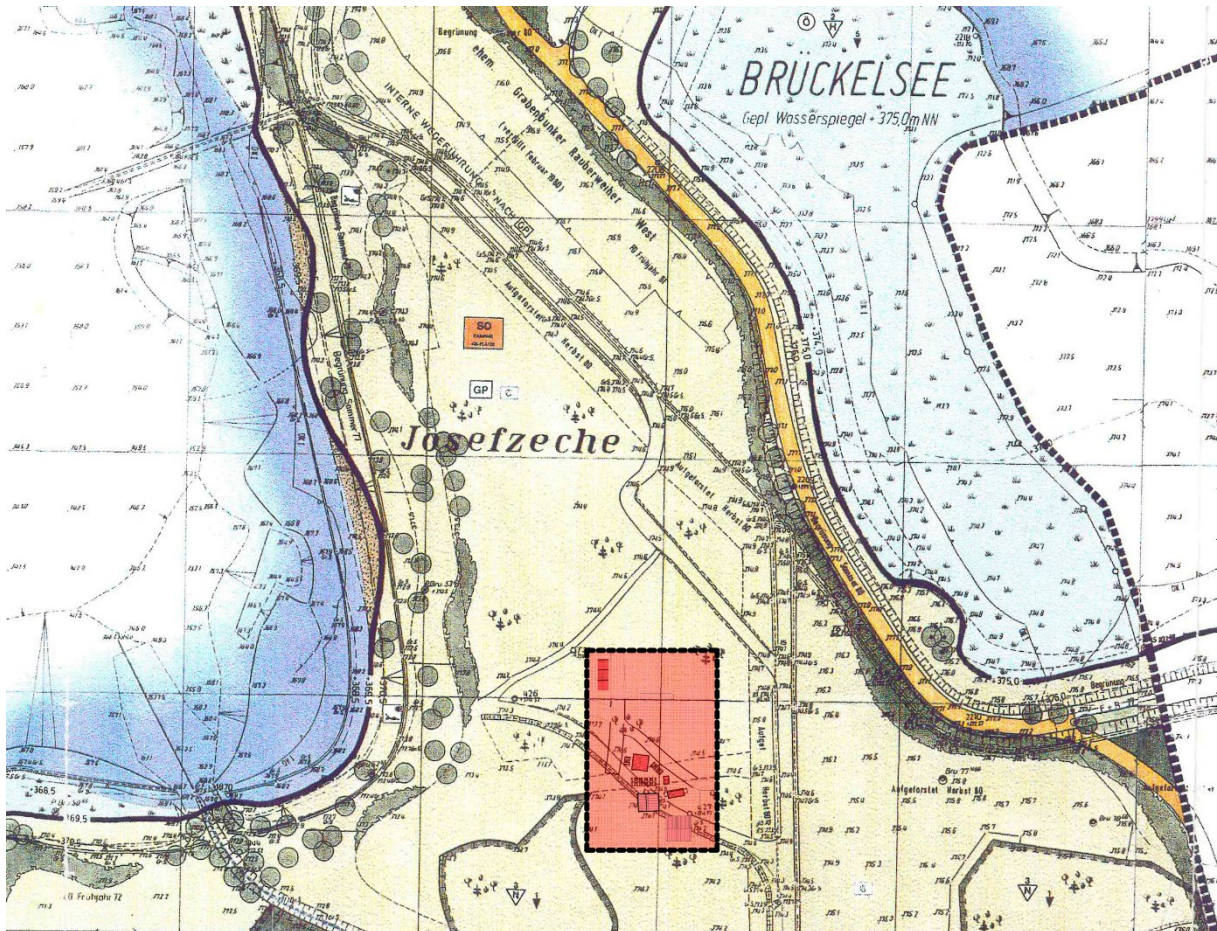


Gemeinde Wackersdorf

18. Änderung des Bebauungsplans

Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping



Verfahrensträger

Gemeinde Wackersdorf

Vertreten durch

1. Bürgermeister
Thomas Falter

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
Tel 09431 7436 0
Fax 09431 7436 436

