



## 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](http://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

### Begründung (Teil D)

Vorentwurf Stand 13.01.2026

#### Planverfasser Bebauungsplan:



Kirchmeierstraße 28  
93051 Regensburg  
Telefon 0941 4644874-0  
[regensburg@lindschulte.de](mailto:regensburg@lindschulte.de) ■ [www.lindschulte.de](http://www.lindschulte.de)

#### Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd  
Telefon 09606 915447  
[g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de) ■ [www.blank-landschaft.de](http://www.blank-landschaft.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	Planzeichnung.....3
B	Textliche Festsetzungen.....3
C	Textliche Hinweise.....3
D	Begründung.....3
1	Präambel.....3
2	Rechtliche Grundlagen.....3
3	Die Gemeinde.....4
4	Das Plangebiet.....5
4.1.	Lage und Grenzen.....5
4.2.	Nutzung des Änderungsbereichs / Rodung des Waldbestandes.....5
4.3.	Geltungsbereich der Änderung.....6
5	Anlass, Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung.....6
5.1.	Allgemeines.....6
5.2.	Anlass der Planung.....6
5.3.	Änderungsplanung als Neufassung.....8
5.4.	Ziele und Zwecke der Planung.....8
5.5.	Grundzüge der Planung.....9
6	Flächenbilanz.....11
7	Erschließung.....12
7.1.	Verkehr.....12
7.2.	Wasserversorgung.....12
7.3.	Abwasserbeseitigung.....12
7.3.1	Oberflächenwasser.....13
7.3.2	Schmutzwasser.....13
7.4.	Telekommunikation / Breitband.....13
7.5.	Energie.....13
7.6.	Abfallwirtschaft.....13
8	Brandschutz.....13
9	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....13
9.1.	Baugesetzbuch (BauGB).....13
9.2.	Verfahren (BauGB).....14
9.3.	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....14
9.4.	Regionaler Planungsverband.....16
9.5.	Flächennutzungsplan.....18
10	Begründung zur Grünordnung.....19
E	Umweltbericht.....20
F	Vorhaben- und Erschließungsplan.....20

**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**

Siehe eigenes Dokument

## **C TEXTLICHE HINWEISE**

Siehe eigenes Dokument

## **D BEGRÜNDUNG**

### **1 Präambel**

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planänderung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und wird im Verfahren vorgeschrieben.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2 Rechtliche Grundlagen**

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

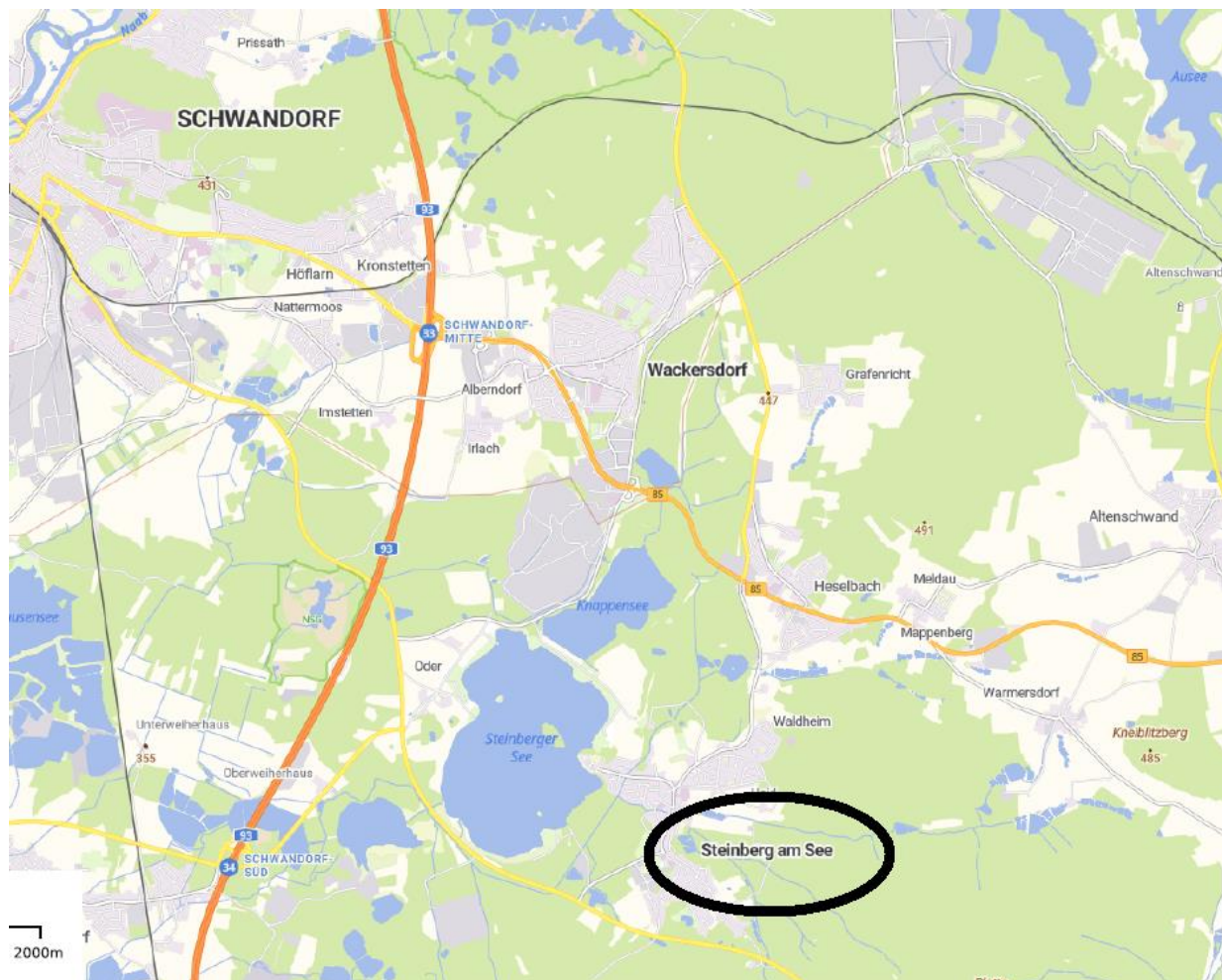
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ersatzbaustoffverordnung (EBV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN OG)

- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg am See (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Steinberg am See

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung Baar-Ebenhausen eingesehen werden.

