GEMEINDE WACKERSDORF
Landkreis Schwandorf

BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 17

M U R N E R S E E

SO Camping
CAMPINGPLATZGEBIET

Gebiet für
Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnen
Grundstück 1/3, anteilig

Planzeichnung

Auftraggeber:
Thomas Lutter
Sonnenriederstrasse 2h
92 442 Wackersdorf

Planersteller:

ibw INGENIEURBERATUNG WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Zur Hammerau 1, 92 637 Weiden i.d.OPf.
T +49 961 37 803 • M +49 170 810 696 • mail fels.ib@t-online.de

BEGRÜNDUNG
zur
BEBAUUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 17

E N T W U R F
1 9 . M a i 2 0 2 1

WACKERSDORF, 19. Mai 2021

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
„OBERPLÄLZER 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.	1 / 22.07.1998	Wohngebiet Rauberweiherhaus, SO Ferienhausgebiet
Nr.	2 / 12.01.2000	SO Dammgebiet, Wassersportverein, Segelclub
Nr.	3 / 10.01.2007	SO Stützpunktfläche
Nr.	4 / 06.07.2005	Sport- und Freizeitnutzung, „Minigolfanlage“, Camping
Nr.	5 / 01.06.2005	SO Ferienhausgebiet am Brückelsee
Nr.	6 / 01.11.2005	SO Ferienhausgebiet am Brückelsee, Fl. Nr.: 184/237, 184/138
Nr.	7 / 30.01.2008	SO Strandhäuser mit Einschränkungen
Nr.	8 / 25.03.2009	SO Strandhäuser m. E., Änderung der Zufahrtstraße
Nr.	9 / 23.01.2012	SO Ferienhaussiedlung, Errichtung eines Lärmschutzwalls westlich des Brückelsees
Nr.	10/ 01.10.2012	Murner See, Grundstück 1/40, Wohnwägen und Mobilheime
Nr.	11/ 20.06.2012	Ferienhausgebiet am Brückelsee, Terassengeschosse
Nr.	12/ 31.07.2013	Ferienhausgebiet am Brückelsee, Baugrenzen
Nr.	13/ 17.09.2014	Ferienhausgebiet am Brückelsee, Umgriff Haustypen W1-W24, Bauweise
Nr.	14/ 16.09.2015	Wohngebiet Rauberweiherhaus, Nebengebäude
Nr.	15/ 17.02.2016	Wohngebiet Rauberweiherhaus, Einfriedungen
Nr.	16/ 16.12.2020	SO Camping, Grundstücke 1/40 anteilig und 1/43

als

SATZUNG beschlossen.

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

WACKERSDORF, 19. Mai 2021

VERANLASSUNG / PLANUNG

Im Rahmen der Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen des Sondergebietes „MURNER SEE“ wurden bis heute die Erschließungsanlagen final errichtet und mit dem Campingplatz, der Minigolfanlage, der Bewirtschaftung „Theatron“, den drei Wassersportvereinen sowie der Stellplatzanlagen der überwiegende Bereich bewirtschaftet.

Die bauliche Entwicklung ist hier überwiegend erfolgt. Die Dammareale sind fast vollständig bebaut und werden, gerade auch in den letzten Jahren stetig zunehmend immer mehr und dazu saisonübergreifend genutzt.

Der allgemeine Trend vom „nur“ ´Camping zum Glamping unterstützt durch energiesparende Ausführungen die ganzjährige Nutzung, dazu kommt die „Coronaflucht“ mit den sich schnell ändernden Ansprüchen und aktuell steigendem Bedarf an Erholung und Freizeitnutzung über „Urlaub zu Hause“.

Mit der Planung soll für den seit 2009 in der Verantwortung für den Betrieb und seit 2002 den Standort Murner See, dazu der weiteren betrieblichen Ausleger, z.B. den Badebereich, sowie den Parkplatz vor dem Campinggelände und den neu entstandenen Wohnmobilstellplatz am Dammbereich zwischen dem Murner- und Brückelsee, stehenden Eigentümer/ Geschäftsführer/ Betreiber eine geeignete Wohnmöglichkeit (mit Familie) ganzjährlich und direkt in unerlässlicher Nähe zum Betrieb ermöglicht werden.

