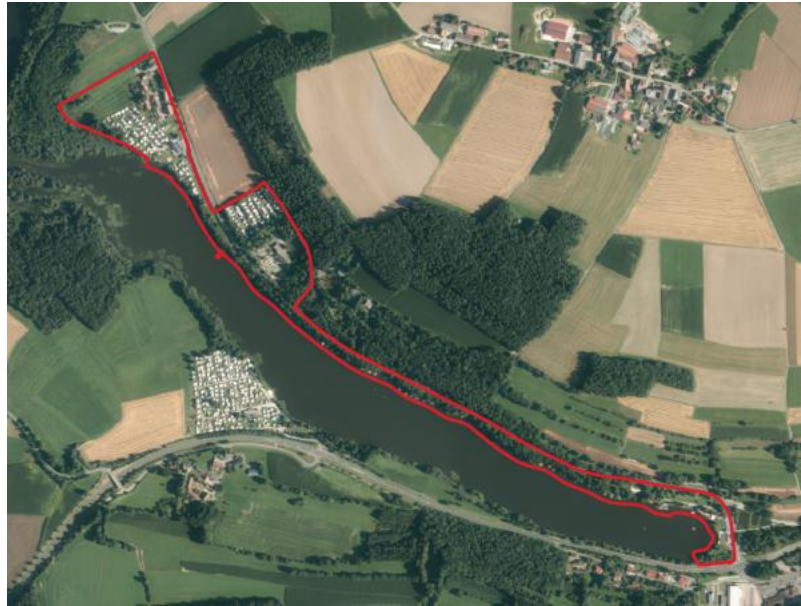


STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

16. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



BEGRÜNDUNG

Entwurf

30.04.2026

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

16. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG
Entwurf
30.04.2026

Gemeinde:

Stadt Eschenbach i. d. OPf.
vertreten durch
Ersten 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 NEU	8
5. FLÄCHENBILANZ	10
6. VERFAHREN	10
7. RECHTSVORSCHRIFTEN	11

Anlage

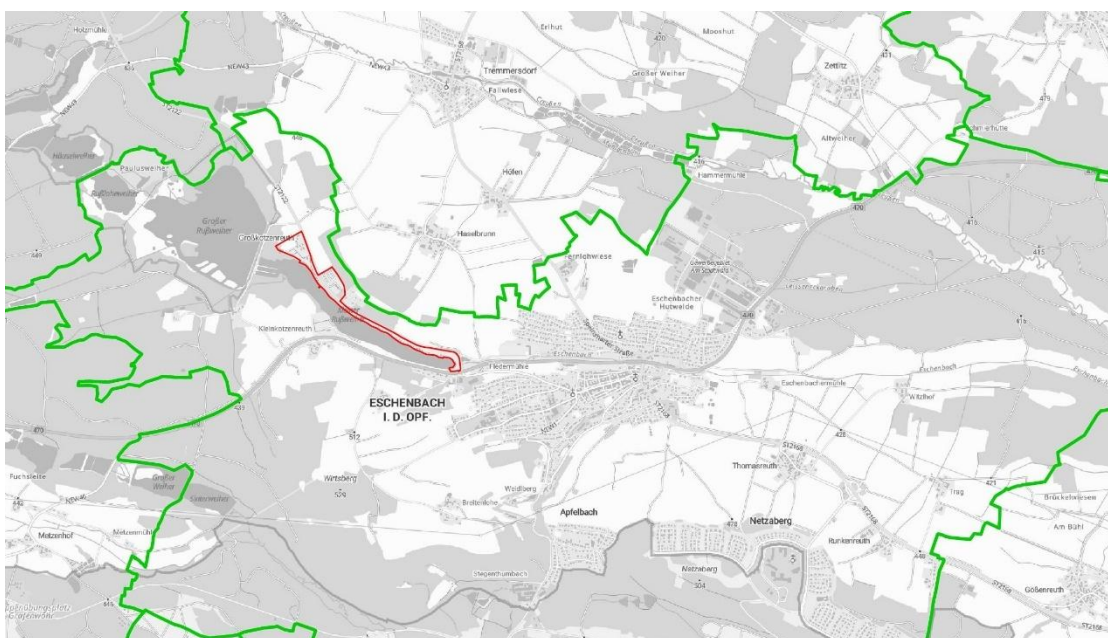
Umweltbericht – Landschaftsarchitekt Wolfgang Ph. M. Sack v. 20.03.2026

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.