### 3 Die Gemeinde

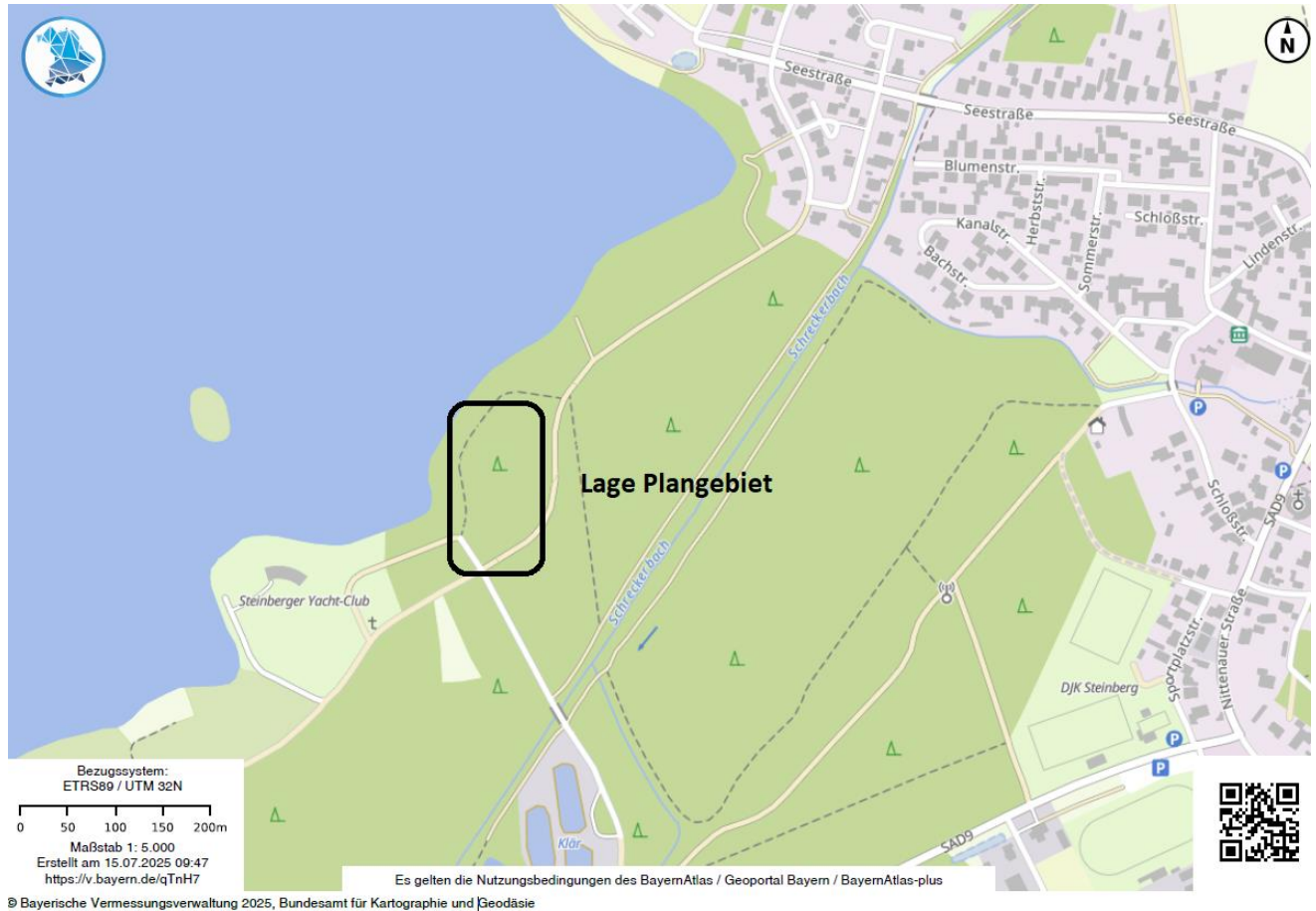
Die Gemeinde Steinberg am See liegt zentral im Regierungsbezirk Oberpfalz im Oberpfälzer Seenland. Im Landkreis Schwandorf ist die Gemeinde ca. 10 Kilometer südöstlich der großen Kreisstadt Schwandorf gelegen. Die Nachbargemeinde Wackersdorf, mit der die Gemeinde eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, grenzt nördlich an. Das Gemeindegebiet umfasst 20,22 Quadratkilometer. Die Gemeinde hat ca. 2.000 Einwohner.



## 4 Das Plangebiet

### 4.1. Lage und Grenzen

Das Plangebiet liegt direkt am Ostufer vom Steinberger See.



Westlich ist der Steinberger See die natürliche Grenze. Südwestlich befindet sich der Steinberger Yacht Club. Ansonsten ist der Planbereich von Wald umgeben bzw. liegt mitten im Wald.

