



GEMEINDE STEINBERG AM SEE
Landkreis Schwandorf - Regierungsbezirk Oberpfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Wohnmobilstellplatz am Steinberger See“**

22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberpfälzer Seenplatte –
Steinberger See“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand: 09.04.2019 – Entwurf

Planverfasser:
U.T.E. Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg
Tel. 0941/4644874-0
Fax 0941/4644874-4
info@utegmbh.de
www.utegmbh.de

Landschaftsarchitekt:
Landschaftsarchitekt Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606 915447
Fax 09606 915448
info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

Vorhabenträger:
**Dietrich Schmidt
Anlagenverwaltung**
Am Steinberger See 6
92449 Steinberg am See
Tel. 09431 759242
dietrichschmidt@hotmail.com
www.movinground.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil A) Planzeichnungen	5
Teil B) Textliche Festsetzungen	6
1 Geltungsbereich.....	6
2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen	6
2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	6
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4 Verkehrsflächen.....	7
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.2 Private Verkehrsflächen	7
5 Örtliche Bauvorschriften	7
5.1 Baukonstruktion und Gestalt	7
5.2 Dach des Sanitärgebäudes	7
5.2.1 Dachform und -neigung.....	7
5.2.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung.....	7
5.2.3 Dachüberstände.....	7
5.2.4 Dachgauben	7
5.3 Einfriedungen / Sichtschutz.....	8
5.4 Werbeanlagen.....	8
6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	8
6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	8
6.2 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens	8
6.3 Bodenschutz – Schutz vor Altlasten	8
6.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	8
6.5 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	9
7 Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	9
7.1 Allgemeines	9
7.2 Pflanzmaßnahmen.....	9
7.2.1 Gehölzerhalt und Erhalt des Grabens	9
7.2.2 Gehölzpflanzung im Randbereich des Wohnmobilstellplatzes.....	9
7.2.3 Begrenzung der Flächenversiegelung	9
7.2.4 Gehölzauswahlliste	10
Teil C) Textliche Hinweise	11
Teil D) Begründung	12
1 Allgemeines	12
1.1 Planungsanlass, Lage der Gemeinde und des Plangebiets	12

1.2	Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung und Nutzung	12
1.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	14
2	Übergeordnete Planungen	14
2.1	Landesentwicklungsprogramm.....	14
2.2	Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)	14
2.3	Flächennutzungsplan	16
3	Erschließung	16
3.1	Verkehr	16
3.1.1	Äußere Erschließung	16
3.1.2	Innere Erschließung	16
3.2	Abwasserbeseitigung	16
3.2.1	Schmutzwasser.....	16
3.2.2	Unbelastetes Niederschlagswasser	17
3.3	Wasser- und Löschwasserversorgung	17
3.4	Energieversorgung.....	17
3.5	Telekommunikation.....	17
3.6	Abfallwirtschaft.....	17
4	Denkmalschutz	17
5	Altlasten / Baugrundverhältnisse	18
6	Lärmschutz	18
7	Begründung zur Grünordnung.....	18
Teil E)	Gesonderter Teil – Umweltbericht	21

Planungsanlass

Für den Bereich des Steinberger Sees existiert der Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte – Steinberger See“. Dieser ist seit dem 30.06.1997 rechtskräftig und wurde bereits mehrmals geändert. Mit dieser 22. Änderung soll der Wohnmobilstellplatz als Sondergebiet, das der Erholung dient, (SO) nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz ausgewiesen werden.

Dieser Bebauungsplan (= 22. Änderung) besteht aus:

- Teil A Planzeichnungen
- Teil B Textliche Festsetzungen
- Teil C Textliche Hinweise
- Teil D Begründung
- Teil E Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Alle Teile bilden insgesamt die 22. Änderung des Bebauungsplanes „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnmobilstellplatz am Steinberger See“.

