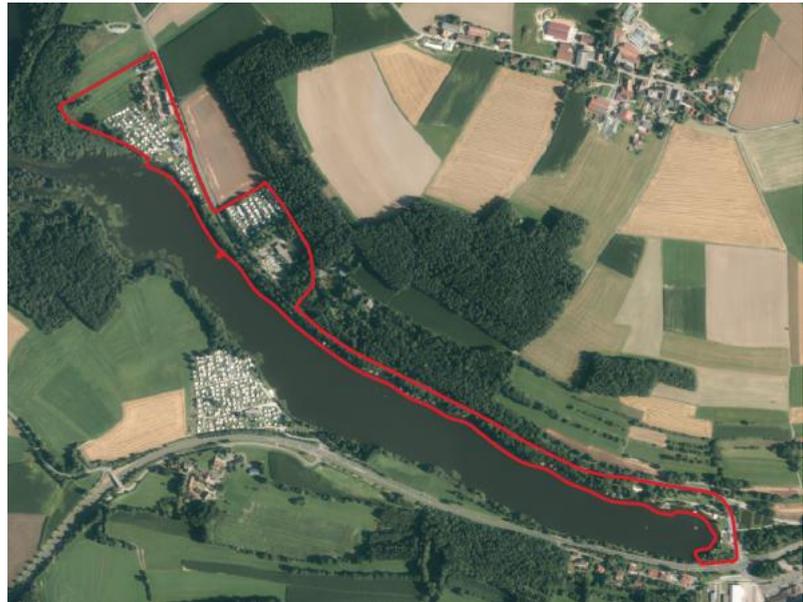


STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

BEBAUUNGSPLAN „KLEINER RUSSWEIHER“



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

24.07.2025

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

BEBAUUNGSPLAN „KLEINER RUSSWEIHER“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

24.07.2025

Gemeinde:

Stadt Eschenbach i. d. OPf.
vertreten durch
Erster Bürgermeister Marcus Gradl
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i. d. OPf.

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Inhalt

1. ANLASS UND BEDARF	3
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsschutzgebiet	7
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.1. Städtebauliches Konzept	8
4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung	8
4.3. Festsetzungen	8
4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5. FLÄCHENBILANZ	15
6. VERFAHREN	15
7. RECHTSGRUNDLAGEN	16

Anlagen

- 1. Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung –Landschaftsarchitekt Wolfgang Ph. M. Sack v. 24.07.2025**
- 2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Büro Genista vom 13.02.2025**
- 3. FFH-Prüfungen „Sondergebiete am Kleinen Rußweiher“ – Büro Genista vom Februar 2025**

1. ANLASS UND BEDARF

Der kleine Rußweiher dient als Naherholungsgebiet im Stadtgebiet Eschenbach i. d. OPf. Neben der Nutzung als Badegewässer siedelten sich im Laufe der Jahre auch Campingplätze und ein Hotel am Uferbereich an. Im Übrigen ist das östliche Seeufer von informell errichteten Pfahlhäusern auf städtischem Grund gesäumt. Diese Pfahlhäuser befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Gem. § 35 BauGB ist deren Errichtung dort unzulässig. Seitens Bauaufsichtsbehörde wurden diese bislang dennoch geduldet.

Zur Legalisierung der Pfahlbauten und Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Zusätzlich wird die städtebauliche Ordnung durch Überplanung der bestehenden baulichen Anlagen um den See gesichert. Diese sollen erhalten bleiben und in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzt werden.

Neben der bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung will die Stadt Eschenbach i. d. OPf. ihr Naherholungsangebot ergänzen. So sollen die Voraussetzungen für eine Errichtung von Tiny-Häusern im Westen, Schlaffässern unmittelbar am Ufer und ein Kletterwald am bestehenden Hotel geschaffen werden.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4358 TF, 4359, 4359/1, 4360 TF, 5010/2, 5018, 5018/4, 5020, 5020/3, 5020/12, 5020/13 TF, 5020/14 TF, 5020/15, 5020/16 TF, 5020/18, 5028, 5050/2, 5050/3, 5050/4, 5050/5 TF, 5051, 5052, 5584, 5585 TF und 5586 TF jeweils Gemarkung Eschenbach i. d. OPf. „TF“ bedeutet Teilfläche.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,63 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab) - Geobasisdaten © bayer. Vermessungsverwaltung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist die Stadt Eschenbach i. d. OPf. als „Mittelzentrum“ im Städteverbund mit Grafenwöhr und Pressath erfasst. Sie liegt im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