### 4.2. Nutzung des Änderungsbereichs / Rodung des Waldbestandes

Der Änderungsbereich wird forstwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben liegt mitten in einem Waldgebiet. Der Waldbestand wird im Geltungsbereich größtenteils gerodet. In den zu erhaltenden Gehölzbeständen Richtung Steinberger See werden Pflegemaßnahmen durchgeführt.

Die Beseitigung des Waldes ist bereits im rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebiet Wochenend-Blockhäuser planungsrechtlich abgesichert. Zudem war die Rodung in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf bereits Gegenstand eines Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Schwandorf vom 21.02.2017 Nr. 3.2-562/2012 im Vollzug einer Bauvoranfrage. Dieser Bescheid ist durch Fristablauf nicht mehr rechtskräftig.

### 4.3. Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich umfasst und ersetzt den Teilbereich Sondergebiet (SO) Wochenend-Blockhäuser des Bebauungsplanes Oberpfälzer Seenplatte. Die genaue räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## 5 Anlass, Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung

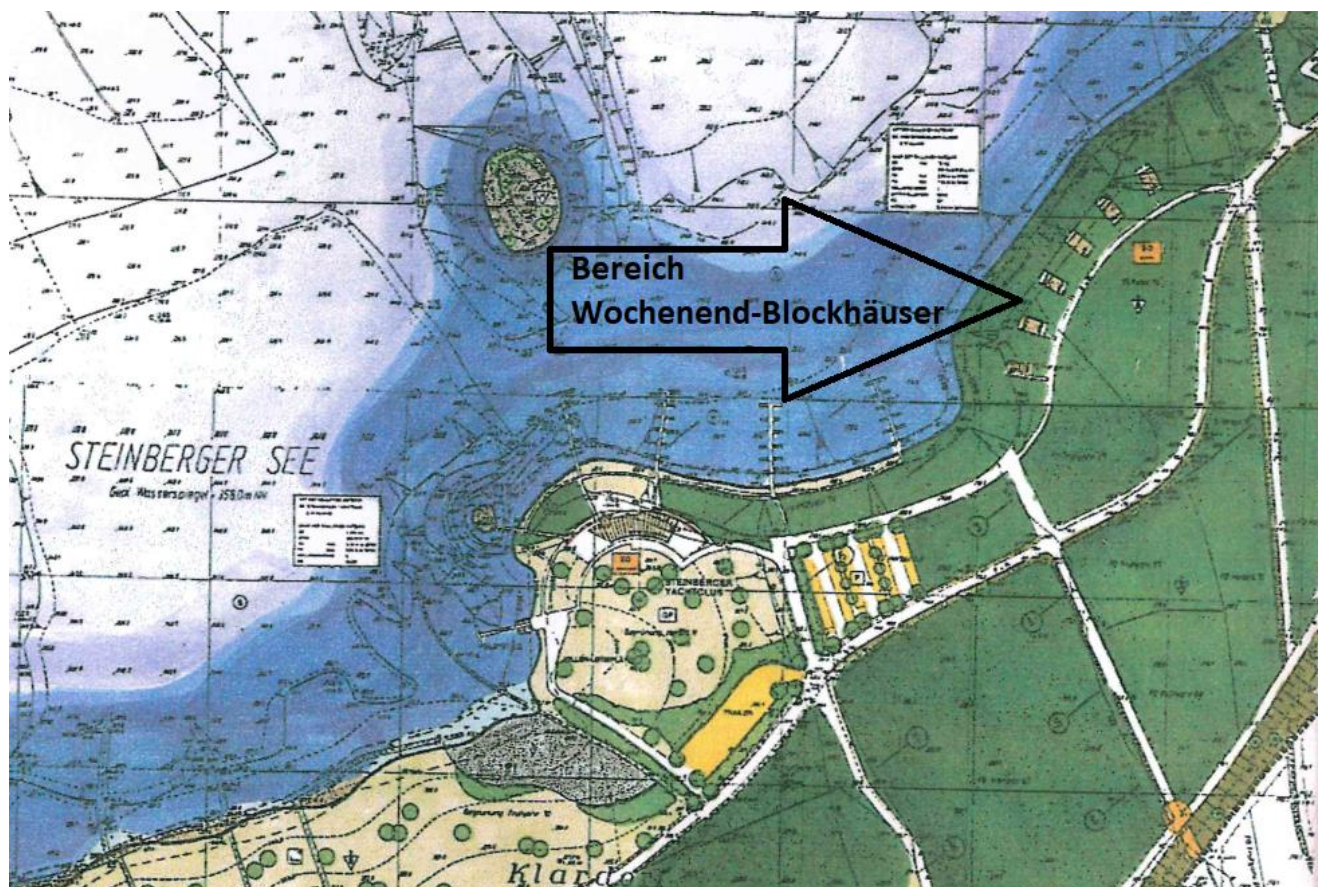
### 5.1. Allgemeines

Der Braunkohleabbau rund um den heutigen Steinberger See endete offiziell 1982. Bis dahin förderte die Bayerische Braunkohlenindustrie (BBI) im Oberpfälzer Braunkohlerevier viele Millionen Tonnen Braunkohle. Danach begann die Flutung der Grube (Braunkohletagebau) und es entstand in einem mehrjährigen Rekultivierungsprozess der Steinberger See.

Der Steinberger See ist heute ein beliebtes Naherholungsgebiet in der Oberpfalz und eines der Highlights des Oberpfälzer Seenlands. Was früher ein riesiges Tagebauloch war, ist heute ein vielseitiger Freizeit- und Naturraum für Einheimische wie auch Touristen.

### 5.2. Anlass der Planung

Die Gemeinde Steinberg am See hat im Zuge der Rekultivierung einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich der Oberpfälzer Seenplatte erstellt. Damit sollte das Naherholungsgebiet gezielt für unterschiedliche Nutzungen entwickelt werden.