Die rechtlichen Grundlagen, in der jeweils rechtskräftigen Fassung, sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6)

Teil A) Planzeichnungen

Bebauungsplan	1 : 1.000
Konzeptplanung	1 : 500; 1 : 100

Teil B) Textliche Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 22. Änderung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1 der Gemarkung Oder mit einer Fläche von knapp 1,0 ha und ist im Teil A zeichnerisch dargestellt. **Alle Festsetzungen dieser 22. Änderung ersetzen den ursprünglichen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ mit allen bisherigen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches.**

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als Sondergebiet Erholung (SO) nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Standplätzen für Reisemobile (Caravans, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwägen) sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.

Folgende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind allgemein zulässig:

- Sanitärgebäude
- Stellplätze für Reisemobile (Erkennbarkeit durch Markierungen)
- Servicestationen Elektro (6 Stromsäulen für die Versorgung mit Verlängerungskabel)
- Servicestation Trinkwasser (Säule zur Frischwasserauffüllung)
- Servicestation Abwasser (überfahrbar zur Entleerung der WC-Kassetten)
- Servicestation Restmüll
- Beleuchtung

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Die maximale Grundfläche für das Sanitärgebäude wird mit ca. 250 m² festgesetzt. Für die max. 50 Stellplätze (Parzellen) wird eine Grundfläche von ca. 70 m² pro Stellplatz festgesetzt.

Die

Stellplätze werden an den Ecken entsprechend markiert. Die Flächenbefestigung (Rasen teilweise Schotterrasen) bleibt weitestgehend unverändert.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Max. Wandhöhe Sanitärgebäude: 3,80 m, max. Firsthöhe: 5,50 m

Gemessen vom natürlichen Gelände, welches höhenmäßig nicht verändert werden darf.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baufenster und Baugrenzen für das Sanitärgebäude und die Wohnmobilstellplätze festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind im jetzigen Zustand zu belassen oder sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Versiegelungen sind zulässig.

4 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt.

4.2 Private Verkehrsflächen

Bei den privaten Verkehrsflächen handelt es sich um die Zufahrtbereiche zum Sanitärgebäude und zu den einzelnen Stellplätzen.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Baukonstruktion und Gestalt

Für das Sanitärgebäude ist eine Containerbauweise (auch mehrere Container) zulässig.

Dieses ist mit einer Holzkonstruktion zu verkleiden, so dass das Objekt optisch als ein Gebäude mit Satteldach wahrgenommen wird.

Durch einen eigenen Zugang vom Straßenbereich aus ist die Nutzung als öffentliche Toilettenanlage vorgesehen.

Deshalb ist - abweichend vom Bauordnungsrecht - eine Grenzbebauung oder eine Abstandsfläche kleiner 3 m zulässig.

5.2 Dach des Sanitärgebäudes

5.2.1 Dachform und -neigung

Zulässig ist ein Satteldach (roter Ziegel oder Blech) mit einer Dachneigung von max. 18°.

5.2.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig im Bereich der Dachflächen. Sie sind jedoch liegend in die Dachfläche zu integrieren.

5.2.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,50 m und an den Giebelseiten (Ortgang) bis max. 0,80 m zulässig.

5.2.4 Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen / Sichtschutz

Die Süd-Ostseite des Geländes (gegenüber dem öffentlichen Straßenraum / Seerundweg) wird eingezäunt mit einem Rundholzzaun: max. Höhe: 1,50 m

Ein durchgehender Sockel ist nicht zulässig.

Für den restlichen Bereich besteht bereits eine natürliche Einfriedung aus einem Entwässerungsgraben mit Bepflanzung.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im engen räumlichen Bezug zum Versorgungsgebäude (direkter Umgriff des Gebäudes) zulässig und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind unzulässig.

6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

6.2 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist trotz der anthropogenen Überprägung in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

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

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

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

6.3 Bodenschutz – Schutz vor Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Untergrund nur bis zu einer max. Tiefe von 50 cm zulässig.

Sollten tiefere Eingriffe geplant sein, so ist dies nur mit Zustimmung des Teams 610 – Bodenschutz am Landratsamt Schwandorf zulässig.

