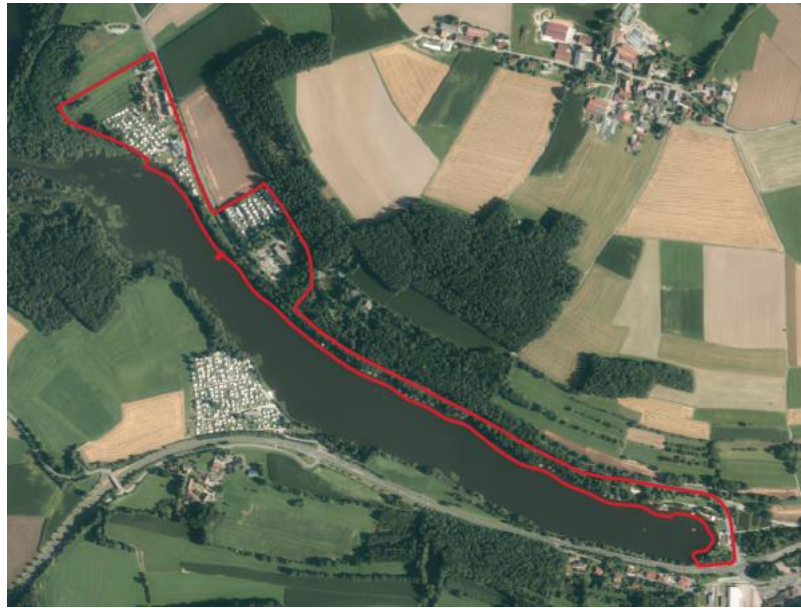


# STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

## BEBAUUNGSPLAN „KLEINER RUSSWEIHER“



### BEGRÜNDUNG

#### **Entwurf**

30.04.2026

RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



# STADT ESCHENBACH I. D. OPF.

BEBAUUNGSPLAN „KLEINER RUSSWEIHER“

BEGRÜNDUNG

**Entwurf**

30.04.2026

## **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

<b>1. ANLASS UND BEDARF</b> .....	3
<b>2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	3
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	5
<b>3.1. Regionalplan</b> .....	5
<b>3.2. Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3.3. Landschaftsschutzgebiet</b> .....	7
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	8
<b>4.1. Städtebauliches Konzept</b> .....	8
<b>4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung</b> .....	8
<b>4.3. Festsetzungen</b> .....	11
<b>4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	11
<b>4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	17
<b>5. FLÄCHENBILANZ</b> .....	19
<b>6. VERFAHREN</b> .....	19
<b>7. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b> .....	20
<b>7.1. Bauliche Anlagen in Waldnähe/Kletterwald</b> .....	20
<b>7.2. Unkartierte Biotope</b> .....	20
<b>8. PLANÄNDERUNGEN</b> .....	20
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	22

## Anlagen

- 1. Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung –Landschaftsarchitekt Wolfgang Ph. M. Sack v. 26.03.2026**
- 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 zur Fremdenbeherbergung 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, 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. 13,35 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“.