Maßgeblich liegt der komplette Dammbereich zwischen dem Kreisverkehr und der Ortsgrenze Schwarzenfeld bei Besuchern und auch Anwohnern von Rauberweiherhaus in der täglichen Wahrnehmung, damit in hohem Maße in der Betriebsverantwortung.

Sicherheit und Ordnung, auch über die hoch frequentierten Sommermonate hinaus, zusammen mit dem sofortigen und unverzüglichen regulierenden Eingreifen der Betriebsverantwortlichen vor Ort sind auch aufgrund der stetig steigenden Nutzung (zunehmend auch immer mehr ganzjährlich), besonders auch nach den Erfahrungen der letzten Jahre, unerlässlich und präferieren die Wohnlage.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 550 qm, die geltende Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen mit dem Gebietsbereich SO Campingplatzgebiet – Gebiet für Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnen entsprechend ergänzt werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohnhauses für Betriebsinhaber /-Leiter mit zwei privaten Stellplätzen auf dem Flurstück 1/3 der Gemeinde Wackersdorf, Ortsteil und Gemarkung Rauberweiherhaus, in einer der Campingplatznutzung untergeordneten, lediglich kleinanteiligen Nutzung und baulichen Dimension.

Die geplante Nutzung grenzt funktions- und betreiberfreundlich an die bestehende Versorgungseinheit „Rezeption und Restaurant Seaside“ am Murner See an und entwickelt den derzeitigen baulichen Übergang vom Baubestand „Rezeption/ Seaside) Richtung Campingplatzbestand uferbegleitend weiter.

Das Bauvorhaben entwickelt sich am bestehenden Gelände, der Geländeverlauf wird durch die Ergänzung und die damit einhergehende Errichtung des Wohnhauses nicht verändert.

Dabei fügt es sich zwischen die umgebende Freizeit- und Campingnutzung, sowie die Bestandsnutzungen zu Versorgung und Campingplatzbetrieb, geeignet ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert und wird im Nutzungszusammenhang mit dem infrastrukturell voll erschlossenen Dammgebiet vorgesehen

Bei der vorgesehenen Änderung/Anpassung handelt es sich um Abweichungen für die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Die Abänderung NR. 17 des wirksamen Bebauungsplanes Murner See „Sondergebiet CAMPINGPLATZGEBIET - Gebiet für Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnen“ erfolgt aufgrund des Beschlusses der Gemeinde Wackersdorf in der Sitzung vom 19.05.2021.

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf entwickelt.

Es handelt sich hierbei, mit Flur 1/3 (anteilig) und ca. 550 qm Eingriff, um einen sehr kleinen Flächenzuschnitt, der vollständig im bereits in 1996 im Rahmen des qualifizierten Bauleitplanverfahren „OBERPLÄLZER SEENPLATTE – MURNER SEE“ festgesetzten Sondergebietsnutzungen aufgeht.

Die Art der baulichen Nutzung „SO– Gebiet §10 BauNVO“ verbleibt unverändert.

Der rechtsverbindliche Grünordnungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Änderung soll das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Nach Absatz (2), Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Entsprechend Absatz (2), Satz 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben und nach Absatz (2), Satz 3 für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird aus vorgenannten Gründen abgeändert und ergänzt.

ÄNDERUNGEN

SO CAMPINGPLATZGEBIET
Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen
Grundstück 1/3, anteilig

Die PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplan wird wie folgt abgeändert und ergänzt:
HINWEIS:

In die PLANZEICHNUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan werden v. g. Abänderungen und Ergänzungen der Begründung, sowie folgende

