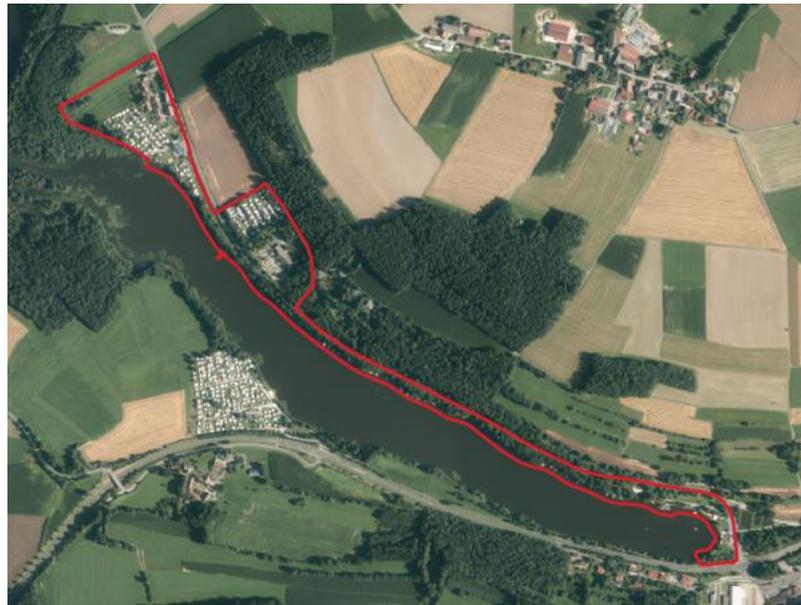


STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

16. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

24.07.2025

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

16. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG
Vorentwurf
24.07.2025

Gemeinde:

Stadt Eschenbach i. d. OPf.
vertreten durch
Erster Bürgermeister Marcus Gradl
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i. d. OPf.

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL	3
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm	5
3.2. Regionalplan	5
4. DARSTELLUNGEN	7
4.1. Darstellungen 1991	7
4.2. Darstellungen 2025	8
5. FLÄCHENBILANZ	10
6. VERFAHREN	10
7. RECHTSVORSCHRIFTEN	11

Anlagen

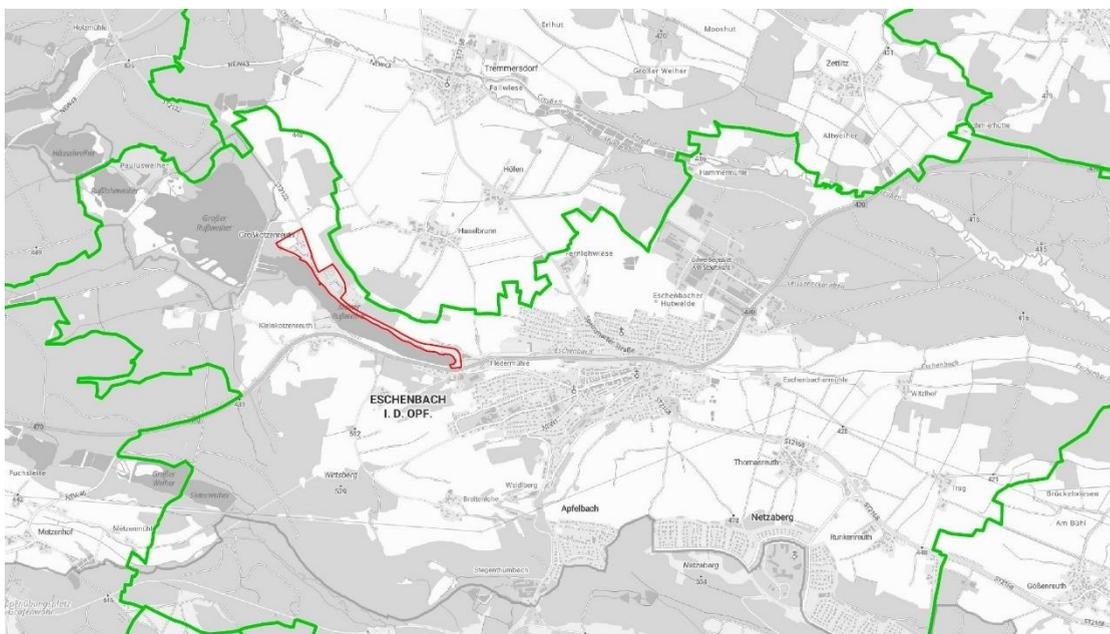
Umweltbericht – Landschaftsarchitekt Wolfgang Ph. M. Sack v. 24.07.2025