Auszug aus der Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997; Teilbereich SO Wochenend-



Auszug aus den textlichen Festsetzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997;  
Teilbereich SO Wochenend-Blockhäuser

### **5.3. Änderungsplanung als Neufassung**

Diese 25. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan im Bereich Sondergebiet (SO) Wochenend-Blockhäuser. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieser Änderung.

### **5.4. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren mehrfach den Bebauungsplan angepasst, um der steigenden Bedeutung des Tourismus gerecht zu werden. Diese Änderungen zielten darauf ab, neue Impulse für den Fremdenverkehr zu setzen, die Qualität des Angebots zu erhöhen und nachhaltige Entwicklungen zu ermöglichen. Zielsetzung der Änderungen war auch die ganzjährige touristische Nutzbarkeit des Steinberger Sees und die Attraktivitätssteigerung der Region im Wettbewerb mit anderen bayerischen Seen.

Die Gemeinde möchte allerdings die Ostseite des Sees nicht noch mehr belasten. Deshalb wird die Art der Nutzung als Wochenendhausgebiet beibehalten. Damit werden Urlaubsgäste ganzjährig, auch begleitet von einem vermehrten Verkehrsaufkommen, vermieden. Den künftigen Eigentümern und Nutzern sollen aber Objekte mit einem hohen Aufenthaltskomfort geboten werden. Dazu ist insbesondere eine große Wohnfläche mit Terrasse notwendig.

Eine Nutzung des Gebietes zu Dauerwohnzwecken oder eine Anmeldung als Hauptwohnsitz sind unzulässig.

## 5.5. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge mit den wesentlichen Festsetzungen werden zum besseren Verständnis wie folgt gegenübergestellt und – soweit notwendig – kurz begründet:

	Ursprungsfassung	25. Änderung
Art der baulichen Nutzung	SO Wochenend-Blockhäuser	SO Wochenendhäuser Die Bauweise in Blockhaus ist nicht notwendig.
Maß der baulichen Nutzung		
Haustyp	E + D	E + D 2 Varianten wahlweise auf jeder Parzelle
Grundfläche / Grundflächenzahl	Grundfläche 70 m <sup>2</sup> nur für das Hauptgebäude	GRZ 0,2 als Hauptgrundfläche plus Überschreitungsgrundfläche ergibt gesamt 139,75 m <sup>2</sup> (inkl. Terrasse, Nebengebäude und Carport)
Terrasse	30 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen / Nebengebäude	Im Hauptbaukörper integrieren	Zulässig als Anbau mit Grundfläche von 13,75 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche / Geschoßflächenzahl	70 m <sup>2</sup>	GFZ 0,2 ergibt eine Geschoßfläche von ca. 84 m <sup>2</sup>
Zahl der Vollgeschosse	I Dachgeschoss kein VG	I Dachgeschoss kein VG
Keller	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Dachform mit Dachneigung	Pultdach 20°	Satteldach 45° Dachgeschoss besser nutzbar
Dachüberstände	2,00 m als Vordach an der höheren Wandseite	Taufseite 0,30 m Giebelseite 0,00 m
Dachdeckung und Farbe	Zinkblech	Metall
Dachfarbe	Nicht geregelt	Dunkler Grauton
Zwerggiebel und Dachgauben	Nicht geregelt	Nicht zulässig
Dachaufbauten Technik	Nicht geregelt	Zulässig
Dachaufbauten für Energiegewinnung	Nicht geregelt	Zwingend festgesetzt
Höhe der baulichen Anlagen	Wandhöhe 2,50 m Firsthöhe 7,50 m (höhere Wandseite)	Wandhöhe 4,00 m Firsthöhe nicht notwendig
Zahl der Wohnungen	Nicht geregelt	Max. 1
Bauweise	Offen / Einzelhäuser	Offen / Einzelhäuser
Stellplätze und Garagen	Nicht geregelt	1 Carport mit Flachdach extensiv begrünt und wasserdurchlässigen Boden
Örtliche Bauvorschriften		

Geländegestaltung	Nicht geregelt	Keine Veränderungen erlaubt
Bodenversiegelung / Freiflächen	Nicht geregelt	Keine Versiegelung und keine Stein- oder Schottergärten
Einfriedung	Nicht geregelt	Straßenseitig 1,20 m in Holz; ansonsten Hecken
Werbeanlagen	Nicht geregelt	Nicht zulässig
Beleuchtung	Nicht geregelt	Insektenfreundlich

Der Bebauungsplan wurde an die aktuellen städtebaulichen, rechtlichen und klimatischen Anforderungen angepasst. Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 5 BauGB) wurden stärker berücksichtigt, u. a. durch Reduzierung der Versiegelung, Sicherung von Grünflächen und Förderung erneuerbarer Energien. Damit trägt der überarbeitete Plan zu einer nachhaltigen und klimaangepassten Entwicklung des Gebiets bei.

So haben z. B. begrünte Dachflächen einen hohen ökologischen Wert. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität besteht, wie z. B. Schotter.

Eintönige Flächennutzungen wie Stein- oder Schottergärten haben eine hohe thermische oder hydrologische Last oder erheblich unterdurchschnittliche ökologische oder wohnklimatischen Werte. Sie sind ökologisch weitgehend wertlos mit negativem Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt. Es sind Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (2200 – 3300 Kelvin oder noch niedriger) einzusetzen. Sehr günstig ist eine nur temporäre Beleuchtung, beispielsweise mit Bewegungsmeldern. Damit wird Energie gespart und das Klima geschont.

## 6 Flächenbilanz

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 der Gemarkung Oder.