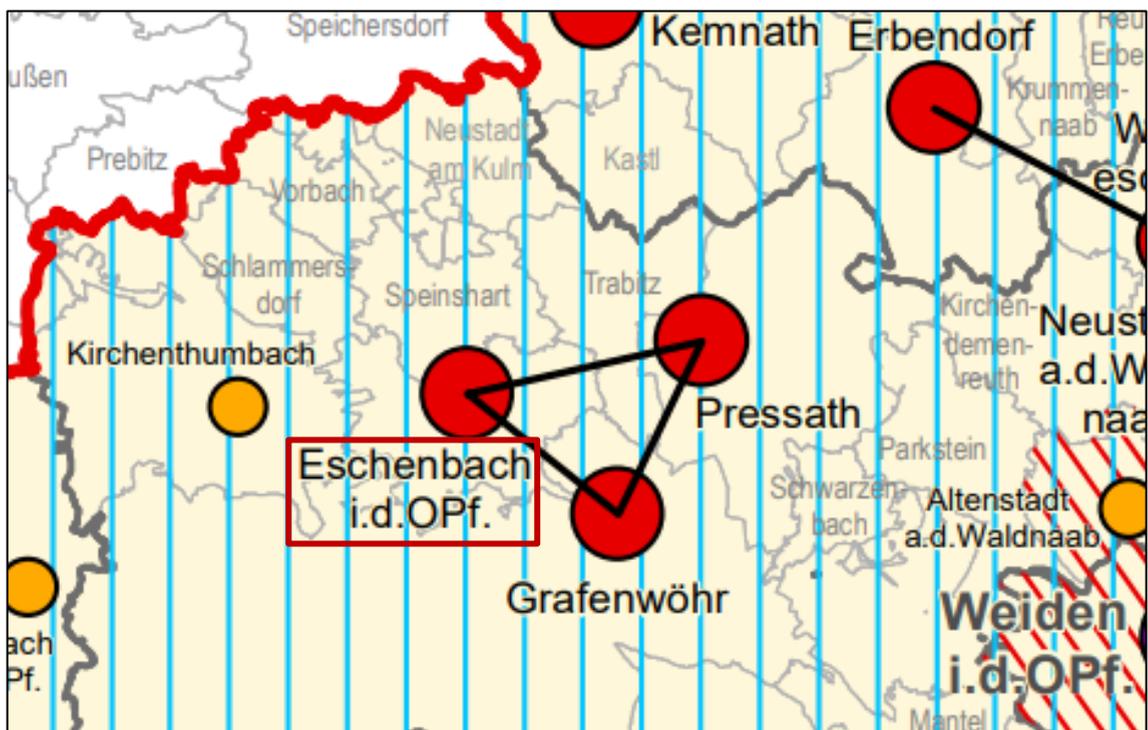


Abb. 2: Zielkarte Raumstruktur (o.M.)

Quelle: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Eschenbach i. d. OPf. ist seit 10.01.1991 wirksam.

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches sind folgende Darstellungen vorzufinden:

- Grünlandstandort
- Gemischte Bauflächen
- Gehölzstruktur geplant
- Gehölzstruktur vorhanden
- öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Campingplatz
- Grenze für Bebauung
- Radweg
- Wasserschutzwald
- Gewässer