1. ANLASS UND ZIEL

Der kleine Rußweiher im Stadtgebiet von Eschenbach i. d. OPf. dient als wichtiges Naherholungsgebiet. Neben der Nutzung als Badegewässer haben sich im Laufe der Zeit auch Campingplätze und ein Hotel entlang des Uferbereichs angesiedelt. Am östlichen Seeufer befinden sich zudem informell errichtete Pfahlhäuser auf städtischem Grund. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem gemäß § 35 BauGB eine unprivilegierte Bebauung unzulässig ist. Die Bauaufsichtsbehörde hat die bestehenden Pfahlbauten bislang jedoch geduldet.

Zur Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die bestehenden Pfahlhäuser und zur dauerhaften Sicherung und Erweiterung der baulichen Nutzungen am See wird der Bebauungsplan „kleiner Rußweiher“ aufgestellt. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Inkrafttr. 10.01.1991) den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widersprechen, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Lage im Stadtgebiet (o.M.)

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

Der Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung befindet sich nordwestlich des Stadtkerns.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4358 TF, 4359, 4359/1, 4360 TF, 5010/2, 5018, 5018/4, 5020, 5020/3, 5020/12, 5020/13 TF, 5020/14 TF, 5020/15, 5020/16 TF, 5020/18, 5028, 5050/2, 5050/3, 5050/4, 5050/5 TF, 5051, 5052, 5584, 5585 TF und 5586 TF jeweils Gemarkung Eschenbach i. d. OPf. „TF“ bedeutet Teilfläche.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,57 ha.



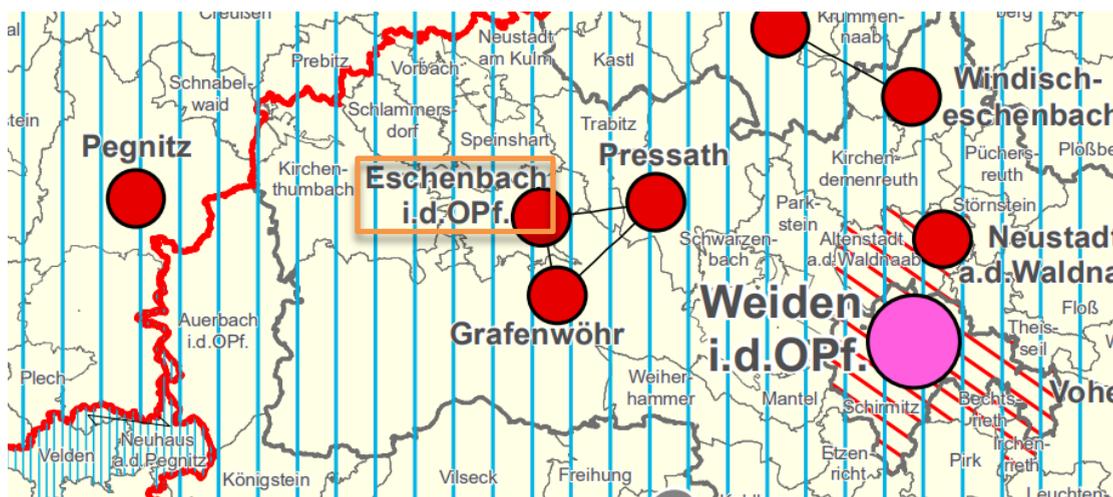
Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung (o.M.)

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 liegt die Stadt Eschenbach i. d. OPf. im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf innerhalb der Region Oberpfalz-Nord (6). Die Stadt bildet im Verbund mit Pressath und Grafenwöhr ein Mittelzentrum.