		Flächen m²		Flächen %
Bauflächen (Nettobaufläche)	Parzelle 1	421	2.944	22,19
	Parzelle 2	421		
	Parzelle 3	421		
	Parzelle 4	420		
	Parzelle 5	420		
	Parzelle 6	420		
	Parzelle 7	421		
Entwässerungsgraben		367	2,72	
Verkehrsflächen	Erschließungsstraße neu	717	1.085	8,18
	Straßenanschluss Bestand	368		
Öffentliche Grünflächen	Nordbereich	236	3.952	29,78
	Zwischen Bauparzellen und See	2.870		
	Südbereich	205		
	Südbereich	641		
Böschung	Gehölzbestände zu erhalten mit Pflegemaßnahmen		4.928	37,13
Summe Geltungsbereich			13.276	100,00

## 7 Erschließung

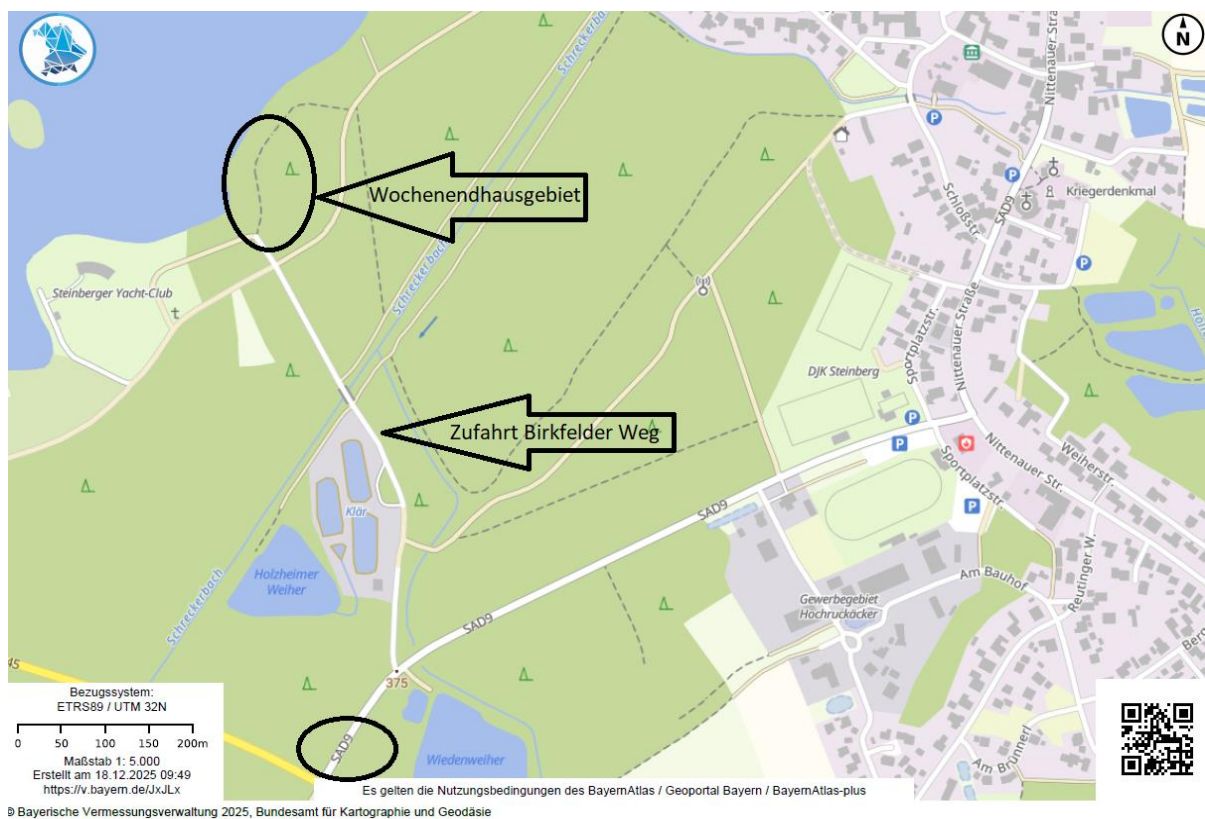
### 7.1. Verkehr

#### Überörtliche Anbindung der Gemeinde:

Steinberg am See ist gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg) ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung in Ostbayern und verläuft ca. 3 km westlich des Ortes. Ab dem Autobahnanschluss Schwandorf-Süd ist Steinberg am See über die Kreisstraße SAD 2, die Staatsstraße St 2145 und die Kreisstraße SAD 9 erreichbar. Die Bundesstraße B 85 (Cham – Amberg – Bayreuth) ist wichtig für die Ost-West-Erschließung in der Region und verläuft ca. 2 km nördlich.

#### Anbindung des Baugebietes:

Das Gebiet ist über die Staatsstraße St 2145, die Kreisstraße SAD 9 und über einen Waldweg (Birkfelder Weg, Fl.Nr. 151/3 der Gemarkung Steinberg, Fl.Nr. 1 und 1/9 der Gemarkung Oder) erreichbar. Beim Übergang des Waldweges über den Schreckerbach ist eine Schranke. Eine Schlüsselberechtigung für die Schranke wird erteilt. Die Wochenendhäuser im Plangebiet werden mit einer neuen Straße erschlossen.



### 7.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Steinberg am See.

### 7.3. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt.

### **7.3.1 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser von der Straße wird über einen Entwässerungsgraben entlang der neuen Erschließungsstraße dem Steinberger See zugeführt.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen wird auf der dem See zugewandten Seite über einen Revisionsschacht und eine Transportleitung einer Mulde zugeführt. Die Einleitung aus der Mulde in den Steinberger See ist gemeinsam mit dem (Straßen)Oberflächenwasser.

