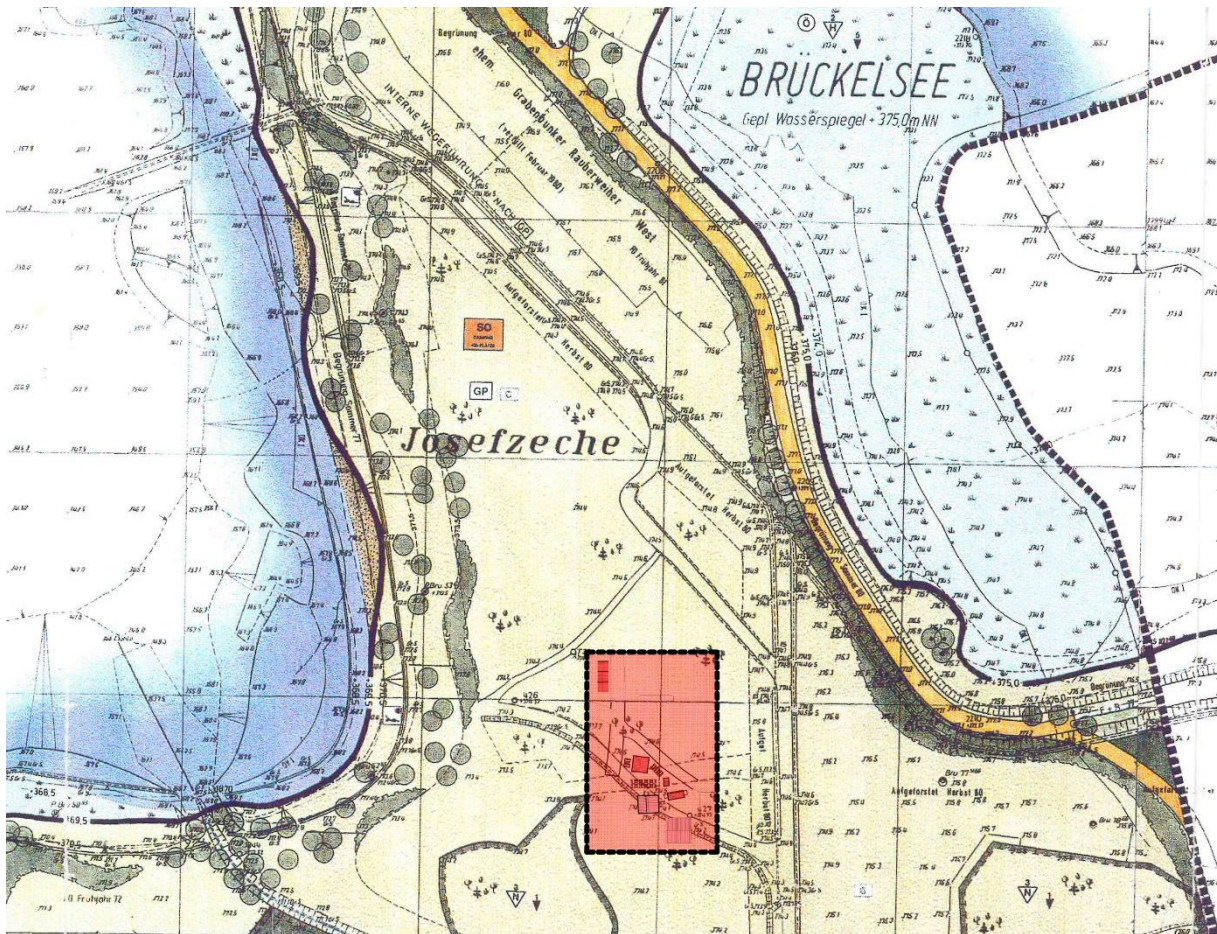


Gemeinde Wackersdorf

18. Änderung des Bebauungsplans – Errichtung von Freischankflächen

Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping



Verfahrensträger

Gemeinde Wackersdorf

Vertreten durch

1. Bürgermeister
Thomas Falter

Marktplatz 1
92442 Wackersdorf
Tel 09431 7436 0

Vorhabenträger

CampingPark Murnersee

Thomas Lutter
Sonnenrieder Straße 1
92442 Wackersdorf



Verfasser Bebauungsplan

Dr. Manuel Mühlbauer

Schwadmühlstraße 3
90556 Cadolzburg
Telefon: 0911 23 985 111

 **Architekturbüro**
Manuel Mühlbauer

Fax 09431 7436 436

Gemeinde Wackersdorf

18. Änderung des Bebauungsplans

Oberpfälzer Seenplatte - Bereich Murner See; SO Camping

Planfassung

13.01.2025

INHALT

VERANLASSUNG/PLANUNG

ÄNDERUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wackersdorf, Landkreis Schwandorf, erlässt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Murner See“

als

SATZUNG

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

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

Nr	Datum Rechtskraft	Name - Inhalt - Flurstücke
U	5. Sept. 1996	Oberpfälzer Seenplatte - Murner See
1	4. Aug. 1998	01. Änderung SO Ferienhaussiedlung
2	4. Aug. 1998	01. Änderung WA Rauberweiherhaus
2	20. Jan. 2000	02. Änderung SO Dammgebiet, Wassersport
2.1	18. Juli 2003	02.1 Änderung WA Rauberweiherhaus (Parz. 8 u. 10)
2.2	12. Feb. 2004	02.2 Änderung WA Rauberweiherhaus (Parz. 8 u. 8a)
5	15. Juni 2005	05. Änderung Ferienhausgebiet am Brückelsee
4	15. Juli 2005	04. Änderung Sport und Freizeit, Minigolf und Camping
3.0	31. Jan. 2007	03.0 Änderung Rauberweihermühle (Wohnen-Ferien)
6	15. Mai 2007	06. Änderung SO Ferienhausgebiet