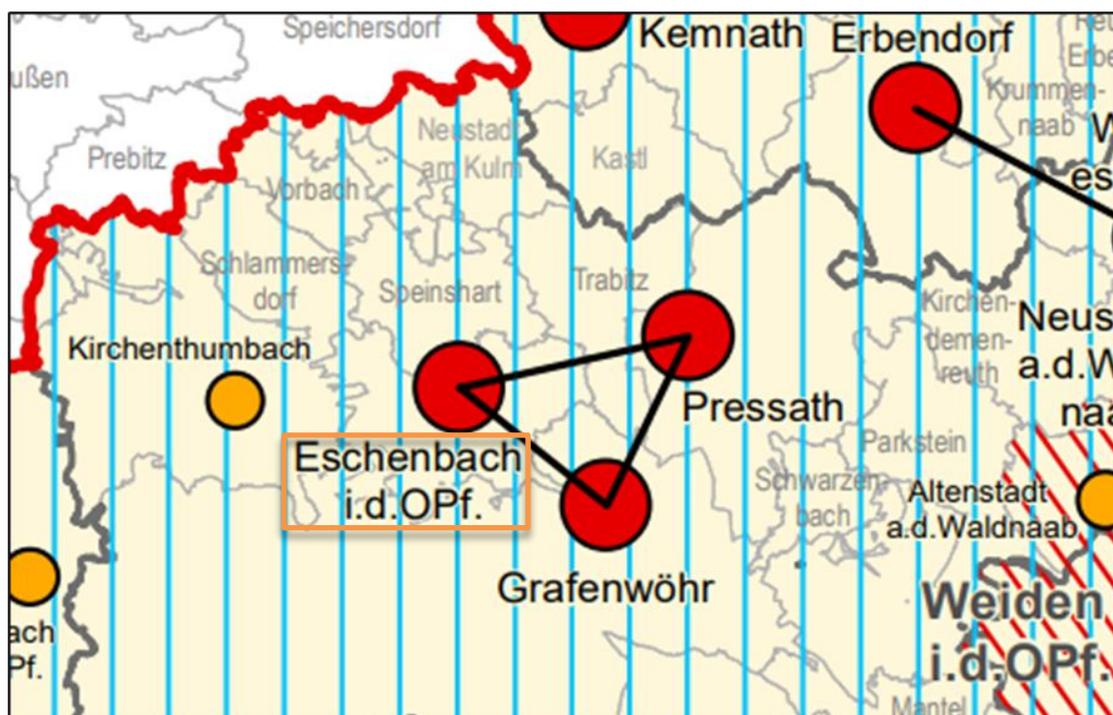


Strukturkarte des LEP Bayern (o.M.; Stand: 1. März 2018)

Quelle: LEP Bayern 2020

3.2. Regionalplan

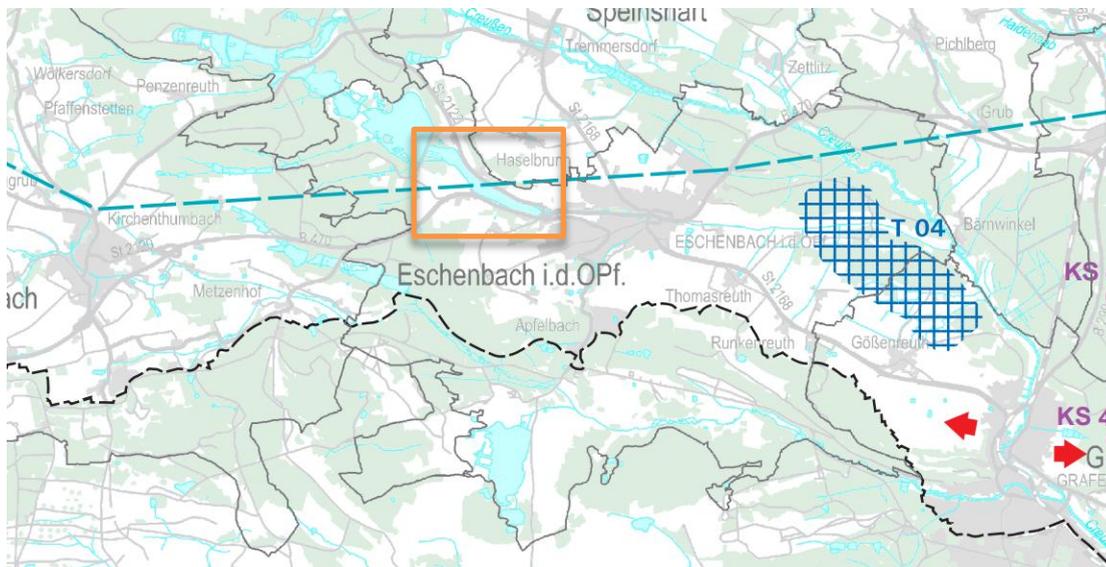
Im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist die Stadt Eschenbach i. d. OPf. als „Mittelzentrum“ im Städteverbund mit Grafenwöhr und Pressath erfasst. Sie liegt im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.