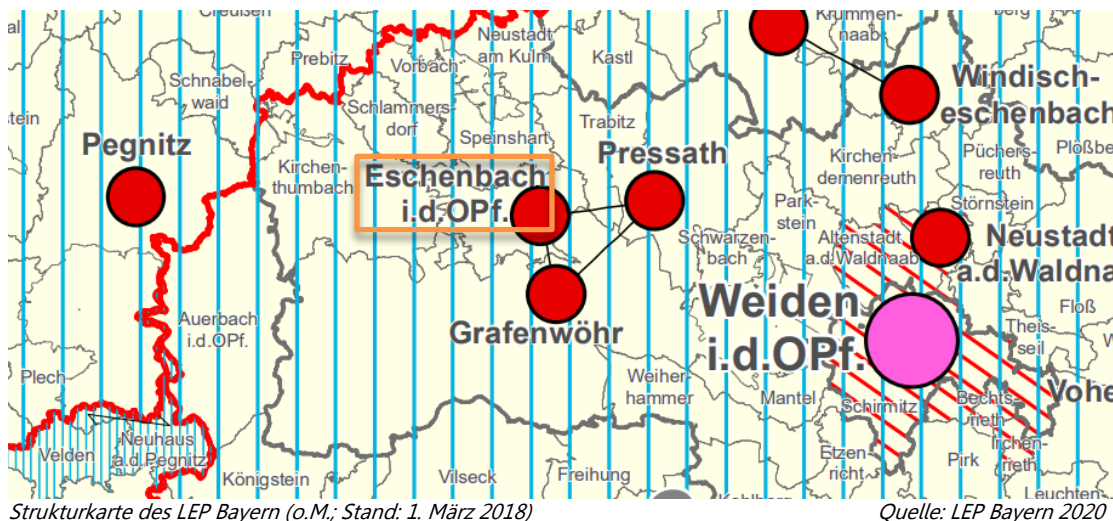
Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung (o.M.)