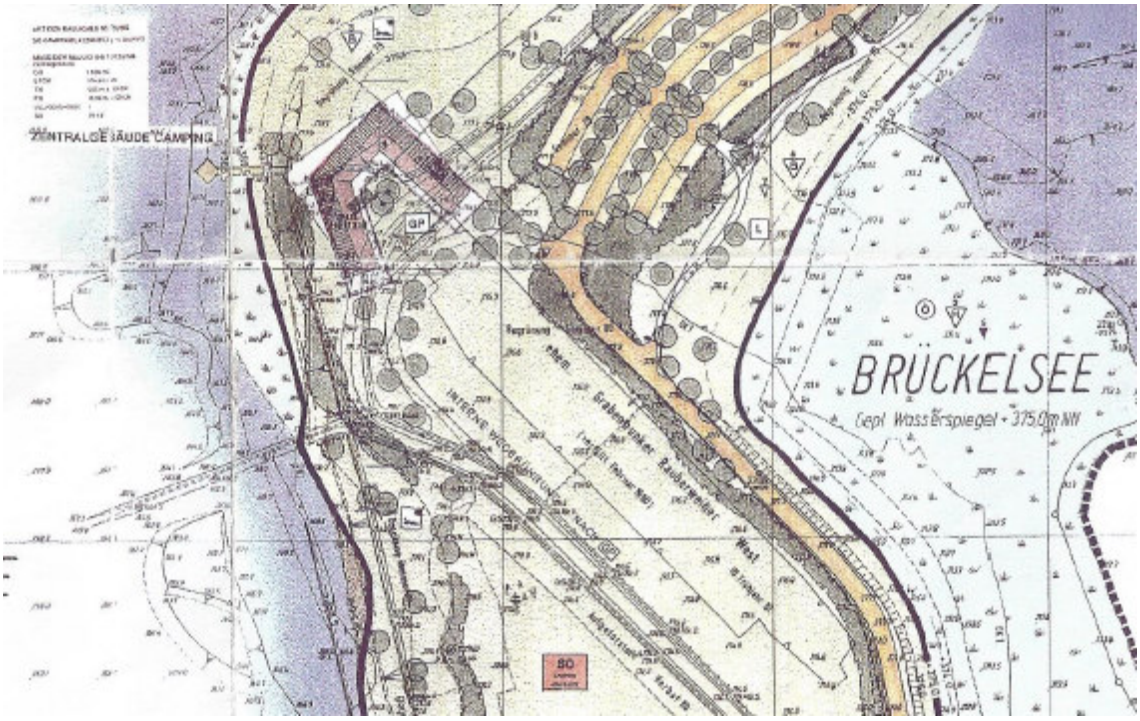
<u>Nachrichtliche Übernahmen:</u>

- Übernahme der aktuellen katasteramtlichen Grundstückslage im Planungsgebiet,
- Übernahme der angrenzenden Bebauungsplanänderungen- Satzung,
- Übernahme der Bestandslage aus der Topografischen Darstellung im Bayernviewer an teilig, für den Bereich der Grundstückzufahrt auf dem Flurstück 1/3.