Zielkarte Raumstruktur (o.M.)

Quelle: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

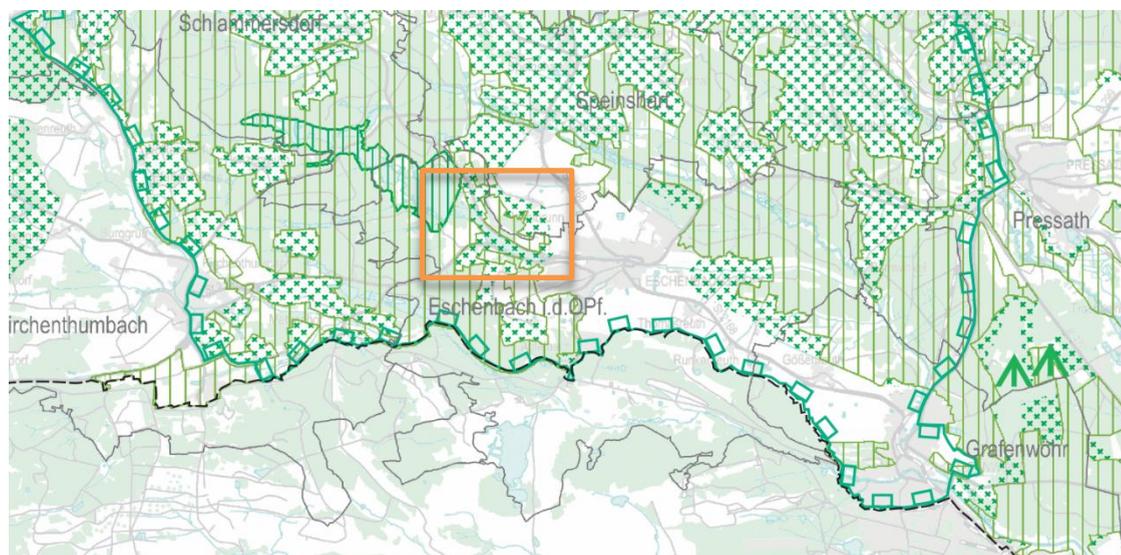
Durch den Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung verläuft eine Fernleitung für Erdgas. Des Weiteren existieren innerhalb der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans keine Darstellungen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.



Zielkarte Siedlung und Versorgung

Quelle: Regionalplan Oberpfalz Nord (6)