6.4 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“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

6.5 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 Besondere grünordnerische Festsetzungen

7.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

7.2 Pflanzmaßnahmen

7.2.1 Gehölzerhalt und Erhalt des Grabens

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Einzelbäume und mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbestände bzw. Gehölzreihen sind zu erhalten, und im Sinne der Sicherstellung einer möglichst optionalen Einbindung in die Landschaft weiter zu entwickeln.

Die sonstigen Vegetationsbestände an dem Graben sind ebenfalls zu erhalten. Eine regelmäßige Unterhaltungspflege ist zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Funktion zulässig.

7.2.2 Gehölzpflanzung im Randbereich des Wohnmobilstellplatzes

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind in den Randbereichen des Geltungsbereichs Einzelbäume und heckenartige Gehölze (2-reihig) aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

7.2.3 Begrenzung der Flächenversiegelung

Im Bereich der Wohnmobilstellplätze ist der vorhandene Wiesenbestand zu erhalten. Zulässig ist die Errichtung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Versorgungspunkte), eine punktuelle Markierung der Stellplätze und eine Einzäunung entlang der Erschließungsstraße.

7.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Liste 1 - Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
Pyrus pyraster	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Str. 2 x v. 60-100

Hei. 2 x v. 100-150, für Einzelbaumpflanzungen H 3xv. m.B. 14-16

Teil C) Textliche Hinweise

Niederschlagswasser

Unbelastetes Oberflächenwasser ist gemäß Art. 41 BayBO an Ort und Stelle zu versickern. Der Bauherr ist verpflichtet, Versickerungsanlagen nach der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und nach den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIIMBl Nr. 3/2000, herzustellen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und mit dem WWA Weiden abzustimmen.

[Auf die Bestimmungen des § 37 Wasserhaushaltsgesetzes \(WHG\) wird hingewiesen.](#)

Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Schwandorf, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Weiden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Lärmschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Bodenschutz

Mutterboden ist möglichst auf dem Grundstück, getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächennah einzubauen.

In vorangegangenen Baugrunduntersuchungen wurde, durch die ehemalige bergbauliche Nutzung verursacht, saurer Boden und in der Folge saures Wasser nachgewiesen.

Dieser Umstand ist bei etwaigen Gründungsarbeiten zu berücksichtigen.

Vorbeugender Brandschutz

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge gemäß DGWW-Arbeitsblatt W-405 zur Verfügung stehen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Teil D) Begründung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass, Lage der Gemeinde und des Plangebiets

Am Steinberger See soll ein Wohnmobilstellplatz entstehen und damit der Tourismus im Bereich der Oberpfälzer Seenlandschaft ausgebaut werden.

Die Gemeinde Steinberg am See mit ihren 6 Ortsteilen liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Oberpfälzer Seenland. Im südöstlichen Landkreis Schwandorf ist sie ca. 10 Kilometer südöstlich der großen Kreisstadt Schwandorf gelegen. Die Nachbargemeinde Wackersdorf, mit der Steinberg am See eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, liegt ca. 5 km nördlich.

Das Gemeindegebiet umfasst 20,22 Quadratkilometer. Die Einwohnerzahl mit Stand 31.12.2017 beträgt 1.923.

Die Gemeinde befindet sich in der Region 6, Oberpfalz Nord, im Einzugsgebiet des Oberzentrums Regensburg (ca. 40 km südlich) und des Mittelzentrums Schwandorf (ca. 10 km nordwestlich).

Das Plangebiet für den Wohnmobilstellplatz befindet sich im westlichen Gemeindegebiet am östlichen Ufer des Steinberger Sees.