7	8. Feb. 2008	07. Änderung SO Erholung
3.2	23. Dez. 2008	03.2 Änderung Rauberweihermühle (SO Stützpunktfläche)

8	31. März 2009	08. Änderung SO Erholung
9	23. Jan. 2012	SO Ferienhaussiedlung, Errichtung eines Lärmschutzwalls westlich des Brückelsees
10	1. Okt. .2012	Murner See, Wohnwägen und Mobilheime
3.3	10. Feb. 2010	03.3 Änderung Rauberweihermühle (Wohnen-Ferien)
3.5	19. Dez. 2011	03.5 Änderung Rauberweihermühle (Wohnen-Ferien)
3.4	19. Jan. 2012	03.4 Änderung Rauberweihermühle (Stützpunktfläche)
11	4. Juli 2012	11. Änderung SO Ferienhausgebiet
10	6. Aug. 2012	10. Änderung Wohnwägen und Mobilheime
9	31. März 2013	09. Änderung Lärmschutzwall
12	2. Aug. 2013	12. Änderung SO Ferienhaussiedlung
3.6	2. Aug. 2013	03.6 Änderung Rauberweihermühle (Wohnen-Ferien)
3.7	22. Mai 2014	03.7 Änderung Rauberweihermühle (Wohnen-Ferien)
13	19. Sept. 2014	13. Änderung SO Ferienhaussiedlung (Bereich Waldhaus)
14	15. Feb. 2016	14. Änderung WA Rauberweiherhaus (Nebengebäude)
15	23. Aug. 2016	15. Änderung WA Rauberweiherhaus (Einfriedung)
16	22. Dez. 2020	16. Änderung SO Camping
17	2. Aug. 2021	17. Änderung SO Campingplatzgebiet Betriebsleiterwohnen

als

SATZUNG beschlossen

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

VERANLASSUNG / PLANUNG

Die ganzjährige Nutzung des Gebiets für diverse Bevölkerungsgruppen zur Erholung erfordert eine Palette unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten. Die Errichtung von Freischankflächen ist in den letzten Jahren zu einem wichtigen Bestandteil der ländlichen Planung geworden. Diese Flächen bieten nicht nur Gastronomiebetrieben die Möglichkeit, ihren Service auszuweiten, sondern tragen auch zur Breite des Aktivitätsangebots des ländlichen Raumes bei.