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

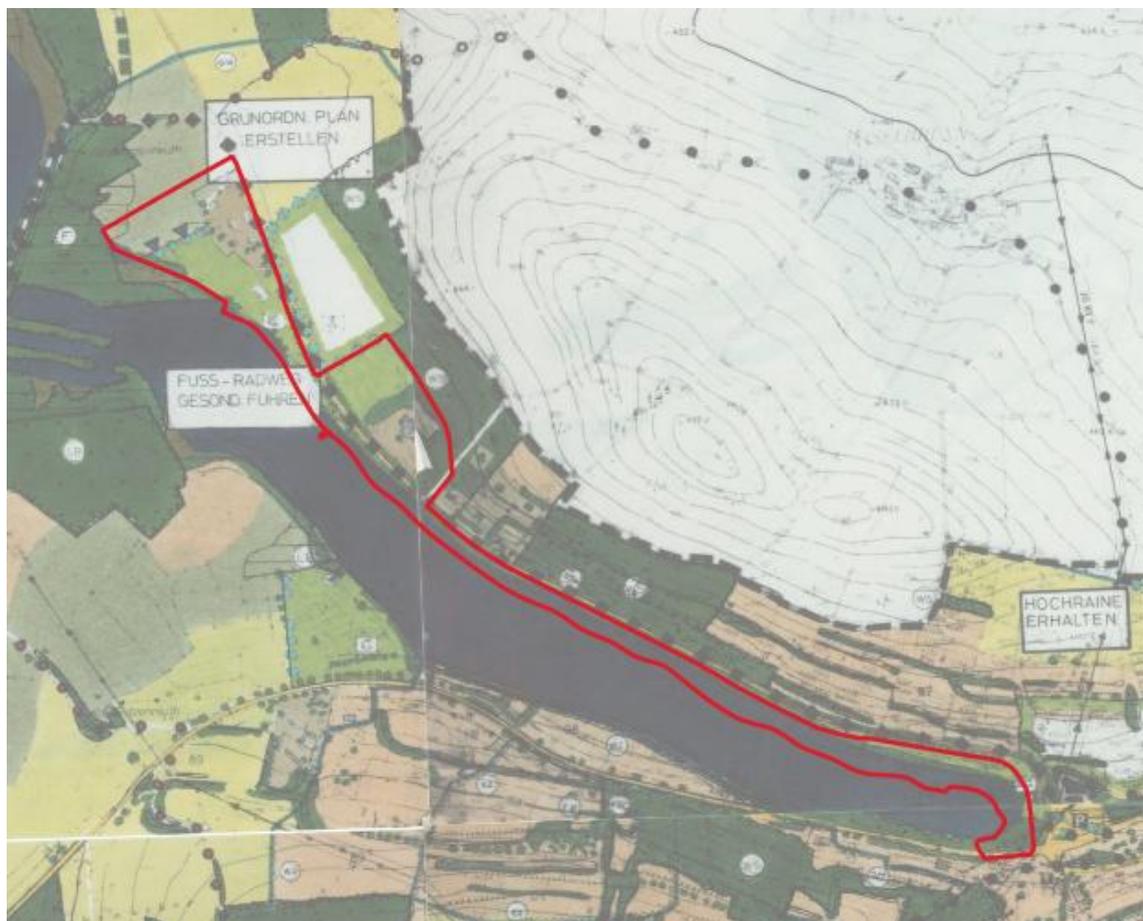


Zielkarte Landschaft und Erholung

Quelle: Regionalplan Oberpfalz Nord

4. DARSTELLUNGEN

4.1. Darstellungen 1991



Wirksamer Flächennutzungsplan 1991

Quelle: Stadt Eschenbach i.d.OPf.

Der Ursprungsplan vom 10.01.1991 stellt folgende Nutzungen dar:

- **Grünlandstandort**
- **Gemischte Bauflächen**
- **Gehölzstruktur geplant**
- **Gehölzstruktur vorhanden**
- **öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung**
- **öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Campingplatz**
- **Grenze für Bebauung**
- **Radweg**
- **Wasserschutzwald**
- **Gewässer**

4.2. Darstellungen 2025

Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung werden folgende Nutzungen dargestellt:

Sonstige Sondergebiete "Tiny-House-Siedlung"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tiny-House-Siedlung“ soll der Bebauung mit Tiny-Houses dienen. Das Baugebiet für diese kleinen Wohngebäude soll als bauliche Arrondierung des Weilers Großkotzenreuth und des Campingplatzes fungieren, um Bauwerbern oder Feriengästen die Möglichkeit einer naturnahen Unterkunft zu ermöglichen.