Abb. 1, Gemeindegebiet, Quelle: Wikipedia

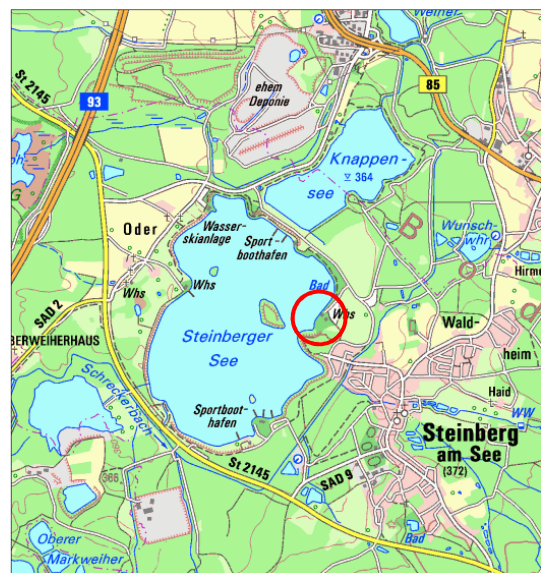


Abb. 2, Übersichtsplan, Quelle: Geoportal Bayern

1.2 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung und Nutzung

Für den Bereich des Steinberger Sees existiert der Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte – Steinberger See“. Dieser ist seit dem 30.06.1997 rechtskräftig und wurde bereits mehrmals geändert. Der Geltungsbereich dieser 22. Änderung umfasst ausschließlich den geplanten Wohnmobilstellplatz unmittelbar neben dem vorhandenen Freizeitpark MovinGround. Dieser

Freizeitpark war Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Oberpfälzer Seenplatte – Steinberger See“.

Der Geltungsbereich dieser 22. Änderung stellt damit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnmobilstellplatz“ dar. Alle Festsetzungen dieser 22. Änderung ersetzen den ursprünglichen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte – Steinberger See“ mit allen bisherigen Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich ist im Teil A (Planzeichnungen) dargestellt und erfasst eine Teilfläche von ca. 1 ha des Grundstücks Fl.Nr. 1 der Gemarkung Oder. Das natürliche Gelände liegt im Mittel bei ca. 363 Normalhöhennull (NHN) und fällt von Osten nach Westen zum Steinberger See leicht ab.

Die Fläche wird derzeit bereits ungeordnet als Wohnmobilstellplatz genutzt. Diese Nutzung soll mit der Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich geordnet und künftig verstärkt vermarktet werden.

Die Fläche wird als Sondergebiet (SO) dargestellt, welches der Erholung dient (§ 10 BauNVO).

