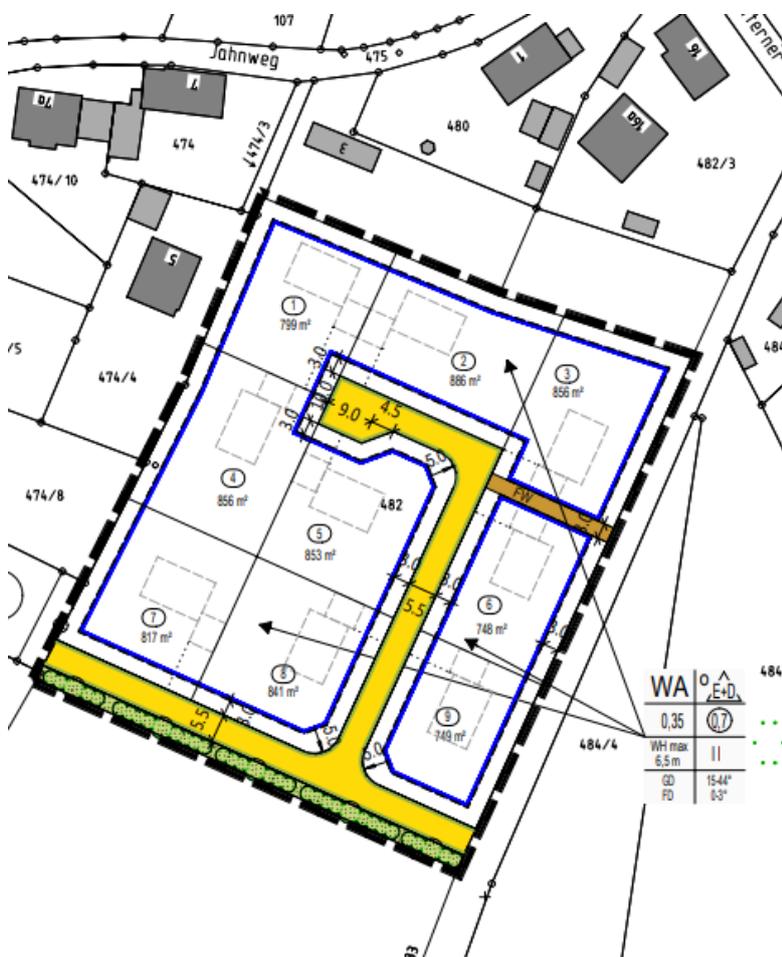
Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) vor.

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. Kleinere Grundstücksgrößen sind in unserer Region unattraktiv.

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.

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



Auszug aus Bebauungsplan „Am Kugler“

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.

Alllasten 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.

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:

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen. Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.

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 ist 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