Vorhabenträger

CampingPark Murnersee

Thomas Lutter

Sonnenrieder Straße 1
92442 Wackersdorf

Verfasser Bebauungsplan

Dr. Manuel Mühlbauer

Schwadmühlstraße 3
90556 Cadolzburg
Telefon: 0911 23 985 111

 Manuel Mühlbauer
Architekt



Gemeinde Wackersdorf

18. Änderung des Bebauungsplans

Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping

Planfassung

23.01.2024

INHALT

A) Planzeichnungen

B) Textliche Festsetzungen

C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme

D) Begründung

Präambel

Die Gemeinde Wackersdorf, Landkreis Schwandorf, erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Murner See“ als Satzung.

Mit Satzungsbeschluss vom 03.12.1996 und Genehmigung am 30.06.1997 und ortsüblicher Bekanntmachung verfügt die Gemeinde Wackersdorf über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Die Gemeinde Wackersdorf, Landkreis Schwandorf, hat den Bebauungsplan abgeändert:

Nr. 1 / 22.07.1998 Wohngebiet Rauberweiherhaus, SO Ferienhausgebiet Nr. 2 / 12.01.2000 SO Dammgebiet, Wassersportverein, Segelclub Nr. 3 / 10.01.2007 SO Stützpunktfläche

Nr. 4 / 06.07.2005 Sport- und Freizeitnutzung, „Minigolfanlage“, Camping Nr. 5 / 01.06.2005 SO Ferienhausgebiet am Brückelsee

Nr. 6 / 01.11.2005 SO Ferienhausgebiet am Brückelsee, Fl. Nr.: 184/237, 184/138

Nr. 7 / 30.01.2008 SO Strandhäuser mit Einschränkungen Nr. 8 / 25.03.2009 SO Strandhäuser m. E., Änderung der Zufahrtstraße Nr. 9 / 23.01.2012 SO Ferienhaussiedlung, Errichtung eines Lärmschutzwalls westlich des Brückelsees

Nr. 10/ 01.10.2012 Murner See, Grundstück 1/40, Wohnwägen und Mobilheime Nr. 11/ 20.06.2012 Ferienhausgebiet am Brückelsee, Terrassengeschosse Nr. 12/ 31.07.2013 Ferienhausgebiet am Brückelsee, Baugrenzen Nr. 13/ 17.09.2014 Ferienhausgebiet am Brückelsee, Umgriff Haustypen W1-W24, Bauweise

Nr. 14/ 16.09.2015 Wohngebiet Rauberweiherhaus, Nebengebäude Nr. 15/
17.02.2016 Wohngebiet Rauberweiherhaus, Einfriedungen Nr. 16/ 16.12.2020 SO
Camping, Grundstücke 1/40 anteilig und 1/43, Gebiet für Betriebsleiter-/
Betriebsinhaberwohnen Nr.17/ 02.08.2021 SO Camping, Grundstück 1/3, anteilig
als Satzung beschlossen.

und für den Umgriff „SO Camping, Grundstücke 1/40 anteilig und 1/43“ letztmalig in
2020/21 genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht.

Veranlassung / Planung

Der allgemeine Trend vom „nur“ Camping zum Glamping unterstützt durch
energiesparende Ausführungen die ganzjährige Nutzung des Gebiets. Dadurch
entstehen neue funktionale Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen. Um
eine zukunftsfähige Bewirtschaftung des weitläufigen Gebiets zu ermöglichen, wird
an der abgelegenen Seite des Campingplatzgebiets eine Freischankfläche „Biergarten
Waldschänke“ vorgesehen. Diese wertet den südlichen Rand des
Campingplatzgebiets auf. Zusätzlich werden neue räumliche Qualitäten geschaffen,
die den Freizeitwert des Campingplatzgebiets auch für Tagesgäste erhöht.