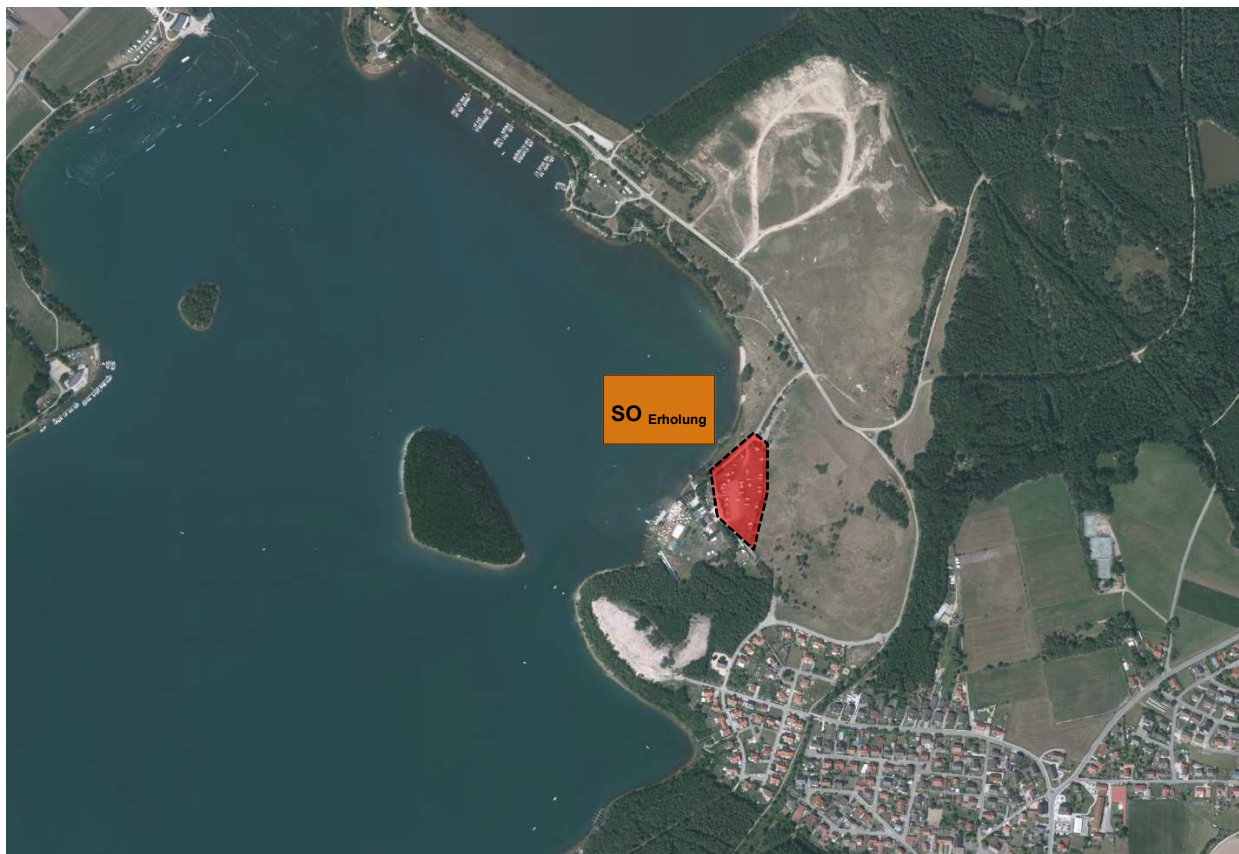


Abb. 3, Luftbild, Quelle: Geoportal Bayern

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ausgewiesen. Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde einen entsprechenden Durchführungsvertrag abschließen, in dem er sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Durchführung des Vorhabens (Wohnmobilstellplatzes) und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorhaben näher beschrieben. Insofern wird auf diesen verwiesen. Der Plan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Steinberg am See ist nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018 der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zuzuordnen (vgl. Strukturkarte, Anhang 2 zum LEP). Zudem liegt der Landkreis Schwandorf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf, welcher vorrangig zu entwickeln ist, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu gewähren.

Hierfür ist in der Nr. 2.2.3 (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf) folgendes Ziel (Z) definiert:

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.“

Diese Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind nach (Z) 2.2.4 vorrangig zu entwickeln.

In 5.1 (Wirtschaftsstruktur) ist folgender Grundsatz (G) definiert:

„Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.“

Das Planungsvorhaben erfüllt damit alle Grundsätze und Ziele des LEP.

2.2 Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

Nach Teil A, II Raumstruktur, Nr. 2.3 (A II 2.3) 2. Spiegelstrich soll in den Mittelbereichen Schwandorf und Burglengenfeld / Maxhütte-Haidhof / Teublitz angestrebt werden, den Tourismus zu einem gewichtigen Wirtschaftsfaktor unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse auszubauen durch Stärkung der bereits bestehenden Tourismusschwerpunkte im Oberpfälzer Wald und durch die Entwicklung neuer Tourismusangebote im Bereich der Oberpfälzer Seenlandschaft.

Weiter ist zu 2.3 ausgeführt, dass sich der Tourismus in den beiden Mittelbereichen bereits zu einem beachtlichen Wirtschaftsfaktor entwickelt hat. Auf Grund der landschaftlichen Vorzüge des Raumes bieten sich Chancen für einen weiteren Ausbau dieses Wirtschaftszweiges. Vor allem im Bereich der Oberpfälzer Seenlandschaft kann die Umsetzung des bereits erstellten Entwicklungskonzeptes dem Tourismus neue Impulse verleihen, indem das bisher noch wenig genutzte Potential der für eine Erholung geeigneten Wasserflächen erschlossen wird.