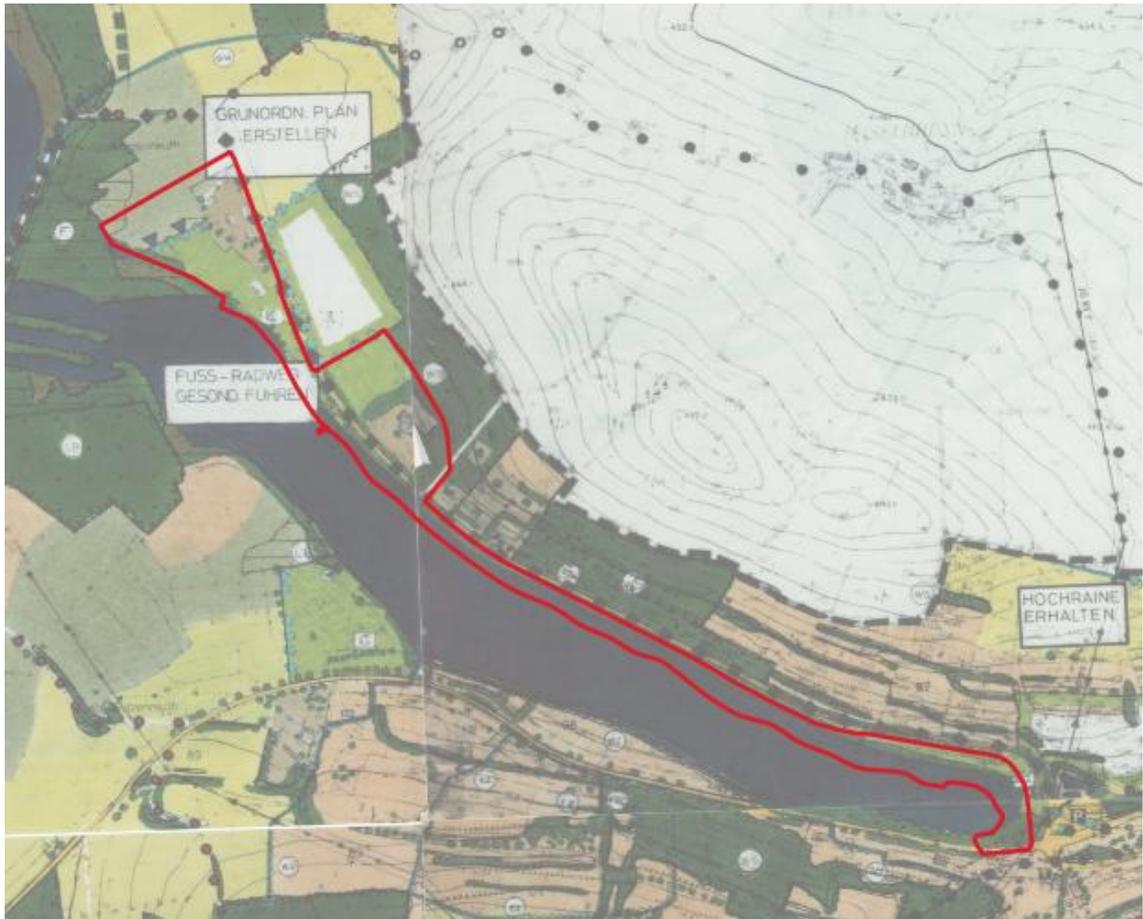


Abb. 3: Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot umrandet; o.M.)

Quelle: Stadt Eschenbach i. d. OPf.

Der Bebauungsplan „kleiner Rußweiher“ setzt folgende Nutzungsarten fest:

- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan muss daher geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

3.3. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ vom 17.12.2002.



Abb. 4: Lage Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet Quelle: bayer. Vermessungsverwaltung

Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bebauungsplanflächen sind bereits überwiegend bebaut (Campingplatz + Hotel). Diese Nutzungen werden seitens des Verordnungsgebers geduldet.

Eine weitere Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets wurde seitens unterer Naturschutzbehörde für den Bereich des Kletterwalds in Aussicht gestellt. Somit wird in die Befreiungslage geplant.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Naherholungsgebiet „Kleiner Rußweiher“ soll planungsrechtlich gesichert und somit städtebaulich im Stadtgebiet verankert werden. Die bestehenden Bootshäuser entlang der Staatsstraße prägen das Ortsbild und fügen sich in ihre Umgebung ein. Das Naturfreibad gilt als wichtige Sportstätte und macht den See erlebbar. Campingplätze und ein Hotel runden das Angebot ab und bieten Erholungssuchenden die Möglichkeit in Ufernähe zu übernachten. Zur weiteren Attraktivierung soll ein Kletterwald im Baumbestand entstehen und die Möglichkeit zur Errichtung kleiner Wochenend- bzw. Ferienhäuser in Form von Tiny-Häusern bzw. Schaffässern geschaffen werden.

Die Erweiterungen sollen als Arrondierung bestehender Bauflächen erfolgen und in das Natur- und Landschaftsbild integriert werden.

4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die anliegende Staatsstraße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Erschließungsstraßen binden die einzelnen Baugebiete an die Hauptverkehrsstraße an. Der entlang der Staatsstraße verlaufende Rad- und Fußweg wird stellenweise vom motorisierten Verkehr überquert, um die Erschließungswege zu erreichen. Neue Erschließungsstraßen sind lediglich im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung vorgesehen. Alle anderen Bauflächen werden über das vorhandene Wegesystem erschlossen.