Der bereits überholte Begriff der „Coronaflucht“ hat ein wichtiges Phänomen
bezeichnet, das die gesellschaftliche Entwicklung zu besserer räumlicher Verteilung,
unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten und Nutzungen beschreibt. Diesen sich
verstetigenden Ansprüchen und der aktuell steigende Bedarf an Erholung und
Freizeitnutzung über „Urlaub zu Hause“ wird durch die ruhige Lage der
Freischankfläche weit abseits der dichten Gastronomienutzung im Bereich des
Hauptgebäudes Rechnung getragen. Die Erholungsnutzung wird durch die
Verbesserung der Übersichtlichkeit des Geländes erhöht und der sozialen
Nachhaltigkeit durch die Schaffung einer modernen Freischankfläche Rechnung
getragen. Außerdem wird die Erholungsnutzung am südlichen Rand des Gebiets
klarer gefasst.

A) Planzeichnungen

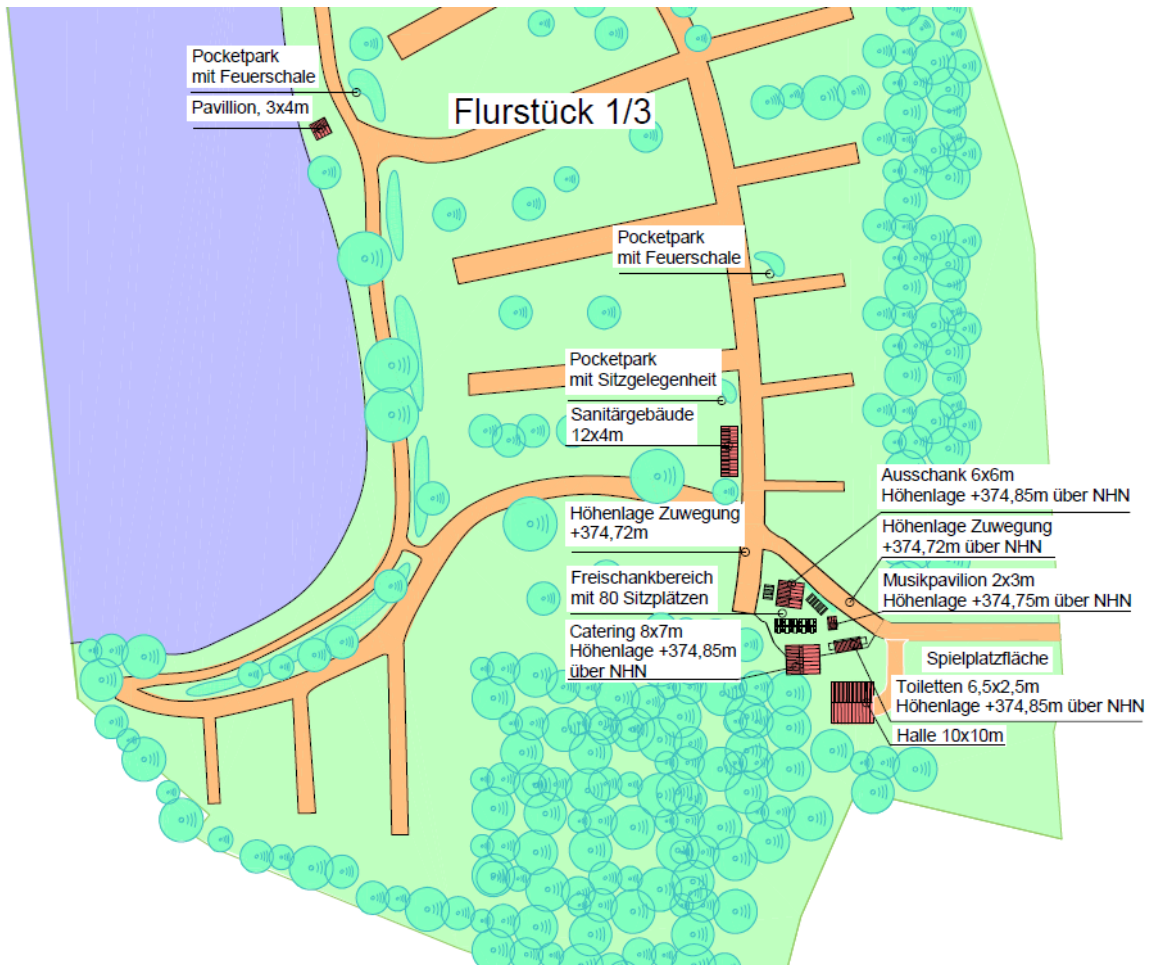
Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping

Gebiet für Freischankanlagen

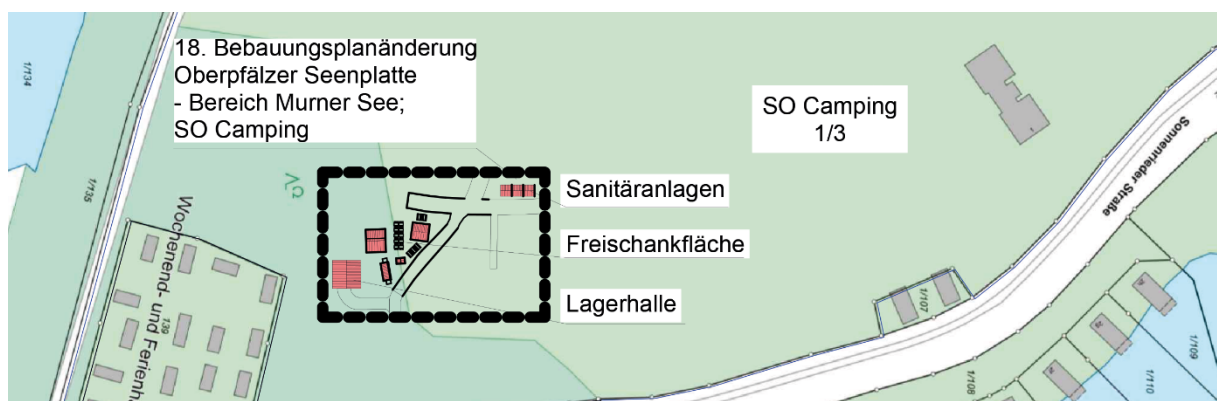
Grundstück 1/3, anteilig

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M 1:1000



- Planausschnitt Biergarten M 1:200 inkl. Lageplan M 1:2000



B) Textliche Festsetzungen

Textliche Änderung auf S.21 des Bebauungsplans unter der Überschrift Nutzung durch Einfügung des Begriffs Freischankflächen:

Absatz 3, Satz 1:

„Im Weiteren sind auf dem Campingplatz verteilt nur erdgeschossige Gebäude mit ausschließlicher Zweckbestimmung für Sanitäreinrichtungen, **Freischankflächen** und Platzpflege zugelassen.

Zusätzlich wird Gebiet für Freischankflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet (SO) nach §10 BauNVO festgesetzt. Die Planfläche wird als Gebiet für Gebäude mit Zweckbestimmung Freischankflächen ausgewiesen.

Bebauung

Art und Umfang der baulichen Nutzung sind entsprechend der beiliegenden planlichen Festsetzungen vorgesehen und werden in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Die bestehenden Anforderungen aus planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Planteil sowie im rechtsverbindliche Grünordnungsplan, der mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes bleibt, sind einzuhalten.

Baukonstruktiv sind Mauerwerksbau bzw. Holzfachwerkkonstruktion verputzt mit Deckanstrich und/ oder mit Holzverkleidung naturbelassen oder oberflächenbehandelt vorzusehen.

Eine Dacheindeckung als Blech in Stehfalzdeckung, Ziegel oder Bitumendachschindel, Trauf überstand max. 0,70 m, knappe Ortgangausbildung ohne Flugsparren, Ausnahme Ort gangüberstand in Verbindung mit einer Balkonkonstruktion sind zielführend.

Als Eingangsüberdachung, Balkon- und Terrassenüberdachungen sind bei den Freischankanlagen auch größere Dachüberstände zulässig.

Soweit Hangkanten überschritten werden, ist die Terrasse in Holzkonstruktion mit Holzbohlenbelag, Pfosten auf Punktfundamenten auszubilden.

Abfall- und Abwasserbeseitigung

Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Schwandorf entsorgt.

Die Entsorgung von Abfällen (Sondermüll etc.) erfolgt nach den Grundsätzen der Abfallentsorgung (Abfallgesetz - AbfG) sowie den hierzu geltenden einschlägigen Bestimmungen.

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung (Einleitung von Abwasser in Gewässer) hat nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über eine öffentliche Kanalisation des zuständigen Zweckverbandes angeschlossen.

Im Bereich des Campingplatzgebietes ist die private Abwasserkanalisation verlegt worden. Die gemeindespezifischen Satzungen zur Regelung der Ver- und Entsorgung werden ein gehalten.

Niederschlagswasser

Die Anforderungen der Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien TRENGW, TREN OG sind zu beachten. Die Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Wackersdorf sind einzuhalten.

Unverschmutzte Dachwässer können auf dem eigenen Grundstück versickert werden, falls dies die Versickerungswerte kleinräumig zulassen. Zu prüfen sind daher Rückhaltung und Ableitung der Dachwässer mit der erforderlichen Drosselung an die Vorflut (Murner See).

Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung der erforderlichen Versorgungsdrücke sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die Bereitstellung von Löschwasser kann durch Entnahme aus dem Murner See (unerschöpfliche Wasserquelle) erfolgen.

C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping

Von Änderungen betroffenes Gebiet: Bereich Freischankflächen

Um die beiden Nutzungskonzepte Glamping und „Urlaub zu Hause“ funktional aufzuwerten, wird der Freiflächengestaltungsplan des Campingplatzes um einen Biergarten erweitert.

Die Gestaltungsvorschläge aus Teil 2 Grünordnungsplan des Bebauungsplans, S.20 Absatz 2 werden aufgenommen und im Rahmen des in Absatz 5 dargestellten Gestaltungsrahmens umgesetzt. Aus diesem Gestaltungsrahmen ergibt in unserer Lesart die zur Zeit der Erlassung des Bebauungsplans getroffene Entscheidung keine Festsetzungen für die Bebauung in diesem Bereich darzustellen. Diese Lücke in der grafischen Darstellung wird durch die beiliegende Gestaltungsplanung auf Grundlage der bestehenden Freiraumgestaltung des Campingplatzgebiets geschlossen.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Übernahme der aktuellen katasteramtlichen Grundstückslage im Planungsgebiet,
 - Übernahme der angrenzenden Bebauungsplanänderungen-Satzung,
 - Übernahme der Bestandslage aus der Topografischen Darstellung im Bayernviewer anteilig, für den Bereich der Grundstückzufahrt auf dem Flurstück 1/3. Gebiet für Freischankflächen
- übernommen.

D) Begründung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert und wird im Nutzungszusammenhang mit dem infrastrukturell voll erschlossenen Dammgebiet vorgesehen.

Bei der vorgesehenen Änderung/Anpassung handelt es sich um Abweichungen, für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Die Änderung Nr. 18 des wirksamen Bebauungsplanes Murner See „Sondergebiet Campingplatzgebiet“ mit einem Gebiet für Freischankanlagen erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Wackersdorf in der Sitzung vom 21.02.2024.

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf entwickelt.

Es handelt sich hierbei, mit Flur 1/3 (anteilig) und ca. 250 qm Eingriff, um einen sehr kleinen Flächenzuschnitt, der vollständig im bereits im Jahr 1996 im Rahmen des qualifizierten Bauleitplanverfahren „OBERPLÄTZER SEENPLATTE – MURNER SEE“ festgesetzten Sondergebietsnutzungen aufgeht.

Die Art der baulichen Nutzung „SO– Gebiet §10 BauNVO“ verbleibt unverändert.

Der rechtsverbindliche Grünordnungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Änderung soll das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Nach Absatz (2), Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Entsprechend Absatz (2), Satz 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben und nach Absatz (2), Satz 3 für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird aus vorgenannten Gründen abgeändert und ergänzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersdorf hat am __.__.2024 die
vorstehende Begründung vom 13.03.2024 zum Bebauungsplan vom
beschlossen.

Wackersdorf, den

Gemeinde Wackersdorf