Nach (G) B IV 1.11 ist die Stärkung des Tourismus im Landkreis Schwandorf, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit, von höchster Bedeutung.

Weiter ist zu 1.11 ausgeführt, dass der Landkreis Schwandorf – insbesondere durch das Naherholungsgebiet Oberpfälzer Seenland – über erhebliches Potenzial im Bereich Tourismus und Naherholung verfügt. Dieses soll behutsam entwickelt und in Wert gesetzt werden, wozu insbesondere die Modernisierung und der Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie beitragen kann.

Nach (G) B IV 7.2 sollen zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region

- vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
- geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
- vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und die Servicequalität erhöht,
- Maßnahmen zur Verlängerung der Saison ergriffen und
- verstärkt auch grenzüberschreitende Angebote entwickelt werden.

Nach (Z) B IV 7.4 soll die Erholungs- und Tourismusfunktion der Seen im Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus bei Wackersdorf wie folgt geordnet und entwickelt werden:

- Die Freizeit- und Erholungsfunktion am Steinberger See ist weiterzuentwickeln. Dabei sind neue infrastrukturelle Einrichtungen vorrangig in Anbindung an bereits touristisch genutzte Bereiche zu konzentrieren. Bei planerischen Festsetzungen oder baulichen Maßnahmen im Seebereich, ist darauf zu achten, dass diese mit der Freizeit- und Erholungsfunktion vereinbar sind.

Weiter wird zu 7.4 ausgeführt, dass sich der Steinberger See auf Grund seiner Größe und attraktiven Gestalt, der guten Erreichbarkeit sowie der unmittelbaren Nähe zur Gemeinde Steinberg am See bereits zu einem populären, gut frequentierten Freizeit- und Urlaubsort entwickelt hat. Insbesondere die Wasserskianlage sowie der Freizeitpark MovinGround erzeugen eine erhebliche überregionale Anziehungskraft. Gleichwohl bestehen noch Defizite im Übernachtungsbereich, bei der Erschließung sowie insbesondere bei Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Das Planungsvorhaben erfüllt damit alle Grundsätze und Ziele des Regionalplans.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg am See ist der Planungsbereich als „Konzert- und Liegewiese“ ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ ist der Bereich ausgewiesen als Sondergebiet (SO), das der Erholung dienen soll. Die jetzige Änderung dieses Planbereiches mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz“ ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ mit seinen Änderungen konform.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

3.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt:

- Im Norden von der Bundesstraße B 85 und die Gemeindeverbindungsstraße (Industriestraße).
- Im Süden von der Staatsstraße St. 2145 und der Kreisstraße SAD 2 (Zubringer zur Bundesautobahn A 93 und zur B 85) über die Gemeindeverbindungsstraße (Industriestraße).

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt ab der Gemeindeverbindungsstraße (Industriestraße) über die gewidmete Gemeindestraße (sog. „Dammstraße“) zwischen dem Knappensee und dem Steinberger See. Die weitere Erschließung zum Stellplatz ist über eine asphaltierte Straße gesichert, welche von der Gemeinde Steinberg am See noch zur Ortsstraße gewidmet wird. Eine fußläufige Anbindung ist über den Seerundweg gegeben.

3.2 Abwasserbeseitigung

3.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus der Sanitäranlage sowie aus den geschlossenen Behältern der Wohnmobile (i. d. R. Kassettoiletten) erfolgt über die Entsorgungsstation beim Sanitärhaus mit Verbindungsleitung zum vorhanden Entwässerungsschacht auf dem Gelände des Freizeitparks MovinGround. In diesen Schacht leiten auch der Freizeitpark und das Gebäude der Wasserwacht (BRK) ein.

Die Abwässer werden vom Entwässerungsschacht mit Pumpen über eine private Verbindungsleitung zum Mischwasserkanal der Siedlung „Am Loiblweiher“ der Gemeinde Steinberg am See geleitet. Die Entsorgung und Reinigung erfolgt in der Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf, Klärwerkstraße 1, 92421 Schwandorf.