Um eine zukunftsfähige Bewirtschaftung des weitläufigen Gebiets zu ermöglichen, wird an der abgelegenen Seite des Campingplatzgebiets eine Freischankfläche errichtet. Diese wertet den südlichen Rand des Campingplatzgebiets auf. Zusätzlich werden neue räumliche Qualitäten am Übergang zum nahegelegenen Waldrand geschaffen. Durch eine naturnahe Bebauung als eine die Bestuhlung umfassende Spange, wird eine lockere und entspannende Atmosphäre mit einem hohen Erholungswert geschaffen. Auch für Tagesgäste steigt so der Freizeitwert des Campingplatzgebiet, welches sonst hauptsächlich von Campern genutzt wird. Damit steigt die Vernetzung der Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans, in dem unterschiedliche Freizeitaktivitäten vorgesehen sind.

Nach einem Immissionsgutachten wurde die Aktivitäten im Rahmen der Bewirtschaftung des Biergartenbetriebs definiert und bewertet. Dabei ist es von Bedeutung, kontinuierlich die Einhaltung der Vorgaben zu überprüfen, um nachhaltige und störungsfreie Freischankflächen zu gewährleisten.

Der bereits überholte Begriff der „Coronaflucht“ hat ein wichtiges Phänomen aufgezeigt, das eine gesellschaftliche Entwicklung hin zu besserer räumlicher Verteilung, unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten und Nutzungen beschreibt. Diese Ansprüche verstetigenden sich städtebaulich. Außerdem steigt der Bedarf an Naherholung und flexibler Freizeitnutzung.

Durch die Einrichtung der Freischankfläche in ruhiger Lage weit abseits der dichten Gastronomienutzung im Bereich des Hauptgebäudes wird eine weitere wichtige Nutzungsfacette für den vielfältig genutzten Bereich im SO Camping gestaltet.

Das Gelände wird übersichtlicher gestaltet und die soziale Nachhaltigkeit durch Schaffung einer modernen Freischankfläche verbessert. Zusätzlich wird die Erholungsnutzung am südlichen Rand Waldrand räumlich klarer gefasst.

Es werden Baufelder für Gebäude der Freischankfläche und beigeordneten Nutzungen, wie Sanitärgebäude, sowie Lager- und Gerätehalle definiert. Außerdem wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Zuwegung und Uferzone durch Sträucher, Pocketparks und untergeordnete Funktionselementen wie Feuerschalen und Sitzbänken gegeben. Diese Elemente erhöhen den Immissionsschutz, bieten weitere Nutzungsvielfalt und tragen durch die Bepflanzung zur Biotopvernetzung im Gebiet SO Camping bei.