Die NWFreiV sowie die technischen Regeln TREN OG und TRENGW sind zu beachten.

Im Verfahren wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden vorab geprüft, ob eine breitflächige Versickerung möglich ist. Hierzu wird ein Bodengutachten mit Sickerversuchen erstellt.

### **7.3.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über einen Freispiegelkanal an die Nordseite des Plangebietes in einen Pumpschacht geleitet. Von dort wird das Abwasser in eine Druckleitung im Südwesten des Plangebietes zur Verbandskläranlage Schwandorf – Wackersdorf gepumpt.

### **7.4. Telekommunikation / Breitband**

Die Versorgung wird durch die Telekom AG sichergestellt.

### **7.5. Energie**

Die Bayernwerk AG sichert die Versorgung mit elektrischer Energie.

### **7.6. Abfallwirtschaft**

Die Abfallwirtschaft liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Schwandorf. Das Plangebiet kann allerdings mit den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Fahrzeuge können nur bis zur Schranke des Birkfelder Weges fahren, wie unter der Nr. 7.1 beschrieben. Es wird im Verfahren geprüft, ob bei dieser Schranke eine Abfallsammelstelle angelegt werden kann. Alternativ müssen die Wochenendhausbesucher ihren Abfall mitnehmen und selbst ordnungsgemäß entsorgen.

## **8 Brandschutz**

Dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn) - Arbeitsblatt W 405:2008-02 sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf zu entnehmen. Danach ist ein Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden notwendig. Dieser Bedarf wird sichergestellt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde.

## **9 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **9.1. Baugesetzbuch (BauGB)**

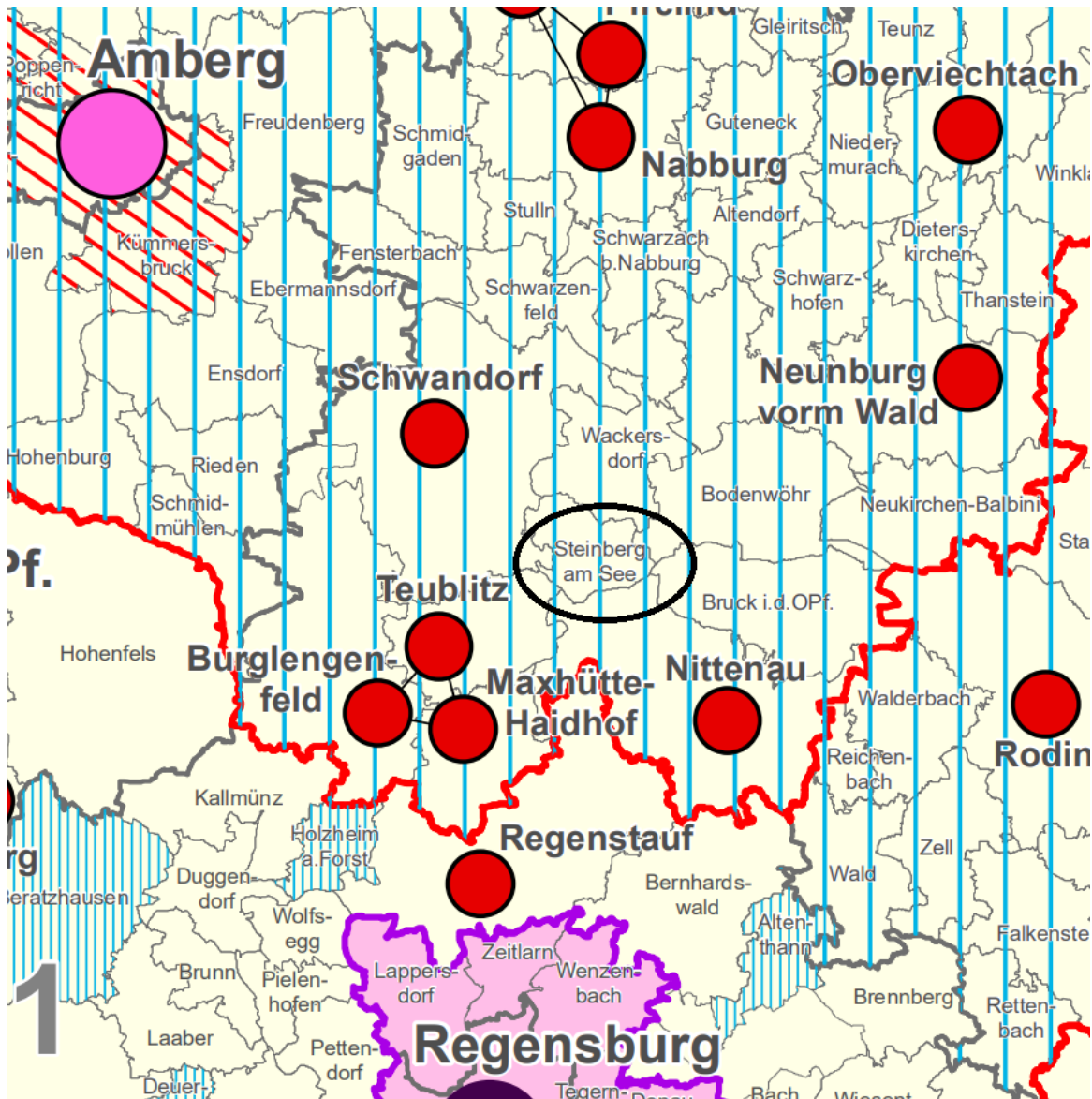
Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 9.2. Verfahren (BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Änderungsplan als Entwurf erstellt.