Sondergebiet "Campingplatzgebiet"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes.

Sonstige Sondergebiete "Campingplatzverwaltung"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzverwaltung dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden „Hexenhäusl“, welches die Campingplatzverwaltung, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Sanitärgebäude, sowie einen Kiosk beherbergt.

Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Schlaffässer"

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Schlaffässer“ sollen kleine Wochenendhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis errichtet werden können. Diese Wochenendhäuser sollen sich in den vorhandenen Baumbestand einfügen und nicht mehr als 15 m² Grundfläche pro Gebäude einnehmen.

Sonstige Sondergebiete "Hotel"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Hotels mit seinen Außenanlagen (Minigolfplatz) und den vorhandenen Stellplätzen. Es ist keine Erweiterung geplant.

Sonstige Sondergebiete "Kletterwald"

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kletterwald“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines naturnahen Kletterwaldparcours geschaffen werden. Die vorhandene Vegetation soll in das Konzept integriert werden.

Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ soll die vorhandene Pfahlbautensiedlung in ihrer vorhandenen Gestalt sichern und punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungszusammenhangs ermöglichen.

Dörfliche Wohngebiete

Der im Geltungsbereich liegende Weiler Großkotzenreuth soll planungsrechtlich gesichert werden. Zum Erhalt der vorhandenen Wohngebäude und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen wird ein dörfliches Wohngebiet dargestellt

Fläche für Gemeinbedarf

Die als Fläche für Gemeinbedarf dargestellten Zonen beheimaten das Betriebsgebäude des Naturfreibads Eschenbach i. d. OPf., sowie die Wachstation der Wasserwacht und sichert diese bauplanungsrechtlich.

Klassifizierte Straßen

Die durch den Geltungsbereich verlaufende Staatsstraße 2122 wird als klassifizierte Straße dargestellt. Die dazugehörige Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planung übernommen.

Sonstige Straßen und Wege

Die städtischen Straßen und Wege werden im Plan als sonstige Straßen und Wege dargestellt.

Öffentliche Grünflächen

Die im Osten des Bebauungsplans dargestellte Grünfläche sichert das bestehende „Freibad Rußweiher“ bauplanungsrechtlich.

Die beidseitig der Staatsstraße verlaufende Grünfläche dient als straßenbegleitender Puffer zwischen Straßenverkehr und angrenzenden Bereichen wie dem Hotel und dem nördlichen Campingplatz.

Die südwestlich der Campingplatzverwaltung liegende Grünfläche beherbergt jetzt schon einen Kinderspielplatz und könnte zudem noch ein Volleyballfeld oder ähnliches aufnehmen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entsprechend dargestellten Flächen sollen Raum für eine Ausgleichsfläche bieten. Laut Umweltbericht ist eine ökologische Aufwertung zu einem artenarmen Extensivgrünland vorgesehen. Nähere Bestimmungen zur Aufwertung können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gewässer

Die nicht überbaubare Wasserfläche des kleinen Rußweihers wird als Gewässer dargestellt.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung gesamt:

ca. 13,63 ha

Flächenart	Planung (in ha)
Sonstige Sondergebiete "Tiny-House-Siedlung"	0,32
Sonstige Sondergebiete "Campingplatzgebiet"	2,46
Sonstige Sondergebiete "Campingplatzverwaltung"	0,17
Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Schlaffässer"	0,18
Sonstige Sondergebiete "Hotel"	0,84
Sonstige Sondergebiete "Kletterwald"	0,69
Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"	2,68
Dörfliche Wohngebiete	1,08
Fläche für Gemeinbedarf	0,12
Klassifizierte Straßen	0,15
Sonstige Straßen und Wege	0,51
Öffentliche Grünflächen	2,30
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,06
Gewässer	1,07

6. VERFAHREN

Änderungsbeschluss	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	
Beschluss des Gemeinderates über die Feststellung der 16.. Flächennutzungsplanänderung	

7. RECHTSVORSCHRIFTEN

Der 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Eschenbach i. d. OPf. liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB):**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO):**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO):**
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV):**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).