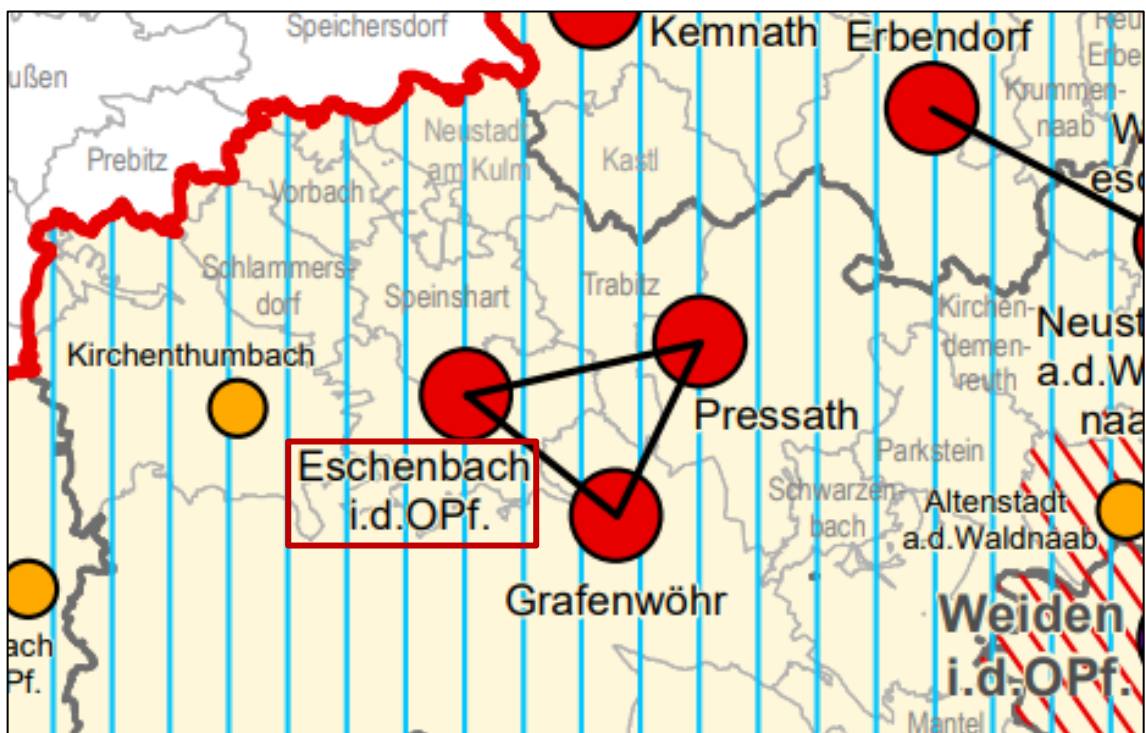


Abb. 2: Zielkarte Raumstruktur (o.M.)

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)
- 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 den zum Zeitpunkt der Planaufstellung wirksamen 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.

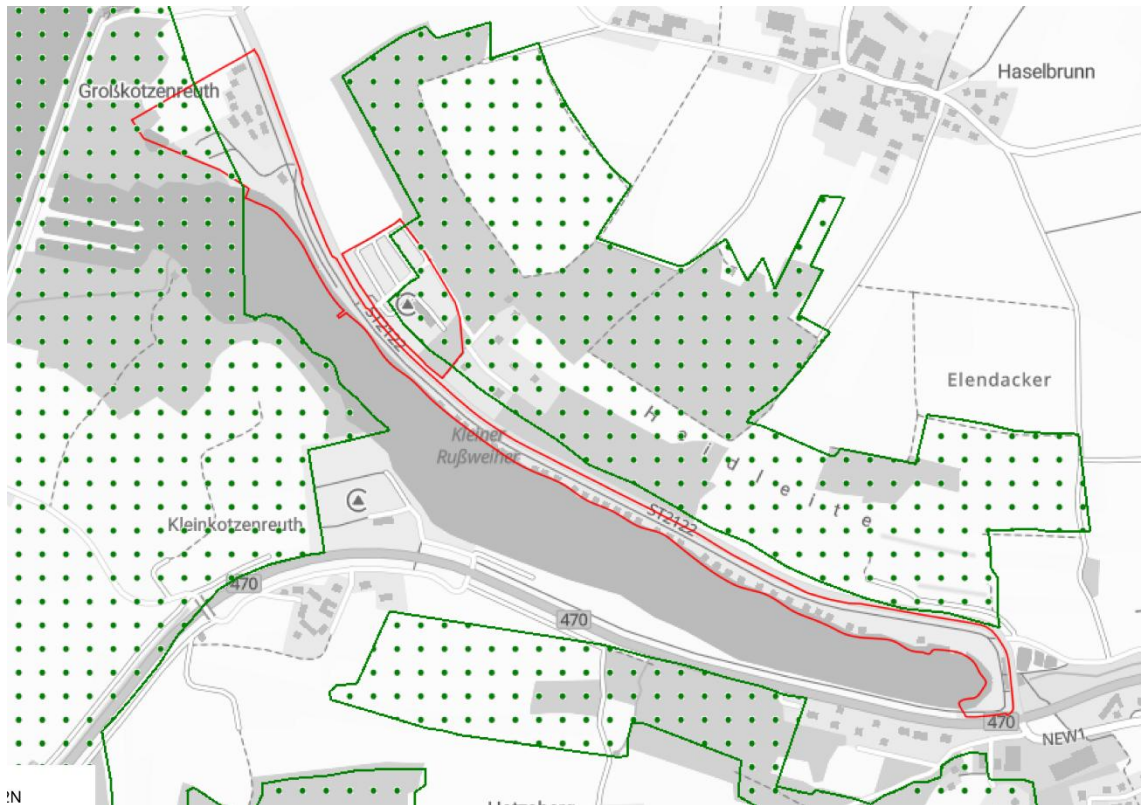


Abb. 4: Lage Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet *Quelle: bayer. Vermessungsverwaltung*

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

## 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 Ferienhäuser in Form von Tiny-Häusern bzw. Schlaffässern 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. Diese teilen sich in private und öffentliche Verkehrsflächen.