## 9.3. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde liegt nach dem LEP im allgemeinen ländlichen Raum und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Auszug aus Anhang 2 Strukturkarte zum LEP

Auszüge aus dem LEP mit Grundsätzen (G) und Zielen (Z)

„2.2 Gebietskategorien

2.2.4 Vorrangprinzip (Z)

*Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei*

- ***Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,***
- ***der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und***
- ***der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.***

*soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.*

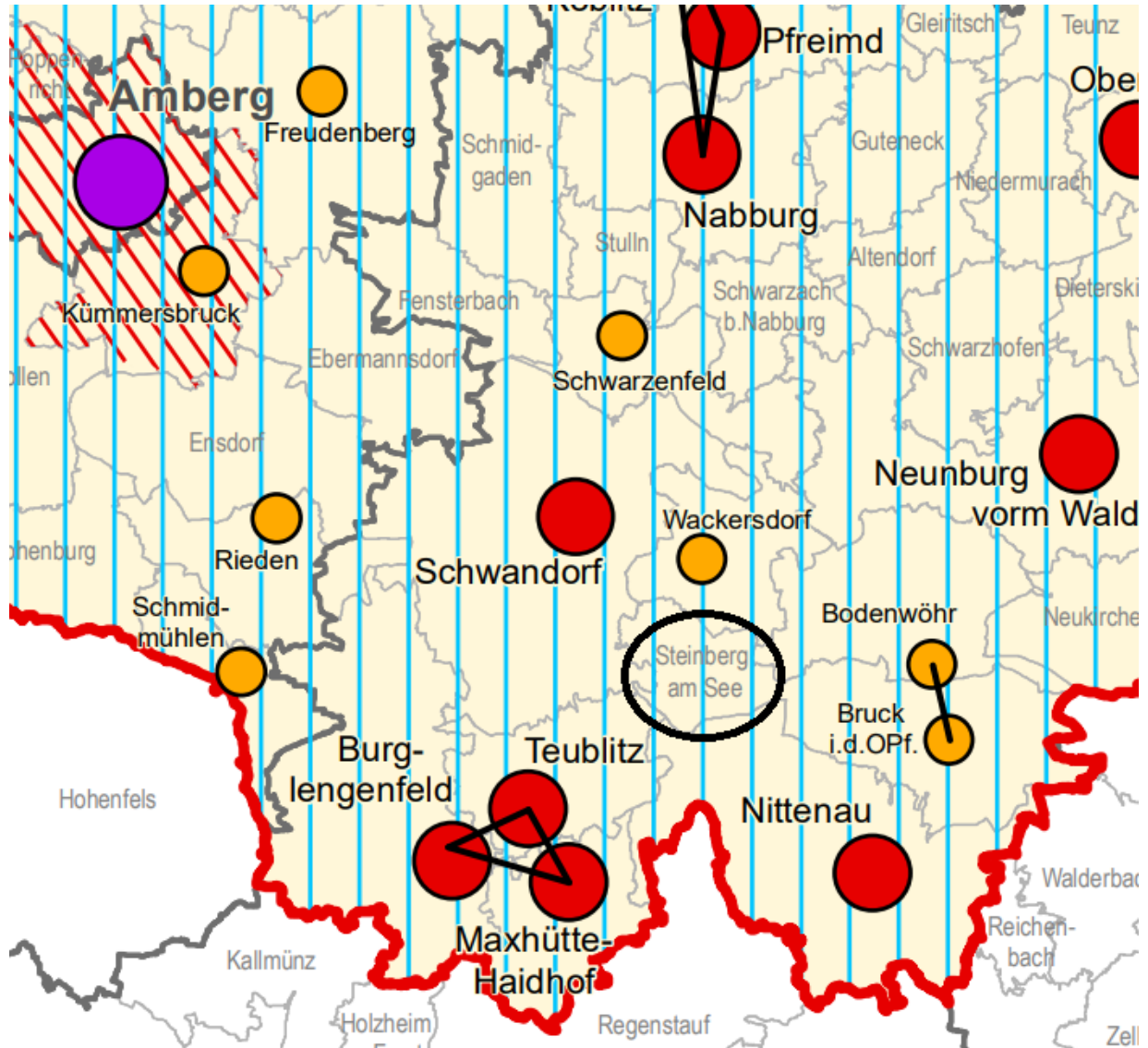
*(G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.*

*(G) Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.“*

Diesen Grundsätzen und Zielen wird Rechnung getragen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

#### 9.4. Regionaler Planungsverband

Die Gemeinde befindet sich in der Region Oberpfalz-Nord (6) im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.



Auszug aus Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Auszüge aus dem Regionalplan mit Grundsätzen (G) und Zielen (Z)

*„B Fachliche Ziele und Begründung*

*II Siedlungswesen*

*3 Freizeitwohnegelegenheiten und Campingplätze*

*Dem Bedarf an Freizeitwohnegelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. Campingplätze sollen insbesondere im Oberpfälzer Wald, in der westlichen Oberpfälzer Alb, im Stiftland (östlicher Landkreis Tirschenreuth) und im südlichen Fichtelgebirge mit Steinwald geschaffen werden.*

