

## Teil D Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur  
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Naturnaher Freizeitpark mit Kugelturm“

### 1 Allgemeines

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

Die Gemeinde Steinberg befindet sich im Einzugsgebiet des Oberzentrums Regensburg (40 km südlich), in der Region 6, Oberpfalz Nord, welches für Steinberg am See große Bedeutung besitzt und neben der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Schwandorf und zur prosperierenden Nachbargemeinde Wackersdorf eine unverkennbare Sogwirkung ausübt.

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Gemeindegebiet am nordwestlichen Ufer des Steinnberger Sees.

#### 1.1 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der inMotion PARK Seenland GmbH, „Naturnaher Freizeitpark mit Kugelturm“ auf einer Teilfläche der Flurstücks-Nummer 1/12, Gemarkung Oder ist wie folgt umgrenzt:

im Nordosten: von einem Gehölzbestand auf der Fl.-Nr. 1/1,

im Südosten: vom Seerundweg und der Uferböschung auf den Fl.-Nrn. 105/1 und 1/12 (Teilfläche), sowie der westlich des Seerundweges gelegenen Landwirtschaftlichen Fläche, ebenfalls auf der verbleibenden Teilfläche Der Flurstücks-Nummer 1/12,

im Südwesten: von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Fl.-Nr. 39,

im Nordwesten: von der Straße „In der Oder“, Fl.-Nr. 88/1, allesamt Gemarkung Oder.

Das natürliche Gelände ist leicht geneigt und fällt in etwa nach Süden ab.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen zusätzliche Flächen für den Sport- und Freizeitbedarf geschaffen werden. Desweiteren sollen die Flächen für Außensitzbereiche erweitert werden. Es sollen vier Hütten zum Verkauf von Speisen und Getränke zugelassen werden, sowie ein Mobilheim. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt.

## **Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von 19.105 m<sup>2</sup> auf.**

Die westliche Teilfläche bleibt als Sondergebiet SO gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Bezeichnung „Freizeit“, die östliche Teilfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parken ausgewiesen.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert.

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des unbelasteten Niederschlagswassers bleibt unverändert.

Für die Wasser- und Löschwasserversorgung, die Energieversorgung, die Telekommunikation und die Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

### **4 Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung**

Der Ausgleichsbedarf wurde im Zuge der 23. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt. Es ergeben sich keine Änderungen.

### **5 Denkmalschutz**

Nord-östlich des Plangebiets befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Nummer: D-3-6738-0128, mesolithische Freilandstation.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf den bereits überplanten Bereich bezieht und sich der Geltungsbereich nicht ändert, sind keine Auswirkungen durch dieses Bodendenkmal zu erwarten.

### **6 Flächenbilanz**

|                  |                            |         |           |                |        |
|------------------|----------------------------|---------|-----------|----------------|--------|
| Geltungsbereich: |                            | gesamt: | 19.105,00 | m <sup>2</sup> | 100 %  |
| Bauflächen:      | Fläche SO                  | gesamt: | 13.475,00 | m <sup>2</sup> | 70,6 % |
| Erschließung:    | Private<br>Verkehrsflächen | gesamt: | 5.630,00  | m <sup>2</sup> | 29,4 % |

### **7 Altlasten**

Derzeit liegen keine Altlastenverdachtsfälle vor. Das Plangebiet befindet sich auf gewachsenem Boden. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich Auffüllungen gegeben hätte.

### **8 Lärmschutz**

Durch die Änderungen zum Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Lärmschutz.

### **9 Begründung zur Grünordnung**

Durch die Änderungen zum Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grünordnung.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 01.02.2021

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinberg am See hat am .....die  
vorstehende Begründung vom ..... zum Bebauungsplan vom .....  
beschlossen.

Steinberg am See, den .....

**Gemeinde Steinberg am See**

---

Herr Harald Bemmerl  
1. Bürgermeister