ÄNDERUNGEN

SO CAMPINGSPLATZGEBIET

Gebiet für die Errichtung von Freischankflächen

Gemarkung Rauberweiherhaus Flurstück 1/3, anteilig

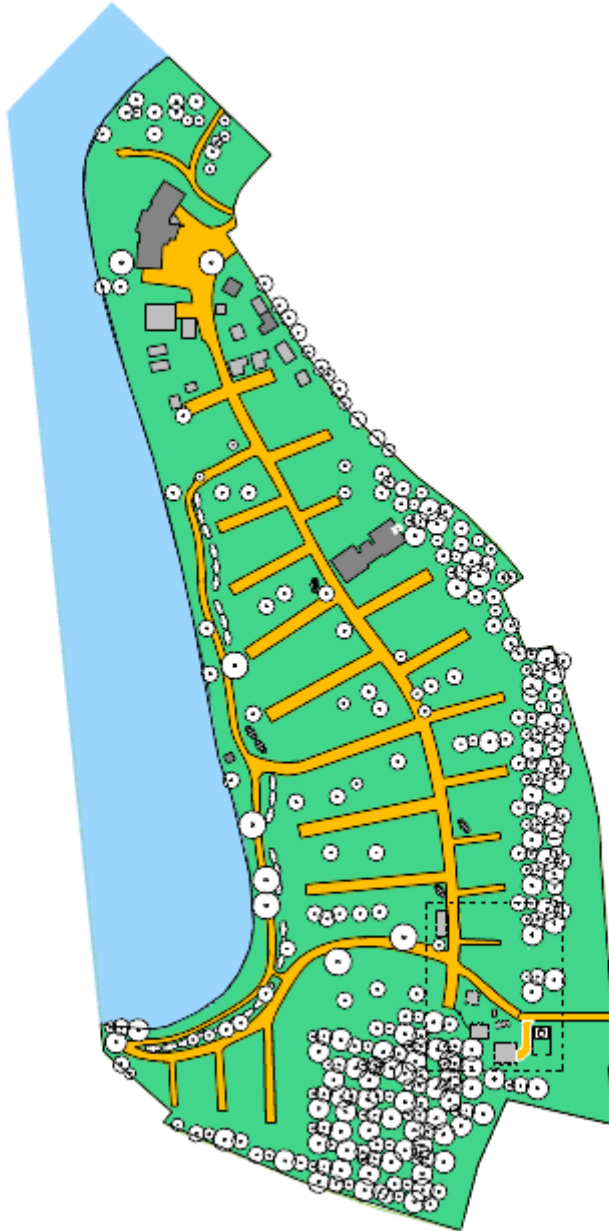
Die PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplan wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

HINWEIS:

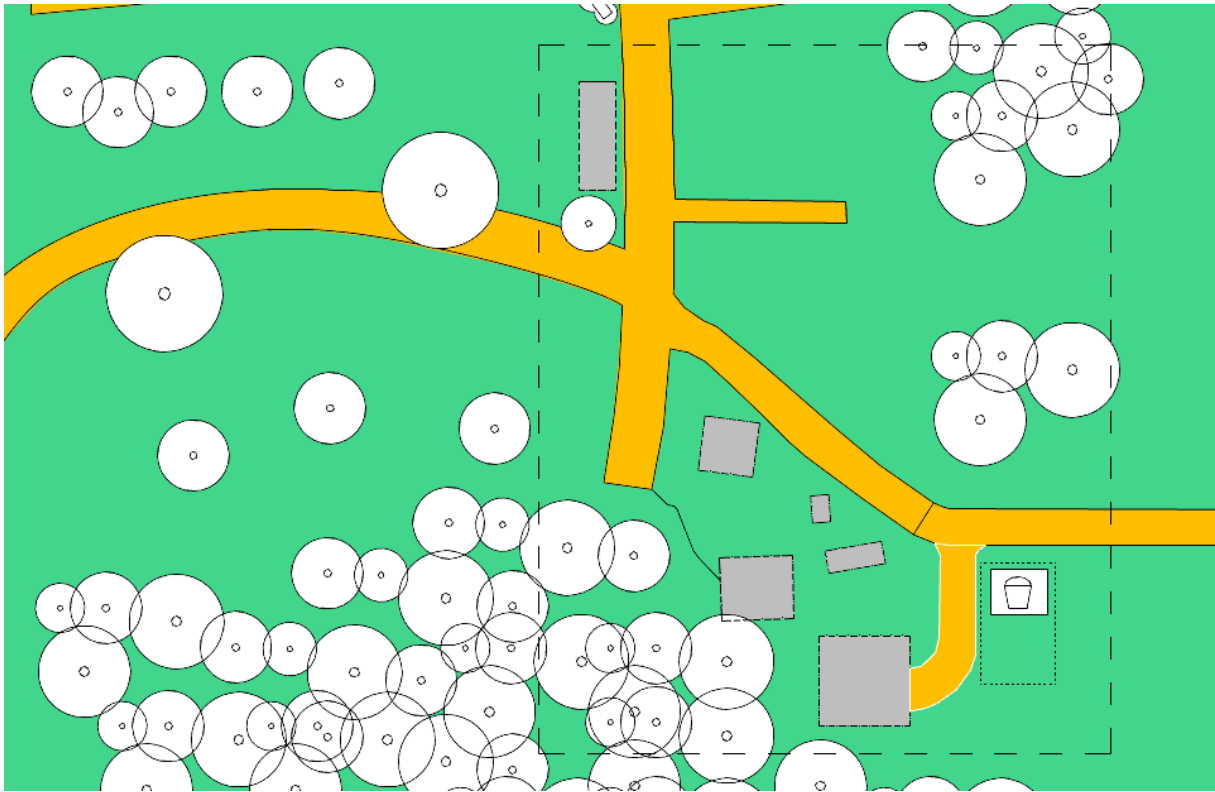
In die PLANZEICHNUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden Abänderungen und Ergänzungen, sowie folgende

Nachrichtliche Übernahmen:

- Übernahme der aktuellen katasteramtlichen Grundstückslage im Planungsgebiet,
- Übernahme der angrenzenden Bebauungsplanänderungen- Satzung,
- Übernahme der Bestandslage aus der Topografischen Darstellung im Bayernviewer übernommen.



Bebauungsplan



Bebauungsplanausschnitt

Die BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

SO CAMPINGPLATZGEBIET §10 BauNVO wird kleintellig abgeändert durch Ergänzung der Nutzung in:

SO CAMPINGPLATZGEBIET

Gebiet für die Errichtung von Freischankflächen

Gemarkung Rauberweiherhaus Flurstück 1/3, anteilig

FESTSETZUNGEN

DURCH TEXT

Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO CAMPINGPLATZGEBIET §10 BauNVO

Gebiet für die Errichtung von Freischankflächen

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet (SO) nach §10 BauNVO festgesetzt.

Die Planfläche wird als Gebiet für die Errichtung einer Freischankanlage ausgewiesen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die definierten Baufelder legen das Maß der baulichen Nutzung fest. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Höhe von max. 8m zulässig.

Die EGFOK der baulichen Anlagen ist als Einfügung/ Geländemodellierung mit +/- 0,00m Höhe, gemessen im Gebäudeschwerpunkt der baulichen Anlage zur nächsten Zuwegung, zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

Geländeveränderungen sind als Einfügung/ Geländemodellierung nur bis 0,75 m Höhe der EGFOK, bei fertigem Gelände, zulässig.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach dem geltenden Grundbauregelwerk werden bei Bauarbeiten empfohlen. Für Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

Bei Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich die Gehölzarten der entsprechenden Auswahlliste im Grünordnungsplan bindend zu verwenden.

Bei Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht als Auffüllung herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

BAUWEISE

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

Eine Dacheindeckung als Titanzinkblech, Ziegel oder Bitumendachschindel, Trauf überstand max. 0,70 m, knappe Ortgangausbildung mit max. 40cm Überstand ohne Flugsparren (Ausnahme Ortgangüberstand in Verbindung mit einer Balkonkonstruktion) ist vorzusehen.

Die Dachform wird als Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 20° vorgesehen.

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

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

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

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

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

SCHMUTZWASSER

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

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

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

NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben.

Unverschmutzte Dachwässer können auf dem eigenen Grundstück versickert werden, falls dies die Versickerungswerte kleinräumig zulassen. Zu prüfen sind daher

Rückhaltung und Ableitung der Dachwässer mit der erforderlichen Drosselung an die Vorflut (Murner See).

Gefahren durch fluviale Hochwasserereignisse ergeben sich daher nicht. Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zum nächsten Oberflächengewässer ist zudem nicht mit negativen gewässerökologischen Beeinträchtigungen zu rechnen.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

NUTZUNG DER FREISCHANKFLÄCHEN

Biergartenbetrieb und Betrieb mit Alleinunterhalter sind tagsüber bis 22:00 Uhr zulässig und halten alle relevanten Grenzwerte ein.

Als seltene Ereignisse können auch DJ-Veranstaltungen tags unter Grenzwertüberschreitung nach gemeindlicher Genehmigung abgehalten werden.

Der Mülltransport muss außerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

BEGRÜNDUNG

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