*IV Wirtschaft*

*7 Tourismus*

*7.1 (G)*

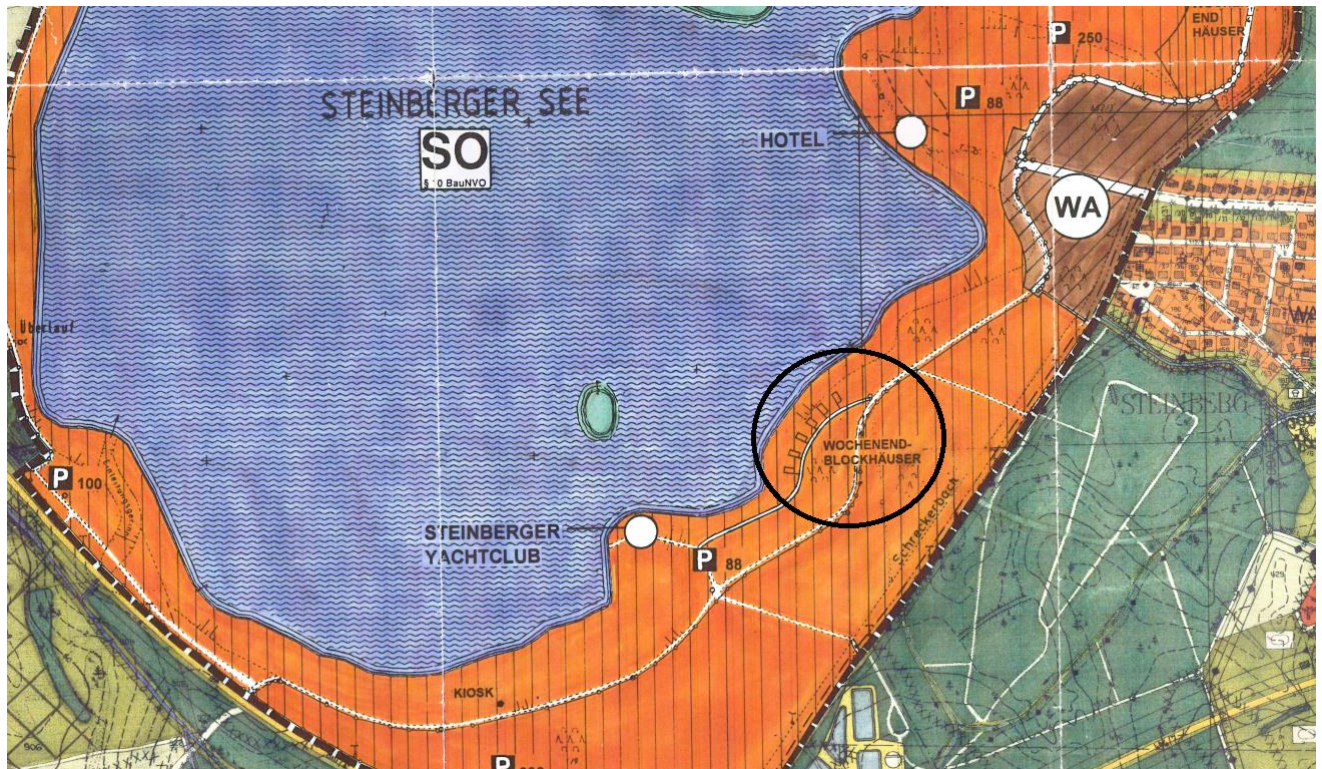
*Die Region Oberpfalz-Nord hat mit ihren Naturparken Fichtelgebirge, Steinwald, Nördlicher Oberpfälzer Wald, Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst, Oberpfälzer Wald, Oberer Bayerischer Wald und Hirschwald sowie der Kulturlandschaft im Stiftland mit dem Bundesnaturschutzgroßprojekt Waldnaabaue und den Flusslandschaften von Naab und Vils sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.“*

Diesen Grundsätzen und Zielen wird Rechnung getragen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

## 9.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 01.08.1985 wurde im Zuge der Rekultivierung des Steinberger Sees für diesen Bereich geändert. In der Fassung vom 16.12.1996 ist der Bereich als Sondergebiet (Wochenend-Blockhäuser) dargestellt.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.



Auszug aus der 1. Änderung des FNP Stand  
16.12.1996

## 10 Begründung zur Grünordnung

Im Folgenden wird das grünordnerische Konzept zusammenfassend erläutert und begründet. Zu den detaillierten Regelungen bei den einzelnen Maßnahmen siehe die Festsetzungen zur Grünordnung. Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung sowie der bereits vollständig veränderten Böden gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der vorhandene Bodenaufbau zu erhalten, soweit nicht ein Bodenaustausch erforderlich ist. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets sicherzustellen, sind im Süden und Norden zur Verbesserung der unmittelbaren örtlichen Einbindung Heckenpflanzungen durchzuführen. Darüber hinaus sind auf den privaten Parzellen Bäume zu pflanzen. Die Holzzäune sind mit Heckenpflanzungen (Schnitthecken) zu hinterpflanzen, und die seitlichen Einfriedungen als Schnitthecke auszubilden.

Damit wird in dem Sondergebiet mit der zu erwartenden, wenig dichten Bebauung und vergleichsweise geringen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet, wobei das Gebiet durch verbleibende Wald- und Gehölzbestände bereits von vornherein praktisch optimal in die umgebende Landschaft eingebunden ist.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Sondergebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- ggf. in gewissem Umfang Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist auf allen Grünflächen ein Bodenaufbau mit Oberboden vorzusehen. Folien o.ä. sind nicht zulässig.

Es ist zwingend auf eine insektenfreundliche Beleuchtung, sowohl an den öffentlichen Verkehrsflächen als auch im Bereich der privaten Parzellen zu achten.

Kompensationsmaßnahmen sind, wie im Umweltbericht ausführlich dargestellt, nicht erforderlich.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Teil B.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz siehe ebenfalls Ausführungen im Umweltbericht. Es sind in geringem Umfang CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## **E        UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd, erstellt und ist in der Anlage mit Stand 16.12.2025 beigelegt.

## **F        VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe eigenes Dokument) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verfasser Bebauungsplan:

Bearbeitung:

Karl-Heinz Hernitschek

Bauleitplanung

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)