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

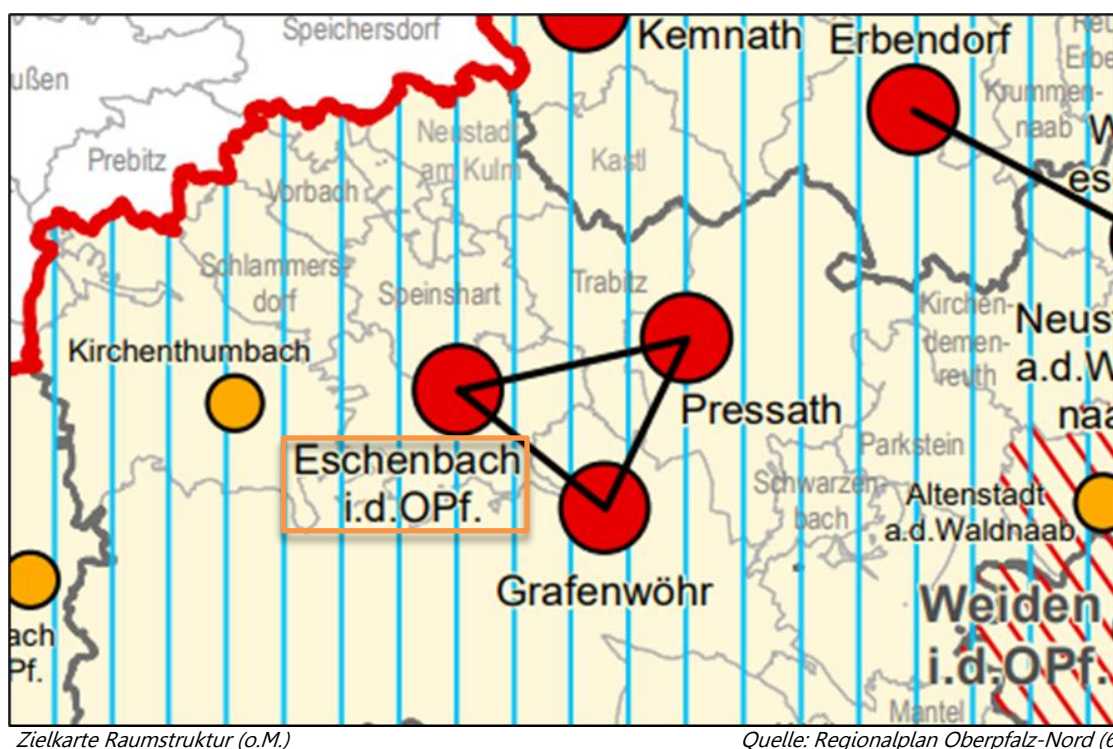
3.1. Landesentwicklungsprogramm

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.

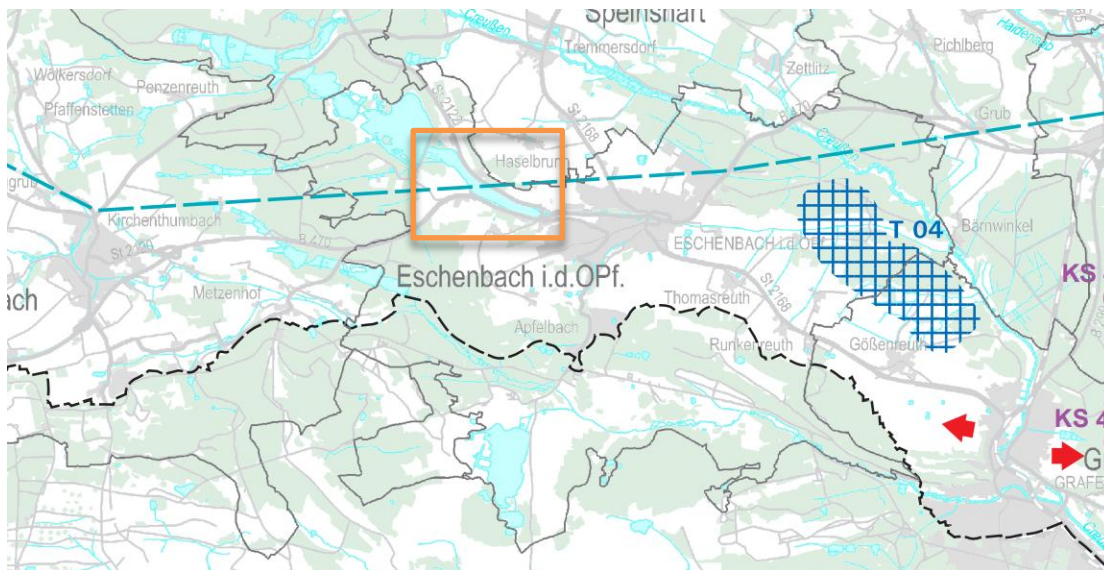


3.2. Regionalplan

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“.