Der entlang der Staatsstraße verlaufende Rad- und Fußweg wird stellenweise vom motorisierten Verkehr überquert, um Erschließungswege zu erreichen. Die Ferienhäuser im SO 1 sollen über die bestehende Wegeverbindung des Campingplatzes SO 2 erschlossen und angefahren werden.

Die neue Erschließungsstraße in Großkotzenreuth (MDW) wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und wäre im Bedarfsfall planungsrechtlich zulässig. Eine Umsetzung bedürfte allerdings einer privatrechtlichen Einigung zwischen betreffenden Eigentümern und Anliegern.

Der Geltungsbereich wird zudem um einen privaten Fußweg im Bereich des SO 1 ergänzt.

#### Parkierung

Stellplätze und Garagen sind in SO-Gebieten nach § 11 BauNVO allgemein zulässig. Je nach der Zweckbestimmung des festzusetzenden SO-Gebiets sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die Nutzung tatsächlich verursachten Bedarf zulässig.

Die Stellplätze für Nutzende des SO 1 (Tiny-House) sollen innerhalb der privaten Verkehrsfläche errichtet und mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Die großzügigen, bestehenden Stellplätze in SO 2 (Campingplatz; Stellplätze befinden sich östlich des SO 3 Campingplatzverwaltung) und SO 5 (Hotel) sollen gesichert werden und auch Nutzenden des SO 4 (Schlaffässer) und Nutzenden der SO 6 & SO 7 zur Verfügung stehen.

## Abwasser



Abb. 5 Kanalsystem am Rußweiher

Quelle: Stadt Eschenbach i.d.OPf.

Der bestehende Kanal leitet das Abwasser aus dem Geltungsbereich. Insbesondere im Bereich der „Bootshäuser“ (SO 8) ist eine Vielzahl einzelner Hausanschlüsse vorhanden.