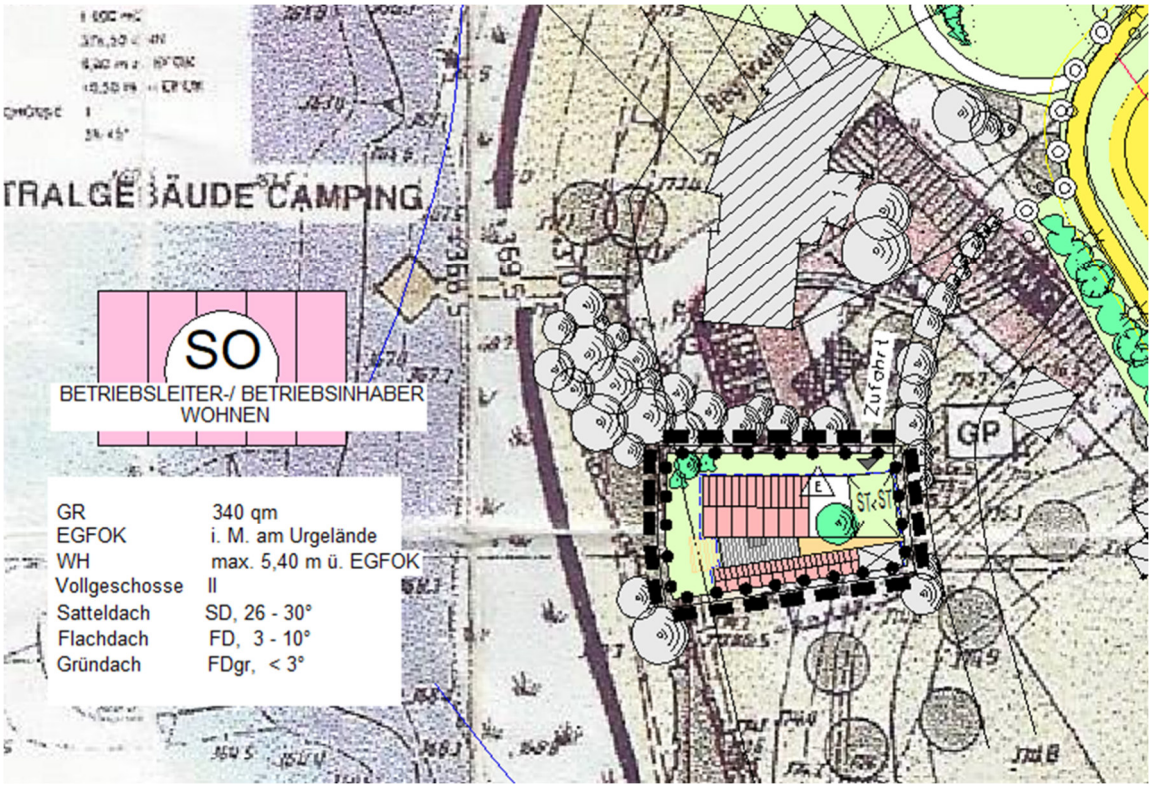
übernommen.

P L A N Z E I C H N U N G - Bebauungsplan MURNER SEE Satzung: 12/ 1996
SO CAMPINGPLATZGEBIET

Zentralgebäude - GR 1.600 qm



Änderung NR. 17- Bebauungsplan MURNER SEE ENTWURF: 19.05. 2021
SO CAMPINGPLATZGEBIET
Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen
Grundstück 1/3, anteilig



WACKERSDORF, 19. Mai 2021

Die BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

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

SO CAMPINGPLATZGEBIET
Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen
Grundstück 1/3, anteilig.

FESTSETZUNGEN
DURCH TEXT
Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I/1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO CAMPINGPLATZGEBIET § 10 BauNVO
Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen

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

Die Planfläche wird als Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen ausgewiesen.

Für die bauliche Nutzung zugelassen sind:
Ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit, zwei Kfz- Stellplätzen, sowie überdachte Unterstellflächen für Abfall, Geräte und Fahrräder, sowie zwei Carportanlagen.

I/2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit:

GR	340 qm
EGFOK	i. Mittel am Urgelände +/- 0,00 m, gemessen im Gebäudeschwerpunkt der baulichen Anlagen zur Grundstückszufahrt hin
WH	max. 5,40 m ü. EGFOK, bis Unterkante Sparren
Vollgeschosse	II

D a c h f o r m:	D a c h n e i g u n g:
Satteldach	SD, 26 – 30°
Flachdach	FD, 3 – 10°
Gründach	FDgr < 3°

Anbauten wie Dachaufbauten:
Zulässig bis zu einer Breite 4,50 m mit einer Wandhöhe bis zu 2,90 m

I/3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung angegebenen Wand- und Bauhöhen sind die höchstzulässigen Maße.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Wandhöhe (WH) gemessen von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EGFOK) der baulichen Anlage bis zur Sparrenunterkante (Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren) festgesetzt.

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

I/4 AUFSCHÜTTUNGEN, ABBRABUNGEN

Der fertige Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht maßgeblich verändert werden.

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

I/5 PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG

Im Baugebiet sind auf Grünflächen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Planteil sowie im rechtsverbindliche Grünordnungsplan, der mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes bleibt, durchzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Auf dem Wohnbaugrundstück sind drei Stück Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung verpflichtend zu pflanzen. Der exakte Standort ist verschieden.

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

I/6 BAUGRENZEN

Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Das Überschreiten ist nicht zulässig.