3.2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort im gewachsenen, nicht versiegelten Boden (Grünfläche). Zudem ist das Gelände größtenteils mit einem Drainagegraben eingegrenzt. Die Entsorgung ist weiterhin so vorgesehen.

3.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinberg am See. Diese öffentliche Leitung von der Siedlung „Am Loiblweiher“ endet am Oberflurhydrant neben dem Freizeitpark MovinGround. Ab dort bestehen bereits private Leitungen zur Versorgung des Freizeitparks und der Wasserwacht. Von diesem Hydrant aus wird auch der Wohnmobilstellplatz versorgt.

Die Anforderungen für den Brandschutz werden im Verfahren weiter geprüft. Insbesondere dahingehend, ob der öffentliche Oberflurhydrant, der Steinberger See und die in den Wohnmobilen installierten Feuerlöscher ausreichend sind. Im Planteil A sind entsprechend breite Durchfahrtswege auch für Löschfahrzeuge vorgesehen.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bestehende Netz der Bayernwerk AG, Netzcenter Schwandorf, Regensburger Straße 4, 92421 Schwandorf. Im Plangebiet ist bereits ein Hauptanschluss vorhanden. Sechs neu zu errichtende Stromsäulen sollen von diesem versorgt werden. Ab den Stromsäulen werden die Stellplätze mit Verlängerungskabel versorgt.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt über das bestehende Netz der Deutschen Telekom, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg.

3.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft wird in der Zuständigkeit des Landkreises Schwandorf, Wackersdorfer Straße 80, 92421 Schwandorf organisiert.

4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich auch keine Denkmäler in der unmittelbaren Nähe.

5 Altlasten / Baugrundverhältnisse

Der Planungsbereich liegt im ehemaligen Braunkohleabbaugebiet. Der Bereich wurde nach dem Abbau wieder verfüllt. Generell sind Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden und sind deshalb auch nicht vorgesehen. Der natürliche gewachsene Oberboden bleibt vielmehr als Grün- und Schotterrasen unverändert.

6 Lärmschutz

Durch den Wohnmobilstellplatz sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die Umgebung wird wohl nicht beeinträchtigt, zumal der Geltungsbereich vom Steinberger See, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Wald und dem Freizeitpark MovinGround umgrenzt ist. Das bestehende Wohngebiet „Am Loiblweiher“ sowie das geplante Wohngebiet „Retzer Schübel“ der Gemeinde Steinberg am See sind ca. 150 m entfernt. Dazwischen befinden sich größtenteils Waldflächen. Trotzdem wird für das weitere Verfahren eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse hieraus fließen im weiteren Verfahren ein.

7 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung sowie der anthropogenen Vorprägung der 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. 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.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um das Vorhaben möglichst optimal in die Landschaft einzubinden, trotz der relativ geringen landschaftsästhetischen Empfindlichkeiten, sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten

und langfristig zu entwickeln (gegebenenfalls erforderliche Gehölzpflege), damit diese möglichst optimal zur Einbindung in die Landschaft beitragen. Darüber hinaus werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, die das Bauvorhaben zusätzlich in die Landschaft einbinden werden, und zur Verbesserung der Attraktivität des Wohnmobilstellplatzes beitragen werden. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind, da gegenüber der rechtskräftig zulässigen Bebauung keine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der Eingriffsschwere hervorgerufen wird, nicht erforderlich.

Aufgestellt:

U.T.E Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg

Bearbeitung:
G. Schiessl, Dipl.-Ing. FH

Tel.: 0941 4644874-0
Fax.: 0941 4644874-4

Regensburg, 09.04.2019

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Steinberg am See
Vertreten durch
1. Bürgermeister Bemmerl
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Steinberg am See,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Teil E) Gesonderter Teil – Umweltbericht
mit Anlagen