



Gemeinde Steinberg am See

Landkreis Schwandorf

Nittenauer Straße 1
92449 Steinberg am See

Vertreten durch
Harald Bemmerl, Erster Bürgermeister

Tel. 09431 7436-0

www.vg-wackersdorf.de/Steinberg-am-See

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet

als 25. Änderung des Bebauungsplanes Oberpfälzer Seenplatte im Bereich
Sondergebiet (SO) Wochenend-Blockhäuser

Textliche Festsetzungen (Teil B) und Hinweise (Teil C)

Entwurf Stand 02.04.2026

Die wesentlichen Änderungen zum Vorentwurf (Stand 13.01.2026) sind rot
gekennzeichnet.

Planverfasser Bebauungsplan:



Kirchmeierstraße 28
93051 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0
regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447
g.blank@blank-landschaft.de ■ www.blank-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	Planzeichnung 4
B	Textliche Festsetzungen 4
1	Art der baulichen Nutzung 4
2	MaSS der baulichen Nutzung 4
2.1	Haustyp 4
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)..... 4
2.3	Geschoßflächenzahl (GFZ)..... 5
2.4	Vollgeschosse 5
2.5	Kellergeschosse..... 5
2.6	Dächer 5
2.6.1	Dachformen mit maximalen Dachneigungen..... 5
2.6.2	Dachüberstände 5
2.6.3	Dachdeckung..... 5
2.6.4	Zwerchgiebel, Dachgauben 5
2.6.5	Dachaufbauten für technische Anlagen 6
2.6.6	Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung..... 6
2.7	Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte 6
2.8	Zahl der Wohnungen..... 6
2.9	Nebengebäude..... 6
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6
3.1	Bauweise 6
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche 6
3.3	Nebenanlagen 6
4	Stellplätze und Garagen 7
4.1	Anzahl und Lage 7
4.2	Wandhöhe 7
4.3	Dächer..... 7
4.4	Gestaltung..... 7
5	Verkehrsflächen 7
6	Örtliche Bauvorschriften 7
6.1	Geländegestaltung..... 7
6.2	Bodenaustausch 8
6.3	Bodenversiegelung, Steingärten, eintönige Flächennutzungen 8
6.4	Einfriedungen 8
6.5	Abstandsflächen..... 8
6.6	Werbeanlagen..... 8
6.7	Beleuchtung..... 8
7	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 9
7.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens 9
7.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen..... 10
7.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen 10
7.4	Begrünung der Grünflächen, Beleuchtung 10

7.5	CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	11
7.6	Gehölzauswahlliste.....	11
7.7	Allgemeines, Ausführungszeiträume.....	12
C	Textliche Hinweise	13
1	Waldgebiet	13
2	Bodenschutz	13
3	Umwelt und Natur	14
3.1	Geologie / Boden	14
3.2	Baugrundverhältnisse	14
3.3	Lärm	15
3.4	Natur.....	15
3.5	Wasser	15
3.6	Hochwasser.....	15
4	Denkmäler	16
4.1	Baudenkmäler.....	16
4.2	Bodendenkmäler	16
5	Land- und Forstwirtschaft	16
6	Seeordnung Steinberger See	16
7	Gutachten	16
D	Begründung	17
E	Umweltbericht	17
F	Vorhaben- und Erschliessungsplan	17

Der Bebauungsplan besteht aus 6 Teilen (A, B, C, D, E, F) und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

A PLANZEICHNUNG

Siehe Planteil A mit integriertem Grünordnungsplan

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ist die 25. Änderung des Bebauungsplanes Oberpfälzer Seenplatte (rechtskräftig seit dem 30.06.1997) im Teilbereich Sondergebiet (SO) Wochenend-Blockhäuser.

Mit dieser 25. Änderung werden alle Vorschriften des Teilbereiches Sondergebiet (SO) Wochenend-Blockhäuser ersetzt.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ergänzt diesen mit detaillierten Angaben.

Nach § 12 Abs. 3 a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet (SO)** gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 i. V. m. § 10 BauNVO festgesetzt und dient der Erholung.