I/7 ABSTANDSFLÄCHEN

Entsprechend Art. 6 BayBO wird für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3,0 m festgesetzt.

Ausnahmen:
Abweichend hiervon sind Bebauungen für Baukörper, Schuppen und Carport bis hin zu Grenzbebauungen gemäß den Einschrieben in der Planzeichnung zulässig.

I/8 BAUWEISE

Die Bauweise erfolgt als Einzelhausbebauung zweier Hauptbaukörper, verbunden durch einen Querriegel.

Anbauten wie Dachaufbauten sind auf Flachdächern zulässig bis zu einer Breite 4,50 m mit einer Wandhöhe bis zu 2,90 m.

Nebenanlagen
Alle erforderlichen Nebenanlagen, z. B. Fahrradschuppen, Gräte-/ Müllraum, Lagerräume sind im Hauptbaukörper zu integrieren oder an den Hauptbaukörper anzubauen.

Baukonstruktion
Mauerwerksbau bzw. Holzfachwerkkonstruktion verputzt mit Deckanstrich und/ oder mit Holzverkleidung naturbelassen oder oberflächenbehandelt.
Die Gestaltung kann sich am Zentralgebäude (Rezeption / Seaside) orientieren.

Dachdeckung
Dacheindeckung als Blech in Stehfalzdeckung, Ziegel oder Bitumendachschindel, Traufüberstand max. 0,70 m, knappe Ortgangausbildung ohne Flugsparren, Ausnahme Ortgangüberstand in Verbindung mit einer Balkonkonstruktion.

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

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

I/9 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.

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

Die Anforderungen der Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien TRENGW, TRENOG sind zu beachten.

Die Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Wackersdorf sind einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Plangrundlage:
Daten vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg, Außenstelle Neunburg vorm Wald, Auszug aus dem DXF-Archiv mit Digitalen Flurkarten, Übernahme der aktuellen katasteramtlichen Grundstückslage,

Übernahme der angrenzenden Bebauungsplanänderungen- Satzungen,

Übernahme der Bestandslage aus der Topografischen Darstellung im Bayernviewer anteilig, für den Bereich der Grundstückzufahrt auf dem Flurstück 1/3,

gpwirtarchitekten, Nürnberg,
Layout-/ Vorentwurfsplanung „Murner See“, Status: Februar 2021.

Erschließung
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das ausgebaute Straßen- und Wegesystem der Gemeinde Wackersdorf im Gebietsbereich von der Sonnenriederstrasse auf den Mitteldamm mit dem Parkplatz Damm sowie darüber hinaus Richtung Sonnenried entlang der uferbegleitenden Sondergebietsnutzungen.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet selbst erfolgt im Nutzungszusammenhang über den bestehenden Betriebs-, Lieferanten- und Zufahrtbereich Richtung Rezeption, unabhängig von der angrenzend gelegenen Ein- und Ausfahrtgeregelten Campingplatznutzung.

Baugrundverhältnisse
Das Planungsvorhaben liegt am Seeufer des Murner See.

In den textlichen Erläuterungen des Grünordnungsplanes "Murner See" sowie der Umweltverträglichkeitsstudie für die geplanten Erholungseinrichtungen am Murner See wird zu Boden- und Grundwasserverhältnissen wie folgt ausgeführt:

Boden
Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind der Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern zu entnehmen. Sie gibt für das Abbaugebiet Rauberweiherhaus "feinsandigen bis sandigen Lehm, z. T. tonig" an.

Als Aueboden, z. T. auch Bruchwaldboden, entwickelten sich hier flachgründige, nährstoffarme, saure Braunerden, in Mulden auch Pseudogley.

Insgesamt waren die Böden des Bearbeitungsgebietes sehr basen- und nährstoffarm und besaßen eine geringe nachschaffende Kraft und niedrigen pH-Wert. Die Mutterbodenschicht war selten mächtiger als 20 cm.

Die Seeufer bestehen weitgehend aus gewachsenem Boden und werden von quartären Sanden und an den Böschungen von den Tonschichten des Liegendtertiärs und der tiefgründig verwitterten Kreideschichten, teilweise auch von unproduktiven Resten des Braunkohle-tertiärs gebildet. All dies sind sehr saure Substrate.

Die Dämme zwischen den Seen wurden aus Abraummaterial geschüttet und bestehen vorwiegend aus schluffigen Sanden mit wechselndem Gehalt an kohlehaltigem Ton.

Kippenflächen schließen sich nur an die südliche und die beiden östlichen Buchten des Murner Sees an.

Hier kam der lehmige Grobsand und sandig-tonige Lehm, teilweise auch Ton, des Hangendtertiärs und der Kohlezwischenlager sowie der sehr feine Ton des Hauptzwischenmittels zur Ablagerung.

Im Norden wurden die Flächen mit Mutterboden überdeckt und wieder in landwirtschaftliche Nutzung genommen, im Süden stockt heute auf ihnen Wald. Mutterbodenauftrag erfolgte auch auf den Uferböschungen, die mit Rasen begrünt wurden.

Grundwasser
Vor dem Braunkohleabbau stand das Grundwasser im Planungsgebiet bis dicht unter der Geländeoberfläche an, was das Entstehen der weiträumigen Weiherwirtschaft begünstigte.

Das Braunkohlentertiär besaß drei Grundwasserhorizonte, die durch Tonschichten voneinander getrennt waren, jedoch über Unstetigkeitsstellen in gewissen Verbund miteinander standen.

Liegendton und Kaolinverwitterungsschicht der unterliegenden und angrenzenden mesozonischen Schichten schlossen das tertiäre Grundwasser wie in eine Wanne ein.

Grundwasserabfluss bestand nur in der oberflächennahen Zone in Richtung Naab als Vorfluter.

Eine Verbindung zwischen dem tertiären Grundwasser und den angrenzenden ergiebigen und über mehrere Brunnen genutzten Grundwasserhorizonten der Kreide bestand und besteht nicht.

Es wird jedoch angenommen, dass durch die zahlreichen Brunnen- und Aufschlussbohrungen sowie durch flächenhaftes Anschneiden im Zuge des Braunkohleabbaus die einst geschlossene Tonschürze der Urtäler perforiert wurde.

Eine Verbindung der unterschiedlichen Grundwasserhorizonte kann so heute nicht mehr ausgeschlossen werden. Während des Abbaubetriebes musste das Tertiär entwässert werden.

Im Tagebaugebiet Rauberweiher wurden auch die nebenliegenden Kreideschichten bis unter die Abbausohle (50 m) entwässert, um die Standfestigkeit der Grubenböschungen zu gewährleisten.

Art und Mächtigkeit der Grundwasserdeckschicht
Der Untersuchungsraum umfasst nur die engeren Seeufer, in denen sich der Grundwasserstand den Seewasserhöhen angleicht. Der Grundwasserflurabstand entspricht somit den Uferhöhen.

Das überlagernde Material ist meist sandig und somit stark durchlässig und von geringer Sorptionskraft, so dass nur ein minderer Schutz vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser besteht.

Grundwasserfließrichtung
Nachdem auch die neuen Grundwasserleiter in der ursprünglichen, abflusslosen Wanne des Braunkohletertiärs eingeschlossen sind, gibt es kein fließendes Grundwasser.

Auch eine Fließbewegung aufgrund der Höhendifferenz zwischen Grund- und Seewasser wird durch Aufrechterhaltung gleichmäßiger Wasserstände unterbunden.

Nachdem die endgültigen Anstauhöhen des Brückelsees mit Wsp. 375 ü. NN. und des Murner Sees mit Wsp. 369,5 m ü. NN. bereits erreicht sind, werden im Planungsgebiet Grundwasserspiegelhöhen im Wsp. Bereich des Murner See kleinräumig anzutreffen sein.

Bodenuntersuchungen im Brückelsee- und Murner See-nahen Bereich (SO-Ferienhausgebiet und WA-Rauberweiherhaus) lassen zusammen mit den v. g. Ausführungen Untergrundverhältnisse erwarten, die sich kleinräumig ändern.

Es wird daher empfohlen im Zuge der Planung von Einzelmaßnahmen einen fachkundigen Gutachter einzuschalten und erforderliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Zur Errichtung von Bauwerken und Leitungen, die im Grundwassereinflussbereich liegen, sind je nach Anforderung an die Trockenheit Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser als wasserundurchlässige Betonkonstruktion nach DIN 1045, als sogenannte "Weiße Wanne" oder als Wanne mit Außenhautdichtung nach DIN 18195, Teil 6 erforderlich.

Eine ausreichende Auftriebssicherheit für die in das Grundwasser einbindenden Bauwerksteile ist nachzuweisen.

Die Versickerung von anfallenden Dachwässern ist kaum möglich. Zu prüfen sind daher Rückhaltung, Verdunstung sowie Ableitung der Dachwässer zum Brückel- bzw. Murner See.

Die Betonaggressivität ist für das vorzufindende Grundwasser nachzuweisen und bei der Bauausführung ggf. zu berücksichtigen.

Vor Errichtung der Bauwerke wird eine Prüfung der Gründungssohlbereiche empfohlen.

Für Bauwerke ist die erforderliche Baugrube mit ausreichender Baugrubensicherung auszuführen.

Gründungssohlen sind bei Erfordernis mittels Wasserhaltung trockenzulegen und gegen Aufweichen zu schützen.
Baugruben sind gegen vom Hang abfließendes Regenwasser zu sichern.

Saurer Bodenaushub ist geordnet zu entsorgen bzw. innerhalb der ehemaligen Tagebaugrenzen zu verwerten.

Gebäude und Bauteile, die unter der zukünftigen Geländeoberkante liegen, müssen gegen Zutritt von Grundwasser ausreichend abgesichert werden.

Ver- und Entsorgung
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird über eine öffentliche Kanalisation des zuständigen Zweckverbandes angeschlossen.

Im Bereich des Campingplatzgebietes ist die private Abwasserkanalisation verlegt worden.

Das vorgesehene Wohnhaus wird an die v. g. Bestandskanalisation des Campingplatzgebietes zur eigenen Hebeanlage angeschlossen und entwässert.

Die gemeindespezifischen Satzungen zur Regelung der Ver- und Entsorgung werden eingehalten.

Niederschlagswasser
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).

Auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang mit Regenwasser.pdf).

Die Verwendung der unverschmutzten Dachwässer als Brauchwasser wird empfohlen.

Oberflächenwasser/ wild abfließendes Wasser
Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wackersdorf.

Im Bereich der Sonnenriederstrasse und weiterführend des vorhandenen öffentlichen F+R- Weges ist hierzu in 1998 eine Trinkwasserversorgungsleitung PVC/DN100 bis auf Höhe Theatron verlegt worden.

Im Erschließungszusammenhand mit dem Campingplatzgebiet am Murner See wurden zusätzliche private Wasserleitungen entlang der Unterhaltungsweg in 1/3 bis zum Anschlussknoten der öffentlichen Wasserversorgung in der GVS „Wackersdorf- Sonnenried“ auf Höhe Campingplatz Rezeption / Restaurant Seaside verlegt und in Betrieb genommen.

Das Betriebsleiterwohnhaus kann an die vorhandenen Knoten im Campingplatzgebiet angeschlossen und versorgt werden.

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.

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz Wackersdorf.

Im Bereich der öffentlichen Trasse zur GVS „Wackersdorf- Sonnenried“ ist auf Höhe des Parkplatzes Damm eine 20 KV- verkabelte Stromverteilerstation neu errichtet worden.

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen Energieversorgung Ostbayern (OBAG) sichergestellt.

Das Betriebsleiterwohnhaus kann an die privat vorhandene Niederspannungsversorgung des Campingplatzgebietes selbst angeschlossen und versorgt werden.

Gasversorgung
Die Gasversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz des Versorgungsunternehmens Gasversorgung Schwandorf mbH sichergestellt werden. Entlang der Industriestraße und im Weiteren der GVS „Wackersdorf- Sonnenried“ ist eine Gasmitteldruckleitung bis auf Höhe des Theatron/ Dammbereich neu verlegt worden.

Altlasten
Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Schwandorf, Sachgebiete Wasserrecht und Bodenschutz sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf der Baustelle auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Bei Bodenaushub mit Sanierungsbedarf ist das entnommene Bodenmaterial nach abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und ggf. einer geordneten Verwertung und Entsorgung zuzuführen.

Mit v. g. ausgehobenem Bodenmaterial ist nach geltendem BBodSchG und BBodSchV umzugehen.

Es ist sicherzustellen, dass kein belastetes Bodenmaterial an der Oberfläche verbleibt.
Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

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

Wärmeversorgung
Energiesparende und emissionsmindernde Heizsysteme sind zur Raumheizung einzusetzen (z. B.: Wärmepumpen).

Dachständige Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind empfohlen und zulässig.

Mit dem Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz Wackersdorf steht darüber hinaus grundsätzlich Elektroenergie als Primärenergieträger für die Wärmeversorgung im Dauer- oder bivalenten Betrieb zur Verfügung.

Eine zusätzliche Feuerstelle für feste Brennstoffe ist zulässig.

In die PLANZEICHNUNG und BEGRÜNDUNG zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „MURNER SEE –

Bereich SO CAMPINGPLATZGEBIET
Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen
Grundstück 1/3, anteilig.

werden v. g. Abänderungen und Ergänzungen übernommen und ersetzen diesbezüglich bisherige Planeinträge.

Entwurf: 19. Mai.2021

ibw INGENIEURBERATUNG WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Zur Hammerau 1, 92 637 Weiden i.d.OPf.
T +49 961 37 803 • M +49 170 810 696 • mail fels.ib@t-online.de

Anlage: Planzeichnung

GEMEINDE WACKERSDORF

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG NR. 17

Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet §10 BauNVO Gebiet für Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 340 m²	Grundfläche
II	Zahl der Vollgeschosse
WH 5,40 m ü.EGFOK	Wandhöhe max. 5,40 m über Erdgeschoss-Fußbodenoberkante
EGFOK	Erdgeschoss-Fußbodenoberkante im Mittel am Urgelände, gemessen im Gebäudeschwerpunkt des Wohnhauses

3. Bauweise

E – Einzelhausbebauung zulässig

vorgeschlagene Baukörper, z. T. mit Angabe der Firstrichtung

Carport

Schuppen

4. Überbaubare Flächen

Baugrenze / -fenster

5. Verkehrsflächen

Grundstückzufahrt
Zufahrtsbereich außerhalb

ST ST – Carport - Stellplätze privat

Weg privat

6. Grünflächen

private Grünfläche

private Baum- / Grünpflanzung

Baum- Strauchpflanzung, Bestand angrenzend

7. Sonstige Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

SD, FD, FDgr	Sattel-, Flach-, Flach- Gründach
EGFOK	Erdgeschoss- Fußbodenoberkante
URG	Urgelände

Nutzungsschablone

Grundfläche
Höhe EGFOK über URG
Wandhöhe über EGFOK
Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 3.12.1996 den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen, letztmalig am 23.11.2005 abgeändert, dem Landratsamt angezeigt und mit dem 30.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am __.__.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

BEHÖRDEN- / TRÄGERBETEILIGUNG

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom __.__.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, den . .2021

(Siegel)

.....
T. Falter, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.2021 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersdorf, den . .2021

(Siegel)

.....
T. Falter, 1. Bürgermeister

E N T W U R F

MURNER SEE

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG NR. 17

SO - Campingplatzgebiet
Gebiet für
Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen

INGENIEURBERATUNG WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Dr. Hermanns 1
92637 Weiden i.d.OPf.
T +49 961 - 48 23 0
F +49 961 - 48 23 - 50
mail: ibw.ib@t-online.de

MASSSTAB	: 1 : 500
AUFGESTELLT BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG	: 29.04.1996
GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN Änderung Nr. 1 - 16	: 11/98-12/20
GEÄNDERT BEBAUUNGSPLAN Änderung Nr. 17	: 30.01.2008

Auftraggeber: Thomas Lutter