## Trinkwasser

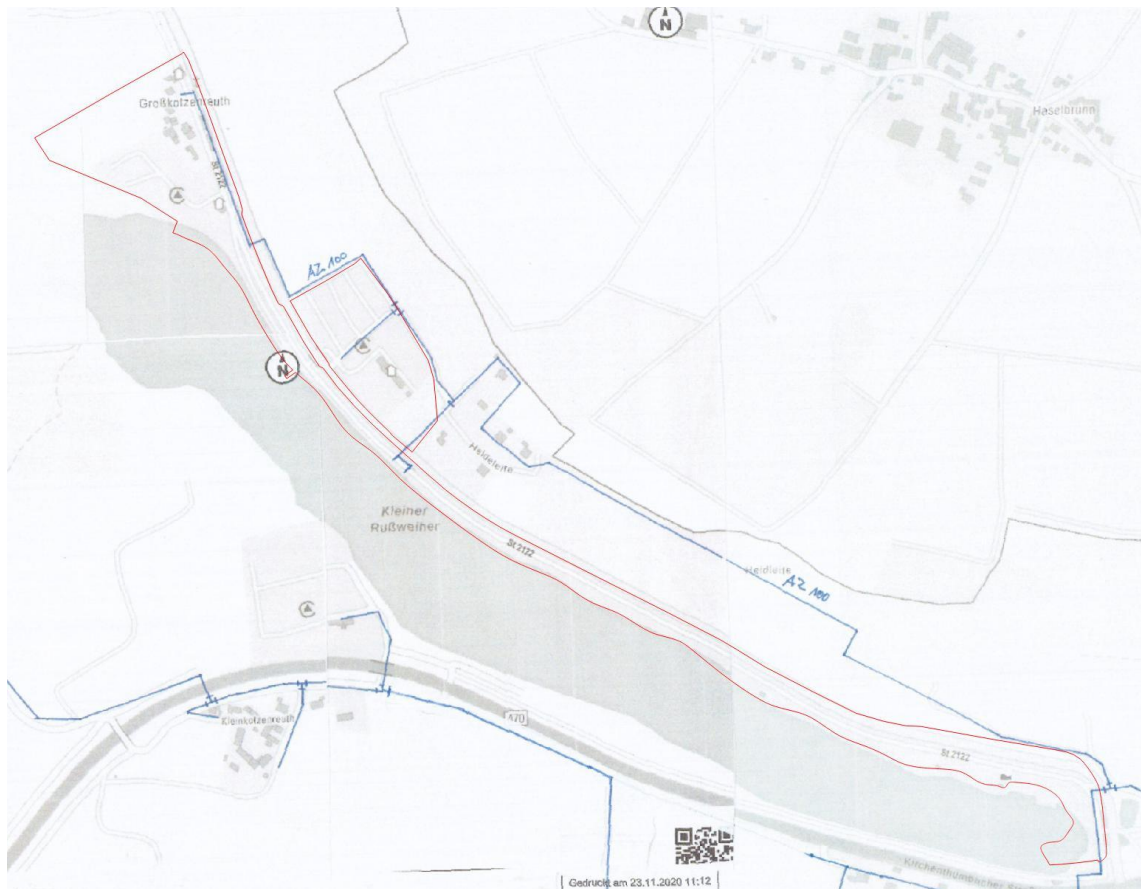


Abb. 6 Trinkwasserleitungen am Rußweiher

Quelle: Stadt Eschenbach i.d.OPf.

Die Baugebiete im Geltungsbereich liegen bis auf das SO 1 und SO 8 unmittelbar an der vorhandenen Trinkwasserleitung.

Im Zuge der Errichtung der privaten Verkehrsfläche kann eine Fortführung der bestehenden Wasserleitung von Großkotzenreuth in das SO 1 erfolgen.

Das SO 8 befindet sich in ca. 200m Entfernung zur bestehenden Trinkwasserleitung. Die Errichtung eines Abzweigs oder eine Verlegung derselben wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden, von dieser Option wird abgesehen. Im Bestand versorgen sich Nutzende der Wochenendhäuser selbstständig mit Trinkwasser. Diese Praxis soll beibehalten werden.

Eine Löschwasserversorgung ist durch das unerschöpfliche Gewässer „kleiner Rußweiher“ sichergestellt.

## 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**

##### Art der baulichen Nutzung

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

##### Maß der baulichen Nutzung

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 (GRZ = 0,6) aus § 17 BauNVO gewählt.

#### **SO 1 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

hier: Ferienhausgebiet

##### Art der baulichen Nutzung

Das der Erholung dienende Sondergebiet soll die Bebauung mit Tiny-Houses (kleine Ferienhäuser) ermöglichen. Dauerwohnen ist dort unzulässig.

Das Baugebiet für diese kleinen Ferienhäuser soll als bauliche Arrondierung der raumbedeutsamen Freizeitanlage „kleiner Rußweiher“ dienen, um Feriengästen die Möglichkeit einer naturnahen Unterkunft zu ermöglichen. Das Konzept sieht eine Parkierung westlich der Bauflächen, innerhalb der privaten Verkehrsfläche vor. Die Gäste sollen ihre Fahrzeuge gesammelt abstellen und fußläufig zu ihren Häusern gelangen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten SO 1 dürfen in Summe 500m<sup>2</sup> durch nach Art der Nutzung zulässige Ferienhäuser überbaut werden. Ein einzelnes Ferienhaus darf eine Gebäudegrundfläche von 50m<sup>2</sup> und Gebäudehöhe von 4,50m nicht überschreiten.

## SO 2 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

### hier: Campingplatzgebiet



Abb. 7: Ansicht Campingplatz Nord

Das Maß der baulichen Nutzung im Campingplatzgebiet beschränkt die Höhenentwicklung auf 3,50m über dem bestehenden Gelände und berücksichtigt somit im Bestand vorhandene und übliche Dachaufbauten wie beispielsweise Telekommunikationsanlagen (Sattelitenschüssel). Die Grundflächenzahl wird zugunsten einer Bestandssicherung mit 0,4 festgesetzt.

#### Art der baulichen Nutzung

Das der Erholung dienende 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.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Campingplatzgebiet beschränkt die Höhenentwicklung auf 3,50m über dem bestehenden Gelände und berücksichtigt somit im Bestand vorhandene und übliche Dachaufbauten wie beispielsweise Telekommunikationsanlagen (Sattelitenschüssel). Die Grundflächenzahl wird zugunsten einer Bestandssicherung mit 0,4 festgesetzt.