Die Zweckbestimmung ist ein Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 BauNVO). Ein dauerhaftes Wohnen ist unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Haustyp

Es wird der Haustyp Erdgeschoss (E) + Dachgeschoss (D) festgesetzt. Es sind 2 Typen (A und B) wahlweise auf jeder Bauparzelle zulässig. Diese unterscheiden sich nur in der Innenraumaufteilung.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (sog. Hauptgrundfläche nach dem Bebauungsplan). Diese wird mit 0,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ist anzuwenden. Danach darf die ermittelte Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (sog. Überschreitungsgrundfläche). Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO wird eine weitere Überschreitung in geringfügigen Ausmaß zugelassen, so dass die Summe aller Grundflächen max. 139,75 m² betragen darf wie folgt:

	m ²
Hauptgebäude	70,00
Terrasse	28,00
Nebengebäude (Anbau)	13,75
Carport mit Zufahrt	28,00
Summe	139,75

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. §§ 17 und § 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese mit 0,2 festgesetzt.

2.4 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Es ist maximal 1 Vollgeschoss (VG) zulässig.

Nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

2.5 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind nicht zulässig.

2.6 Dächer

2.6.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig.

2.6.2 Dachüberstände

Die Dachüberstände werden festgesetzt an der Traufseite mit 0,30 m und an der Giebelseite (Ortgang) mit 0,00 m.

2.6.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung werden ausschließlich beschichtete Metaldächer in einem dunklen Grauton zugelassen.

Allgemein ist zu beachten, dass grelle Farben, spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien unzulässig sind. Auf das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO wird verwiesen.

2.6.4 Zwerchgiebel, Dachgauben

Zwerchgiebel und Dachgauben sind nicht zulässig.

2.6.5 Dachaufbauten für technische Anlagen

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen oder Satellitenantennen (Sat-Schüsseln), die über den First hinausgehen, sind zulässig.

2.6.6 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, Art. 44 a BayBO)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Die Module müssen dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Art. 44 a Abs. 4 BayBO ist sinngemäß anzuwenden.

2.7 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Als Wandhöhe gilt nach der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Geländeoberfläche wird die Oberkante der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Der Sockel (Differenz zwischen OK Straße und OK Rohfußboden im EG) darf max. 0,30 m betragen.

Die Wandhöhe wird mit 4,00 m festgesetzt mit folgenden Bezugspunkten:

- Unten: OKRF EG
- Oben: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

2.8 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In jedem Gebäude ist max. eine Wohnung zulässig.

2.9 Nebengebäude

Am Hauptgebäude ist ein Anbau zulässig entsprechend der Zeichnung im Planteil A. Die Wandhöhe wird mit 3,15 m festgesetzt in analoger Anwendung der Nr. 2.7. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer extensiven Begrünung zugelassen.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.1 Anzahl und Lage

Für jedes Gebäude ist ein Stellplatz nachzuweisen. Darauf ist eine offene Garage mit einem Schutzdach (Carport) zu errichten. Die Lage mit dem Abstand zur Erschließungsstraße (Stauraum) ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

4.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird mit 3,15 m festgesetzt in analoger Anwendung der Nr. 2.7.

4.3 Dächer

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Es sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen.

4.4 Gestaltung

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 2 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze und Stauräume sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu zu bauende Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese schließt an das bestehende Straßennetz an. Die genaue Lage und Begrenzung sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzen und ergänzen die gesetzlichen Vorschriften.

6.1 Geländegestaltung

Die neu zu bauende Erschließungsstraße liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 367 über NHN. Der angrenzende Bereich der Bauparzellen ist relativ eben. Nach Westen zum See fällt das Gelände über die öffentliche Grünfläche um knapp 1 m ab. Ab der anschließenden Böschung fällt das Gelände zum See ca. 7 m ab.

Die bestehenden Geländehöhen sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit sich trotzdem im Bereich der Bauparzellen Geländeunterschiede ergeben, sind diese im natürlichen Geländeverlauf auszugleichen. Zur öffentlichen Erschließungsstraße sowie an der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen natürlichen Geländehöhen einzuhalten.

6.2 Bodenaustausch

Im Bereich der Bauparzellen (außer bei technischen Bauwerken) ist ein Bodenaustausch durch unbelasteten Humus in einer Tiefe bis max. 0,60 m vorzunehmen. Hierbei ist ein Bodenaustausch von 0,40 m zwingend. Beim Anbau von Nutzpflanzen sind 0,60 m Bodenaustausch notwendig, außer eine bodenschutzrechtliche Untersuchung ergibt, dass 0,40 m genügen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Bodenaustausch von 0,10 m ausreichend.

Die Wiederverfüllung ist durch Material (durchwurzelbare Bodenschicht) durchzuführen, welches die Voraussetzungen nach den §§ 6 und 7 BBodSchV erfüllt. Bodenmaterial, das wieder vor Ort eingesetzt werden soll, muss bodenschutzrechtlich beprobt werden. Zu den Anforderungen an das Material wird auf die BBodSchV und die EBV verwiesen.

6.3 Bodenversiegelung, Steingärten, eintönige Flächennutzungen

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 2 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Böden von freien Flächen dürfen nicht versiegelt werden. **Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen sind nicht zulässig. Die Bauparzellen sind naturnah zu gestalten.**

6.4 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Bauparzellen sind einzufrieden:

- Straßenseitig:
Senkrecht angeordnete Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ab Straßenoberkante. Diese sind mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zu hinterpflanzen.
- Alle anderen Seiten:
Die Abgrenzung erfolgt mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m. Im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von 1,60 m.

Allgemeines:

- Einfriedungen sind amphibienfreundlich ohne Sockel und mit einem unteren Zaunansatz von 0,10 m über der Geländeoberfläche auszuführen.
- Die Flächen von Einfahrten, Stellplätzen und Carports dürfen nicht eingefriedet werden.
- Mauern und Gabionenzäune sind unzulässig.

6.5 Abstandsflächen

(Art. 6, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6, BayBO)

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den planlichen Festsetzungen durch die Baulinien.

6.6 Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

6.7 Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Beleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden, um eine deutlich geringere Zahl an Insekten anzulocken.

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 6-7 BBodSchG zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen im Umfeld der Wochenendhäuser.

Bodenaushubmaterial soll möglichst vor Ort wieder eingesetzt werden. Zum Bodenaustausch siehe Nr. 6.2 der Festsetzungen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten).

Zum Bodenschutz siehe außerdem Vermeidungsmaßnahmen in Pkt. 4.1 des Umweltberichts.

Das Gebiet ist unter der Nr. 37600918 „BBI: Steinberg-West“ als Altablagerung im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Es ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen (Bodenaustausch) keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Der Grundstücksbereich befindet sich im Gebiet des ehemaligen Tagebaugesbietes „Steinberg-West“. Es liegen erhebliche Grundwasserverunreinigungen (Altlasten hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer) vor. Deshalb sind Haus- und Gartenbrunnen nicht zulässig.

7.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

7.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

7.4 Begrünung der Grünflächen, Beleuchtung

Auf den Grünflächen des Sondergebiets sind gemäß den planlichen Festsetzungen Strauchgruppen bzw. Heckenabschnitte im Norden und Süden des Geltungsbereichs zu pflanzen, um das Bauvorhaben unmittelbar vor Ort gegenüber der Umgebung abzuschirmen. Darüber hinaus sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Die Baumstandorte und Gehölzarten der Bäume können frei gewählt werden. Nicht zulässig sind nicht heimische Nadelgehölze.

Alle nicht überbauten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulässig. Es ist im Bereich der Grünflächen ein natürlicher Bodenaufbau herzustellen. Folien u. ä. sind nicht zulässig.

Die Holzzäune sind mit ca. 1,50 m breiten Schnitthecken zu hinterpflanzen. Ebenfalls sind Schnitthecken an den seitlichen Grenzen der Wochenendhausparzellen in der gleichen Breite anzulegen. Empfohlen werden schnittgeeignete heimische Laubgehölze (Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Weißdorn u.a.).

Im gesamten Sondergebiet ist im öffentlichen und privaten Bereich auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).

Große Glasfassaden von mehr als 2 m² müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.). Hinweis: Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel (vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte von 2022).

7.5 CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wie folgt durchzuführen (siehe im Einzelnen auch Umweltbericht):

CEF 1: Aufhängen von insgesamt 5 handelsüblichen Flachkästen für Fledermäuse in den umliegenden Waldbeständen

Die Kästen sind in einer Gruppe anzubringen, mit unterschiedlichen Kastenmodellen. Die Gruppe besteht aus:

- 1 x Fledermaus-Spaltenkasten
- 1 x Fledermaus-Großraumhöhle
- 2 x Fledermaushöhle 14 mm Einflugöffnung
- 1 x Nistkasten mit ovalem Flugloch

Die Kästen sind fachlich sinnvoll anzubringen. Die Standorte sind zu dokumentieren, und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Ersatzquartiere sind frühzeitig anzubringen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewahrt wird.

Zusätzlich sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu beachten:

aV1: Einhaltung der Zeiträume für die Beseitigung der Bäume

Die Baumbestände und sonstigen Gehölzbestandteile sind zwingend im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. des Jahres zu fällen. Im Zeitraum 28./29.02. bis 30.09. des Jahres ist eine Gehölzfällung unzulässig.

aV2: Fachliche Begleitung während der Fällarbeiten

Sollten bei den Baumfällungen Fledermäuse festgestellt werden, die in gefälltten Bäumen Quartiere bezogen haben, sind in der unmittelbaren Umgebung Ersatzquartiere (Flachkästen) bereitzuhalten und an Bäumen der unmittelbaren Umgebung anzubringen; die fachliche Begleitung erfolgt durch eine fachlich geeignete Person.

Entsprechend den fachlichen Anforderungen sind Ersatzquartiere während der Fällung vor Ort vorzuhalten, um ggf. sich in den Bäumen befindliche Individuen von Fledermäusen aufnehmen zu können.

7.6 Gehölzauswahlliste

Folgende Gehölze sind für die Randeingrünung im Süden und Norden des Sondergebiets zwingend zu verwenden. Für die privaten Parzellen werden die Arten empfohlen, soweit ausreichend Wuchs- bzw. Standraum vorhanden ist.

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliker Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliker Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- Obsthochstämme ab 8 cm
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

7.7 Allgemeines, Ausführungszeiträume

Im Sondergebiet sind auf den Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Gehölzpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.

Die CEF-Maßnahmen sind rechtzeitig vor den Baumfällungen der Waldbäume bzw. vor Brutbeginn der nachfolgenden Brutperiode durchzuführen, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherzustellen.

C TEXTLICHE HINWEISE

1 WALDGEBIET (BayWaldG)

Das Plangebiet liegt in einem großen geschlossenen Waldgebiet. Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha, wovon ca. 0,8 ha umgenutzt und damit gerodet werden. Die Rodungserlaubnis begründet sich auf den Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 (rechtskräftig seit dem 30.06.1997).

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg-Schwandorf, ist diese Waldfläche gemäß der Waldfunktionsplanung mit der Funktion „Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz“ belegt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Klimaschutzfunktion ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Es besteht eine erhöhte Windwurfgefahr. Unter Einbeziehung der Verhältnismäßigkeit des verbleibenden Waldbestandes hat das Amt dem Vorhaben zugestimmt, unter der Auflage, dass waldbauliche Maßnahmen zur Stabilisierung des verbleibenden Waldbestandes umgesetzt werden. Deshalb wird an der Ostseite der neuen Straße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) der angrenzende Waldbestand zur Bestandsstabilisierung mit Bäumen der 2. Wuchsordnung (Eiben) unterpflanzt (Waldrandgestaltung).

Wegen der Astwurf- und der Baumfallgefahr durch den zu geringen Abstand zum Wald wird der Dachstuhl der Gebäude mit verstärkter Bauweise ausgeführt.

2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB, Art. 1 BayBodSchG)

Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z. B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Wegen der Eingriffe in den Untergrund wird ein Bodenmanagement erstellt und zur Begleitung ein nach dem BBodSchG zugelassener Sachverständiger beauftragt.

3 UMWELT UND NATUR

3.1 Geologie / Boden

Das Gebiet ist unter der Nr. 37600918 „BBI: Steinberg-West“ als Altablagerung im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst. Der Grundstücksbereich befindet sich innerhalb der bergbaulich beanspruchten Fläche des ehemaligen Tagebaugebietes „Steinberg-West“. Es liegen erhebliche Grundwasserverunreinigungen (Altlasten hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer) vor. Deshalb sind – unabhängig vom Ortsrecht der Gemeinde Steinberg am See - Haus- und Gartenbrunnen nicht zulässig.

Es ist mit Abraumauffüllungen zu rechnen, die auf Grund ihrer chemischen Eigenschaften teilweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Bei Aushubarbeiten anfallendes Erdreich muss deshalb auf seine Schadstoffe hin untersucht und anschließend ggf. einer geordneten Verwertung oder Entsorgung nach Abfallrecht zugeführt werden. Anfallendes Aushubmaterial, das aus Abraum besteht, ist keinesfalls zur Hinterfüllung von Bauteilen zu verwenden.

Bei der Auswahl der Baumaterialien ist zu berücksichtigen, dass in den Abraummassen des Braunkohletagebaus saure Wässer (saurer pH-Wert) vorkommen, die betonangreifend sind.

3.2 Baugrundverhältnisse

Das Landratsamt Schwandorf, die Regierung von Oberfranken (Bergamt Nordbayern) und Uniper Kraftwerke GmbH verweisen auf den Geotechnischen Abschlussbericht des Sachverständigen Dipl.-Bauing. (FH) Thomas Bennewitz vom 04.02.2014.

Danach wird in Bezug auf die Verkippungsfläche Steinberg-West angemerkt, dass es sich mit Bezug auf die DIN 4020: 2010-12 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ um die höchste Geotechnische Kategorie 3 mit besonders schwierigen Baugrundverhältnissen handelt (geologisch junge Auffüllung mit regelloser Schichtung - Mischbodenkippe). Kennzeichnend sind die geringe Tragfähigkeit und das große Verformungspotenzial. Im Bebauungsfall besteht ein erhöhtes Baugrundrisiko.

Die Regierung von Oberfranken ergänzt, dass es sich um verritztes Gelände handelt. Der Planungsbereich wurde von der Bayerischen Braunkohlen-Industrie AG (BBI AG) forstwirtschaftlich rekultiviert. Die Rekultivierung wurde im Frühjahr 1967 sowie Herbst 1976 durchgeführt und war nicht auf eine spätere Bebauung abgestellt. Es soll keine massive Bebauung erfolgen (Errichtung mehrgeschossige Hochbauten aus Stein und/oder Beton). Setzungsschäden können nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Realisierung von Bauvorhaben werden Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen empfohlen. Oberflächenwasser sollte wegen der Bodenstruktur nicht breitflächig versickert werden.

Uniper ergänzt, dass der Standort unmittelbar an der Kante der Uferböschung und unmittelbar über einem abgetrept unterlagerndem Böschungssystem liegt. Der starke Standortbewuchs und die Durchwurzelung tragen zu einer Böschungsstabilisierung bei. Die geplante großflächige Holzung würde das Böschungssystem wieder beeinträchtigen.

Im Plangebiet befinden sich die Grundwasser-Messstellen St17 (5-Zoll), St32 (Mikropegel) und, bei entsprechender Ausdehnung nach Nordosten, auch die DoppelGWM St29a/ b (jeweils Mikropegel). Für das laufende Grundwasser-Monitoring müssen die vorgenannten Grundwasser-Messstellen

erhalten bleiben, bzw. im Zuge einer Überbauung wieder hergestellt werden (dann jeweils als 5-Zoll-GWM). Damit kann das GW-Monitoring fortgeführt werden kann. Auf die zu erwartenden Mehraufwendungen bei der Überplanung dieses Bereichs wird hingewiesen.

Hierzu wird angemerkt, dass das Bauvorhaben durch Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen begleitet wird. Oberflächenwasser wird nicht versickert. Die geplanten Häuser liegen in einer Entfernung von ca. 25 m zur Uferböschung bzw. ca. 50 m zum See. Die geplante großflächige Holzung ist gutachterlich bewertet und mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt. Die Grundwassermessstellen bleiben erhalten, bzw. werden wieder hergestellt. Dies wird – wie viele andere Sachverhalte – privatrechtlich mit dem Vorhabenträger abgesichert.

3.3 Lärm

Das Plangebiet verursacht keine nennenswerten Emissionen. Ebenso wirken grundsätzlich – bis auf die Landwirtschaft sh. Nr. 4 – keine Immissionen ein.

3.4 Natur

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet), Vogelschutz- oder Naturschutzgebiete.

3.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Der Schreckerbach (Gewässer III. Ordnung) befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 150 m. Es sind keine hohen Grundwasserstände zu verzeichnen. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet. Der Steinberger See selbst ist als wassersensibler Bereich eingestuft.

4 DENKMÄLER

(Art. 1 und Art. 7 BayDSchG)

4.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

4.2 Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten trotzdem Bodendenkmäler zu Tage treten, wird auf folgendes hingewiesen:

Bodendenkmäler unterliegen im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen ist.

5 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein. Diese Emissionen müssen entschädigungslos geduldet werden.

6 SEEORDNUNG STEINBERGER SEE

Die Gemeinde hat eine Satzung zur Ordnung der Benutzung der öffentlichen Liegewiesen, sonstigen Freiflächen und Wege am Steinberger See erlassen. Auf die Beachtung dieser Satzung wird hingewiesen. Die Satzung kann in der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

7 GUTACHTEN

Es liegen folgende Gutachten vor:

1. **Geotechnischer Abschlussbericht**
FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH, 04579 Espenhain, 04.02.2014
2. **Standsicherheitsnachweise**
BGI Baugrundinstitut Stephan, 93077 Bad Abbach, 27.11.2015
3. **Bewertungen**
Baugrund-Institut Winkelfoß GmbH, 93059 Regensburg, 16.03.2026 mit Nachtrag 15.04.2026

Alle Gutachten können bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde Steinberg am See eingesehen werden.

D BEGRÜNDUNG

Siehe eigenes Dokument.

E UMWELTBERICHT

Siehe eigenes Dokument.

F VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe eigenes Dokument) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er besteht aus zwei Teilen:

Teil	Inhalte	Verfasser
Vorhabenplan (Plan und Baubeschreibung)	Alle baulichen Anlagen - Lageplan - Grundrisse - Ansichten - Schnitt - Baubeschreibung	Vorhabenträger und Vorhabenplaner binner + meixner Massivhaus GmbH Hochruckäcker 2 92449 Steinberg am See
Erschließungsplan (Plan und Baubeschreibung)	Erschließungsstraße und sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen	Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Kirchmeierstraße 28 93051 Regensburg

Die zwei Teile wurden von Lindschulte Ingenieurgesellschaft zu einem Dokument zusammengefasst.

Verfasser Änderung Bebauungsplan:

Bearbeitung:

Karl-Heinz Hernitschek

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

Kirchmeierstraße 28

93051 Regensburg

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch

Geschäftsführung

Telefon: 0941 4644874-0

E-Mail: regensburg@lindschulte.de

Regensburg,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten

Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Blank

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

Telefon 09606 915447

Pfreimd,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit

Gemeinde Steinberg am See

Vertreten durch

Ersten Bürgermeister Harald Bemmerl

Marktplatz 1

92442 Wackersdorf

Telefon 09431 7436-0

Steinberg am See,

.....
(Stempel / Unterschrift)