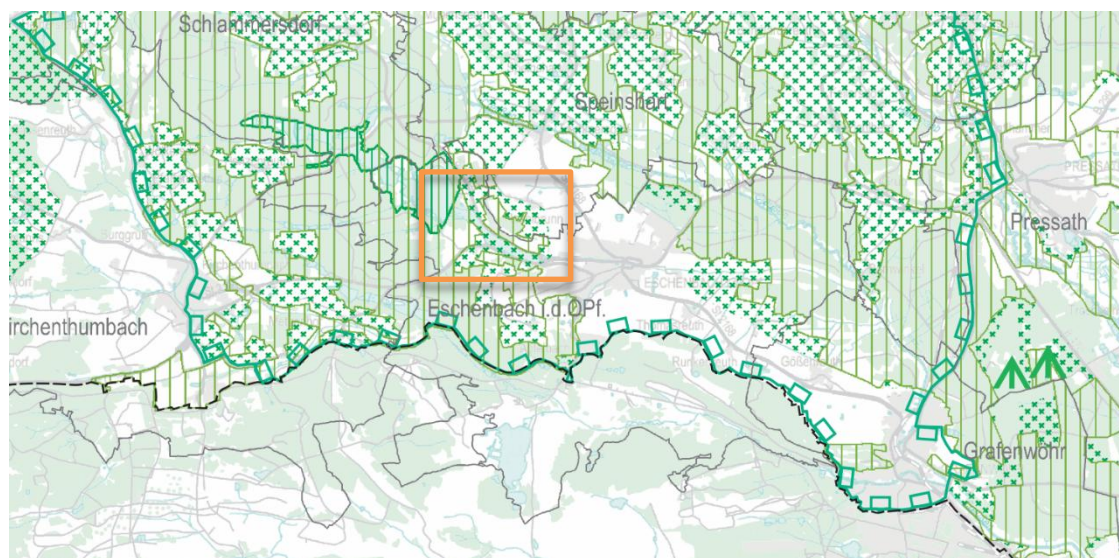
Durch den Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung verläuft eine Fernleitung für Erdgas. Des Weiteren existieren innerhalb der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans keine Darstellungen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.



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 NEU

Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung werden folgende Nutzungen dargestellt:

SO 1 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hier: Ferienhausgebiet

Das der Erholung dienende Sondergebiet soll die Bebauung mit Tiny-Houses (kleine Ferienhäuser) ermöglichen. Dauerwohnen ist dort unzulässig.

Das Baugebiet für diese kleinen Ferienhäuser soll als bauliche Arrondierung der raumbedeutsamen Freizeitanlage „kleiner Rußweiher“ dienen, um Feriengästen die Möglichkeit einer naturnahen Unterkunft zu ermöglichen

SO 2 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hier: Campingplatzgebiet

Das der Erholung dienende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes. Innerhalb dieses Gebietstyps sind sowohl Dauercamper als auch Feriengäste mit Campingfahrzeugen vorzufinden. Neben diesen Fahrzeugen sind auch der Hauptnutzung untergeordnete Betriebsgebäude und Nebenanlagen zulässig.

SO 3 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

hier: Sondergebiet mit Zweckbestimmung 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.

SO 4 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hier: Wochenendhausgebiet (Schlaffässer)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schlaffässer“ sollen kleine Wochenendhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis errichtet werden können.

SO 5 - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

hier: 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.

SO 6 - sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

hier: Betriebsgebäude Kletterwald (Freizeitanlage)

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude Kletterwald (Freizeitanlage)“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden, die der Freizeitanlage Kletterwald dienen, geschaffen werden.

Um die baulichen Eingriffe in die vorhandenen Waldstrukturen zu minimieren, beschränkt sich die Fläche des Sondergebietes SO 6 auf den Bereich des vorhandenen Multifunktions-Hartplatzes, der bereits versiegelt ist.

SO 7 – Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

hier: Kletterwald (Freizeitanlage)

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.

SO 8 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

hier: Wochenendhausgebiet

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

Dörfliche Wohngebiete (MDW)

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.

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 Kinderspielfeld 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. 13,40 ha

Flächenart	Planung (in ha)
SO 1 (Tiny-House-Siedlung)	0,32
SO 2 (Campingplatz)	2,46
SO 3 (Campingplatzverwaltung)	0,17
SO 4 (Schlaffässer)	0,18
SO 5 (Hotel)	0,85
SO 6 (Betriebsgebäude Kletterwald)	0,08
SO 7 (Kletterwald)	0,51
SO 8 (Pfahlbauten)	2,69
Dörfliche Wohngebiete	1,08
Fläche für Gemeinbedarf	0,12
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	24.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	28.08.2025-30.09.2025
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist