

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Steinberg am See
1. Qualifizierte Änderung
„InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“,
Steinberg am See“**

Anlage B Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Steinberg am See „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation	3
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4. Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen	6
5. Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung	6
5.3 Verkehrserschließung	7
6. Denkmalschutz.....	8
7. Anforderungen des BNatSchG/ Eingriffsregelung.....	8
8. Altlasten.....	8
9. Lärmschutz	8
10. Begründung zur Grünordnung.....	9

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Steinberg am See hat in seiner Sitzung vom 08. März 2022 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ambekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg als Sondergebietsfläche SO, die der Erholung dienen soll gem. §10 BauNVO, dargestellt.

Da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert, ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Steinberg am See liegt mit ihren 6 Ortsteilen zentral in der mittleren Oberpfalz im Oberpfälzer Seenland.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 1/108, 1/109 und einer Teilfläche der Flurnummer 1/12, Gemarkung Oder.

Der Geltungsbereich ist umgrenzt:

im Nordosten: von der Wasserfläche des Steinberger Sees,

im Südosten: von der Restfläche der Flurnummer 1/12, welche ungefähr zur Hälfte aus Grünland mit Seerundweg und Uferböschung besteht und zur Hälfte aus Wasserfläche,

im Südwesten: von der Straße "In der Oder" aus der Fl.-Nr. 85/2,

im Nordwesten: von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, Fl.-Nr. 39, Gemarkung Oder.

Die Planung sieht die Errichtung von Ferienhäusern (zweierlei Typen), ein Versorgungsbäude mit Lager, Werkstatt und Mitarbeiteraufenthaltsraum und eine Rezeption vor.

Im Plangebiet werden Erschließungsanlagen, Pkw-Stellplätze, einen Spielplatz und Gemeinschaftsflächen angeordnet.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 38.705 m² auf.

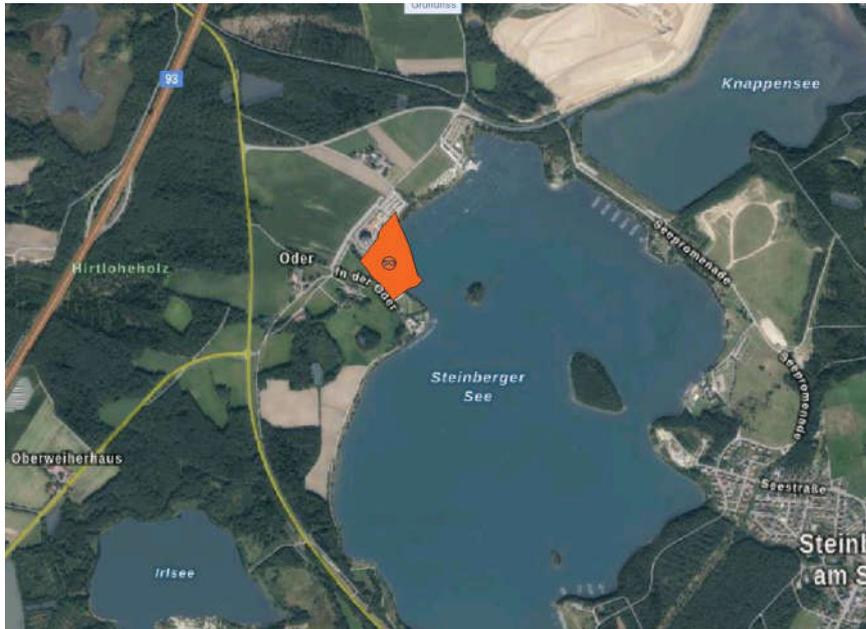


Abbildung 3: Luftbild mit überlagertem Geltungsbereich der Gemeinde Steinberg am See

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ ist am 15.10.2020 in Kraft getreten. Durch Umplanungen seitens des Vorhabenträgers hat sich nun eine andere Einteilung für den Bereich II im Plangebiet ergeben. Anstatt der Ringstraße soll nunmehr eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit errichtet werden. Die Anzahl der Ferienhäuser wird von 10 auf 9 reduziert. Das Infrastrukturgebäude wird ebenfalls verschoben und am ursprünglichen Platz durch ein „Seehaus“ ersetzt. Das Wellnessgebäude und das Empfangsgebäude sollen entfallen. Hier sollen ebenfalls zwei „Strandhäuser“ entstehen. Somit bleibt die Gesamtanzahl der Ferienhäuser wieder gleich. Insgesamt werden 22 Ferienhäuser und ein Infrastrukturgebäude errichtet.

Der Spielplatz und die Gemeinschaftsflächen werden hinter den Parzellen 5-7 angeordnet und haben somit einen direkten Zugang zum Seerundweg.

Grundzüge der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Art und das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Gebäudehöhe

Die geplanten Gebäudehöhen werden an die ursprüngliche Planung orientiert. Die beiden zusätzlichen Strandhäuser Parzelle 21 und 22 (anstatt Wellness- und Empfangsgebäude) direkt am Seeufer werden von der Gesamthöhe an die restlichen Strandhäuser angepasst. So fügen sich diese in die restliche Bebauung höhenmäßig und optisch ein. Das Seehaus, anstelle des Infrastrukturgebäudes, (Parzelle 14) wird ebenfalls an die bestehende Bebauung angepasst.

Die neu angeordneten Ferienhäuser werden eingeschossig mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m angeordnet. Da hier Flachdächer zugelassen werden, wirken diese Baukörper somit mit der Wandhöhe auch nicht zu massiv und gliedern sich in die restliche Bebauung ein.

Umfang der Bebauung

Zur ursprünglichen Planung bleibt die Anzahl der Gebäude in der Endsumme wieder gleich. Somit werden nicht mehr Flächen versiegelt, als ursprünglich geplant.

Gestaltung der Außenanlagen

Im Zuge der Bebauung der ersten Ferienhäuser und der Anlage der Außenanlagen haben sich bestimmte gestalterischen Punkte ergeben, die nun Berücksichtigung finden sollen.

- So sollen, um eine Überdachung der Terrassen zu ermöglichen, an der See zugewandten Seite Dachüberstände bis zu 3,00 m zugelassen werden.
- Dachterrassen sollen auf den Parzellen 2-4 mit Überdachung zulässig sein. So spart man zusätzliche versiegelte Fläche für Terrassen im Erdgeschoss.
- Zur Gestaltung der Außenanlagen werden die Festsetzung hinsichtlich Einfriedungen angepasst. Die festgesetzten Gestaltungsmöglichkeiten sollen sich in die Natur einfügen.
- Um die Privatsphäre der Feriengäste zu wahren, sind Sichtschutzelemente in Form von Totholzhecken und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Damit die Fußwegbeziehungen nicht in der Breite eingeschränkt werden, wird ein Abstand zur Verkehrsfläche von 0,50 m festgesetzt.

4. Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Durch die geplanten Änderungen und um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

5. Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebietsfläche, die der Erholung dienen soll gem. § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf das Höchstmaß nach BauNVO festgelegt, sondern den Vorhaben entsprechend.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinberg am See. Löschwasser kann auch aus dem Steinberger See entnommen werden.

Abwasserbeseitigung Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über eine zu errichtende Schmutzwasserkanalisation. Ein neuer Schmutzwasserkanal wurde im Jahr 2016 zur weiteren Ableitung fertiggestellt, eine Pumpstation befindet sich im nordöstlich gelegenen Geltungsbereich des VBP „Naturnaher Freizeitpark mit Kugelturm“.

Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage Schwandorf-Wackersdorf in Schwandorf.

Unbelastetes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser auf privaten Flächen soll lt. Regelwerk soweit möglich an Ort und Stelle versickert werden. Die Baugrunduntersuchung des BGI Stephan vom 19.06.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden schluffigen Bodenschichten für eine wirkungsvolle Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind.

Daher wird auf versiegelten Flächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und im Weiteren in den Steinberger See eingeleitet.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird die Niederschlagswasser-Thematik mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung:

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks mit Strom versorgt.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Sondergebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz in der angrenzenden Straße.

In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013), zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

5.3 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt von der B85 über die Gemeindeverbindungsstraße (Industriestraße) von Norden sowie über die Staatsstraße 2145 und die Kreisstraße SAD 2 (Zubringer zur BAB A93 und zur B15) ebenfalls über die „Industriestraße“ von Südwesten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt von Norden über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Wackersdorf - Steinberg und davon abzweigend die bereits vorhandene Erschließungsstraße „In der Oder“.

Eine fußläufige Radweganbindung ist über den Seerundweg gegeben.

Zu den Erschließungsanlagen zählen neue Planstraßen, Fußwege, Steganlagen und Parkflächen im Plangebiet.

Zur Erhöhung der verkehrlichen Sicherheit wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb des Gebietes vorgeschlagen.

6. Denkmalschutz

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

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weitere Bodendenkmäler zu Tage treten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Anforderungen des BNatSchG/ Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf wird im Umweltbericht (siehe Kapitel II, „Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“) ermittelt.

8. Altlasten

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

9. Lärmschutz

Die Überplanung des Gebietes bezieht sich auf eine Teilfläche des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberpfälzer Seenplatte, Bereich „Ferienhaussiedlung, Oder“. Die

künftige Nutzung der südlichen Teilfläche „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ wird voraussichtlich keine Beeinträchtigung der Umgebung auslösen.

Die vom ursprünglichen Bebauungsplan verbleibende Restfläche von ca. 1,14 ha bleibt unverändert.

Hier sollen die bisherigen Festsetzungen dem Grunde nach beibehalten werden. Eine städtebauliche Überarbeitung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Areals im engen räumlichen Zusammenhang mit dem vorangegangenen Änderungsverfahren für den nördlich gelegenen Kugelturm (SO Freizeit gemäß § 11 BauNVO) erstellt.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair vom 29.08.2018 (vgl. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen WA-Immissionswerte der 18. BImSchV bzw. der TA Lärm an allen untersuchten Immissionspunkten unterschritten werden.

Die Untersuchung zum Lärmschutz wird Bestandteil der Satzung.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hierzu keine neuen Anforderungen.

10. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung 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 natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenvernichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen 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.

Zur Abstimmung der Ferienhäuser gegenüber dem Erlebnispark mit der „Holzkugel“ ist eine breite Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen. Auch nach Süden gegenüber der Segelschule ist eine Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zur Abschirmung vorgesehen. Damit können Nutzungskonflikte vermieden und zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten und des Orts- und Landschaftsbildes und damit auch der Attraktivität der Freizeitanlage beigetragen werden. Soweit der Lärmschutzwall errichtet wird, ist dieser gruppenartig mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei der parkartigen Fläche wird temporär (bis zu einer ggf. geplanten Errichtung weiterer Ferienhäuser) eine Bepflanzung von mindestens 10 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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

Fassung vom 14.03.2023

PREIHSL + SCHWAN

Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A
93133 Burglengenfeld



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

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung in der Fassung vom 12.10.2022 zum Bebauungsplan „InMotion HOMES Ferienhaussiedlung“ vom 12.10.2022 beschlossen.

Steinberg am See,

GEMEINDE STEINBERG AM SEE

Harald Bemmerl
1. Bürgermeister