## SO 3 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

### hier: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Campingplatzverwaltung



Abb. 8: Ansicht Hexenhäusl

#### Art der baulichen Nutzung

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.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe darf bis maximal 443,0m ü. NN reichen; die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Beide Vorgaben sichern das Bestandsgebäude.

## SO 4 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

### hier: Wochenendhausgebiet (Schlaffässer)



Abb. 9: exemplarisches Schlaffäss  
Quelle relaxtrailer.de

#### Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schlaffässer“ sollen kleine Wochenendhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis errichtet werden können.

#### Maß der baulichen Nutzung

Diese Wochenendhäuser sollen sich in den vorhandenen Baumbestand einfügen und nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude einnehmen. An der ausgewiesenen Stelle sind maximal sechs Wochenendhäuser zulässig. Dies entspricht in Summe

90m<sup>2</sup> Grundfläche im SO 4. Die Höhenentwicklung wird auf 433,0m ü. NN für Hauptanlagen und 430m ü. NN Stege und Terrassen festgesetzt.

### **SO 5 - sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

**hier: Hotel**



*Abb. 10: Ansicht Hotel*

#### Art der baulichen Nutzung

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.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Bestandsgebäude und wird daher mit 445m ü. NN festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl orientiert sich am Orientierungswert des § 17 BauNVO und beträgt 0,8.

### **SO 6 - sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO**

**hier: Betriebsgebäude Kletterwald (Freizeitanlage)**

#### Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgebäude Kletterwald (Freizeitanlage)“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden, die der Freizeitanlage 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, der bereits versiegelt ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des Hartplatzes ist aktuell vollständig versiegelt. Um sicherzustellen, dass jene Fläche zukünftig teilweise entsiegelt wird, setzt der Bebauungsplan für den Bereich des SO 6 eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Höhe baulicher Anlagen darf 448m ü. NN nicht überschreiten.

### **SO 7 – Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

**hier: Kletterwald (Freizeitanlage)**

#### Art der baulichen Nutzung

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.

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

### Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung wird auf eine Masthöhe von 20,0m über bestehendem Gelände, das in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingezeichnet ist, beschränkt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im SO 7 beträgt 0,3.

## **SO 8 - Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

### **hier: Wochenendhausgebiet**



*Abb. 11: Ansicht "Bootshaus"*

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO des SO 8 umfasst insgesamt 8.850m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser können 59 „Bootshäuser“ mit jeweils Terrasse

und/oder Steg errichtet werden. Je „Bootshaus“ sind maximal 75m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche sowie Stege und Terrassen im Umfang von ebenfalls 75m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe der Wochenendhäuser und Terrassen mit Stegen beträgt 436m ü. NN bzw. 430m ü. NN.

### **Bauweise und Baugrenzen**

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

### Baugrenzen

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

Das dörfliche Wohngebiet (MDW) wird direkt über die Staatsstraße erschlossen. Das südwestlich davon liegende SO 1 (Tiny-House) soll über das bestehende Wegenetz im Campingplatz angefahren werden.

Der südliche Teil des Campingplatzes SO 2 ist wie die Campingplatzverwaltung SO 3 über einen öffentlichen 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 öffentlichen, verkehrsberuhigten Bereich an die Staatsstraße angebunden. Das Gebiet SO 2 ist ebenfalls gebietsintern durch eine Ringerschließung erschlossen. Die Parkplätze für die Gebiete SO 5 und SO 6 + 7 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.

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

### **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.

### **Festsetzung einer Folgenutzung im SO 7 (Kletterwald)**

#### **(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzte Nutzung im SO 7 "Kletterwald (Freizeitanlage)" ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur bis zur dauerhaften Aufgabe dieser festgesetzten Nutzung zulässig. Die dauerhafte Aufgabe der festgesetzten Nutzung wird bei einer Betriebsunterbrechung von mehr als 3 Jahren unterstellt. Als Folgenutzung wird die Nutzung als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Nach Aufgabe der Nutzung des Kletterwaldes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Kletterelemente sind restlos zu beseitigen,
- Die baulichen Anlagen sind erdgleich zu beseitigen,
- Die forstliche Bewirtschaftbarkeit muss vollständig wiederhergestellt werden.

## **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 Kletterwalds 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 „Kletterwald“ festgesetzt. Um die Versiegelung innerhalb des Kletterwalds zu minimieren, wird festgesetzt, dass Wege innerhalb des Kletterwalds naturverträglich, d. h. ohne Versiegelung, auszuführen sind.