4.3. Festsetzungen

4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MDW - Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO

Der im Geltungsbereich liegende Weiler Großkotzenreuth soll planungsrechtlich gesichert werden. Zum Erhalt der vorhandenen Wohngebäude und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand. So wird die maximale Gebäudehöhe mit 12,0m festgesetzt. Für die Grundflächenzahl wurde der dem Baugebietstyp entsprechende Orientierungswert aus § 17 BauNVO gewählt.

SO 1 - Sonstiges Sondergebiet „Tiny-House“ gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung, auch mit einer nicht gleichgewichtigen Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, soll der Bebauung mit Tiny-Houses dienen. Das Baugebiet für diese kleinen Wohngebäude soll als bauliche Arrondierung des Weilers Großkotzenreuth und des Campingplatzes fungieren, um Bauwerbern oder Feriengästen die Möglichkeit einer naturnahen Unterkunft zu ermöglichen. Das Konzept sieht eine Parkierung westlich der Bauflächen vor. Die Anwohner sollen ihre Fahrzeuge gesammelt abstellen und fußläufig zu ihren Häusern gelangen.

Die weiteren Bestimmungen zur maximalen Gebäudehöhe und -grundfläche sowie die Grundflächenzahl 0,25 entsprechen dem Vorhaben, Tiny-Häuser zu errichten.

SO 2 - Sondergebiet das der Erholung dient „CaPlatz“ gem. § 10 BauNVO



Abb. 5: Ansicht Campingplatz Nord

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes. Innerhalb dieses Gebietstyps sind sowohl Dauercamper als auch Feriengäste mit Campingfahrzeugen vorzufinden. Neben diesen Fahrzeugen sind auch der Hauptnutzung untergeordnete Betriebsgebäude und Nebenanlagen zulässig.

SO 3 - Sonstiges Sondergebiet „Ca.-Verw.“ gem. § 11 BauNVO



Abb. 6: Ansicht Hexenhäusl

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzverwaltung dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden „Hexenhäusl“, welches die Campingplatzverwaltung, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Sanitärgebäude, sowie einen Kiosk beherbergt.

Die weiteren Bestimmungen zu Gebäudehöhe und Grundflächenzahl orientieren sich am Bestandsgebäude.

SO 4 – Sondergebiet das der Erholung dient „WH-SchlFass“ gem. § 10 BauNVO



Abb. 7: exemplarisches Schlaffass
Quelle relaxtrailer.de

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schlaffässer“ sollen kleine Wochenendhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis errichtet werden können. Diese Wochenendhäuser sollen sich in den vorhandenen Baumbestand einfügen und nicht mehr als 15 m² Grundfläche pro Gebäude einnehmen. An der ausgewiesenen Stelle sind maximal sechs Wochenendhäuser zulässig.

SO 5 – Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ gem. § 11 BauNVO



Abb. 8: Ansicht Hotel

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Hotels mit seinen Außenanlagen (Minigolfplatz) und den vorhandenen Stellplätzen. Es ist keine Erweiterung geplant.

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Bestandsgebäude und wird daher mit 445m ü. NN festgesetzt.

SO 6 – Sonstiges Sondergebiet „KWG“ gem. § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kletterwaldgebäude“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden, die dem Kletterwald dienen, geschaffen werden.

Um die baulichen Eingriffe in die vorhandenen Waldstrukturen zu minimieren, beschränkt sich die Fläche des Sondergebietes SO 6 auf den Bereich des vorhandenen Multifunktions-Hartplatzes.

Die Fläche des Hartplatzes ist aktuell vollständig versiegelt. Um sicherzustellen, dass Flächen im Kletterwald zukünftig entsiegelt werden, setzt der Bebauungsplan für den Bereich des Multifunktions-Hartplatzes (SO 6) eine Grundflächenzahl von 0,6 fest.

SO 7 – Sonstiges Sondergebiet „KletterW“ gem. § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kletterwald“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines naturnahen Kletterwaldparcours geschaffen werden. Die vorhandene Vegetation soll in das Konzept integriert werden. Die Höhenentwicklung wird auf eine Masthöhe von 20,0m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist, beschränkt.

Weitere Vorgaben zu einer naturnahen Gestaltung des Sondergebietes sind unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

SO 8 - Sondergebiet „Woch“ das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO



Abb. 9: Ansicht "Bootshaus"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ soll die vorhandene Pfahlbausiedlung in ihrer vorhandenen Gestalt sichern und punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungszusammenhangs ermöglichen.

Die weiteren Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung im SO 8 sollen ein Ausufern der Bebauung verhindern.

Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Baugrenzen (blau) dienen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Mit ihnen wird die grundsätzliche Bebaubarkeit geregelt und Bereiche mit „Baurecht“ dargestellt.

In den Baugebieten SO 2 (Campingplatz), SO 6 (Kletterwaldgebäude) und SO 7 (Kletterwald) wird die überbaubare Grundstücksfläche anstelle von Baufeldern mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Im SO 2 darf die Bebauung 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie beginnen und max. 68,0 m danach enden. Im SO 6 und SO 7 darf im gesamten Baugebiet gem. zulässiger Nutzungsart gebaut werden.

Bauweise

Im SO 1 (Tiny-House-Siedlung), im SO 4 (Schlaffässer) und im SO 8 (Bootshäuser) sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung soll die Kleinteiligkeit der Ansiedlung bewahren.

Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Zone beheimatet das Betriebsgebäude des Naturfreibads Eschenbach i. d. OPf., sowie die Wachstation der Wasserwacht und sichert diese bauplanungsrechtlich.

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Neben der in den Bebauungsplan übernommenen Staatsstraße dienen die festgesetzten Verkehrsflächen der Erschließung der einzelnen Baugebiete.

Das dörfliche Wohngebiet (MDW) wird direkt über die Staatsstraße erschlossen. Das südwestlich davon liegende SO 1 (Tiny-House) wird über eine eigens errichtete Erschließungsstraße an den öffentlichen Straßenverkehr angeschlossen. Diese überquert den bestehenden Rad- und Fußweg und durchdringt das MDW bis zum SO 1 (Tiny-House).

Der südliche Teil des Campingplatzes SO 2 ist wie die Campingplatzverwaltung SO 3 über einen verkehrsberuhigten Bereich an die Staatsstraße angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt teilweise über eine befestigte Ringerschließung.

Für das Wochenendhausgebiet SO 4 (Schlaffässer) ist keine Erschließung mit motorisierten Fahrzeugen angedacht.

Der nördliche Teil des Campingplatzes SO 2 sowie das Hotel SO 5 ist über einen verkehrsberuhigten Bereich an die Staatsstraße angebunden. Das Gebiet SO 2 ist ebenfalls innerlich durch eine Ringerschließung erschlossen. Die Parkplätze für die Gebiete SO 5 und SO 6 befinden sich innerhalb des Baugebiets SO 5.

Die Erschließung des SO 8 (Bootshäuser) erfolgt über drei festgesetzte Einfahrtsbereiche, die bereits im Bestand vorhanden sind. Hierbei wird der befestigte Rad- und Fußweg überquert und die Fahrzeuge werden oberhalb der Bootshäuser abgestellt.

Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Da einige Bereiche in den Baugebieten nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, wurden im Bebauungsplan Müllsammelstellen festgesetzt. Der anfallende Müll ist zu den entsprechenden Müllsammelstellen 1-4 zu verbringen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Osten des Bebauungsplans festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ sichert das bestehende „Freibad Rußweiher“.

Die beidseitig der Staatsstraße verlaufende Grünfläche dient als straßenbegleitender Puffer zwischen Straßenverkehr und angrenzenden Bereichen wie dem Hotel und dem nördlichen Campingplatz.

Die südwestlich der Campingplatzverwaltung SO 3 liegende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Sportplatz“ beherbergt jetzt schon einen Kinderspielplatz und könnte zudem noch ein Volleyballfeld oder ähnliches aufnehmen.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Die als Wasserflächen festgesetzte Fläche bildet den sich im Geltungsbereich befindlichen Teil des kleinen Rußweihers ab. Die „Uferlinie“ zeigt den durchschnittlichen Wasserstand innerhalb von Baugebieten an.

Innerhalb der Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Steg“ soll ein Aussichtsteg entstehen können.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen entlang der Staatsstraße sollen als Puffer nach Norden und Süden wirken und sind aus diesem Grund zu bepflanzen, bzw. die vorhandene Vegetation zu sichern. Der Grünstreifen westlich des nördlichen Campingplatzes ist als abschließende Einfriedung der Bauflächen zur angrenzenden freien Landschaft auch zu bepflanzen bzw. die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und zu ergänzen.

Detaillierte Vorgaben zur Gestaltung der Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um das bestehende Landschaftsbild zu erhalten und die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Mindestmaß zu beschränken, darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes (=Bezugspunkt) sind bis max. 0,5 m zulässig. Die Höhendifferenzen sind auf dem eigenen Grundstück zu überwinden. Die natürlichen Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen nicht verändert werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Abstand von Böschungen und Stützmauern zu den angrenzenden Nachbargrundstücken 1 m betragen.

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Bodens ist der vorhandene Oberboden bei allen Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager mit längerer Lagerdauer müssen zwischenbegrünt werden und auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Insekten sind die Leuchten der öffentlichen Verkehrsflächen mit geschlossenem Leuchtkörper auszuführen. Der Lichtkegel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen und das Leuchtmittel darf die Farbtemperatur von 3000 K nicht überschreiten.

4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 81 BayBO)

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO festgesetzt. Die Festsetzungen wurden auf das nötige Maß zur Erreichung der städtebaulichen Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Einfriedungen, Stützmauern

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen und damit die Biodiversität am Standort zu stärken, wird festgesetzt, dass Einfriedungsmauern, Sockelmauern, sowie zum Boden hin abgeschlossene Einfriedungen nicht zulässig sind.

Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Metall, bei denen es zu einer Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser kommen kann, (z. B. Zink, Blei, Kupfer, etc.), sind nur auf einer Fläche von max. 10% der Dachfläche zulässig.

Gestaltungsvorgaben Kletterwald

Da sich der Kletterwald innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ befindet, ist eine naturnahe Ausführung zwingend erforderlich, damit seitens der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab eine Befreiung vom Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Aussicht gestellt werden kann.

Die Ausbildung des Kletterwaldes hat daher möglichst naturnah zu erfolgen. Bei der Gestaltung des Kletterwaldes ist grundsätzlich darauf zu achten, dass er sich unauffällig und harmonisch in die Landschaft einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Es wird empfohlen, die zuständigen Behörden (Forstamt, Naturschutz) möglichst frühzeitig in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Um die baulichen Eingriffe in die vorhandenen Waldstrukturen zu minimieren, wird festgesetzt, dass für den Betrieb des Kletterwaldes erforderliche Haupt- und Nebengebäude nur auf dem Teilbereich errichtet werden dürfen, den aktuell der Multifunktions-Hartplatz einnimmt. Hierzu wird für den Bereich des jetzigen Hartplatzes das Sondergebiet SO 6 „Kletterwaldgebäude“ festgesetzt.

Der Kletterwaldparcours erstreckt sich auf die Fläche des vorhandenen Waldgebietes. Für den Bereich des Parcours wird ein separates Sondergebiet SO 7 „Kletterwaldparcours“ festgesetzt. Um die Versiegelung innerhalb des Kletterwaldes zu minimieren, wird festgesetzt, dass Wege innerhalb des Kletterwaldes naturverträglich, d. h. ohne Versiegelung, auszuführen sind.

Um die Durchlässigkeit des Kletterwaldes für Tiere zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass keine Einfriedungen zulässig sind.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung des Kletterwalds sicher zu stellen, wird weiterhin festgesetzt, dass bestehende Bäume so weit als möglich zu erhalten und in die Gestaltung des Kletterwaldes einzubeziehen sind.

Um den vorhandenen Baumbestand zu schützen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Seilkonstruktionen baumschonend (z. B. ohne Schraubverbindungen am Stamm) zu montieren sind.

Parkierung

Zugunsten einer naturnahen Bebauung im bzw. am Landschaftsschutzgebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze im SO1 (Tiny-House-Gebiet) mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu errichten sind.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans

ca. 136.265 m²

Dörfliches Wohngebiet	10.402 m ²
SO 1 (Tiny-House-Siedlung)	1.958 m ²
SO 2 (Campingplatz)	21.781 m ²
SO 3 (Campingplatzverwaltung)	733 m ²
SO 4 (Schlaffässer)	1.758 m ²
SO 5 (Hotel)	8.465 m ²
SO 6 (Kletterwaldgebäude)	822 m ²
SO 7 (Kletterwaldparcours)	6.083 m ²
SO 8 (Pfahlbauten)	26.863 m ²
Gemeinbedarfsfläche	1.230 m ²
Grünfläche	23.533 m ²
Wald (außerhalb A/E Fläche)	824 m ²
A/E-Fläche	9.469 m ²
Rad- und Fußweg	3.924 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	6.131 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.559 m ²
Wasserfläche	10.730 m ²

6. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kleiner Rußweiher“ erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eschenbach i.d.OPf. wird im Parallelverfahren geändert.

7. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Kleiner Rußweiher“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO):
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2025 (GVBl. S. 215).
- Planzeichenverordnung (PlanZV):
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).