Um die Durchlässigkeit des Kletterwalds 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.

## 5. FLÄCHENBILANZ

**Geltungsbereich des Bebauungsplans**

**ca. 133.535 m<sup>2</sup>**

Dörfliches Wohngebiet	10.360 m <sup>2</sup>
SO 1 (Tiny-House-Siedlung)	1.958 m <sup>2</sup>
SO 2 (Campingplatz)	21.781 m <sup>2</sup>
SO 3 (Campingplatzverwaltung)	733 m <sup>2</sup>
SO 4 (Schlaffässer)	1.758 m <sup>2</sup>
SO 5 (Hotel)	8.465 m <sup>2</sup>
SO 6 (Betriebsgebäude Kletterwald)	822 m <sup>2</sup>
SO 7 (Kletterwald)	6.083 m <sup>2</sup>
SO 8 (Pfahlbauten)	26.863 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	1.230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	23.533 m <sup>2</sup>
Wald (außerhalb A/E Fläche)	824 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 1 (gebietsintern)	9.462 m <sup>2</sup>
öffentlicher Rad- und Fußweg	3.924 m <sup>2</sup>
öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	2.500 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	1.439 m <sup>2</sup>
privater Fußweg	277 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	10.730 m <sup>2</sup>
amtlich kartiertes Biotop	793 m <sup>2</sup>

## 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.

Aufstellungsbeschluss	<b>24.07.2025</b>
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	<b>28.08.2025 – 30.09.2025</b>
Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	

## 7. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG

### 7.1. Bauliche Anlagen in Waldnähe/Kletterwald

Es befindet sich teilweise Wald in der Nähe von Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Dies ist im Süden des westlichen bestehenden Campingplatzes (SO 2), im Norden des östlichen bestehenden Campingplatzes (SO 2), sowie im Norden des geplanten Kletterwaldbetriebsgebäudes (SO6) und Kletterwaldes (SO7) der Fall.

Um Erschwernisse für die gesetzlich vorgeschriebene Waldbewirtschaftung (vgl. Art. 14 und 19 BayWaldG) zu mindern und Konflikte zukünftig zu vermeiden, wird empfohlen eine Haftungserklärung zwischen den Betreibern der Campingplätze und des Kletterwalds und den angrenzenden Waldbesitzern sowie deren Rechtsnachfolgern für Schäden durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumliegende Äste, Zweige, Zapfen – auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung - ohne grob fahrlässige Gefährdung der Einrichtungen zu schließen.

Um Gefahren für Nutzende auszuschließen, wird ein Ruhenlassen des Kletterwaldbetriebs während Fällarbeiten in der Nähe des Kletterwalds empfohlen.

### 7.2. Unkartierte Biotope

Neben den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Biotopen (amtlich kartiert) treten vereinzelt weitere gesetzlich geschützte Biotope sowie geschützte Landschaftsbestandteile auf. Dies betrifft primär die unverbauten, naturnahen Uferbereiche des kleinen Rußweiher sowie Feuchtgebüsche und Landröhrichte auf den Grundstücken FlNrn. 5018/0, 5 020/3 und 5020/12 Gmkg. Eschenbach i. d. OPf.

## 8. PLANÄNDERUNGEN

### nach §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB

#### A) Planzeichnung

1. Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
2. Festsetzung privater Verkehrsflächen
3. Festsetzung privater Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
4. Herausnahme der Staatsstraße 2122 aus dem Geltungsbereich
5. Verkleinerung des Baufelds im SO 8 (Bootshäuser)
6. Erweiterung des Baufelds um Flurstück Nr. 5018/4 Gmkg. Eschenbach i.d.OPf.
7. Überarbeitung Planstruktur: eindeutige Kennzeichnung des Maßes der baulichen Nutzung
8. Umgestaltung Planzeichen SO 1-8

9. Anpassung der Zuordnung des Planzeichens Müllsammelstelle Nr. 4 zu SO 8 (Bootshäuser)

## **B) Planzeichen als Festsetzungen (Legende) mit C) textlichen Festsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

10. Festsetzung der Folgenutzung „Wald“ im SO 7 (Kletterwald) gem. § 9 Abs. 2 BauGB
11. Ausschluss Dauerwohnen im SO 1 (Tiny-Häuser)
12. Festsetzung von Grundfläche bzw. Grundflächenzahl als Summenmaß in den Baugebieten SO 1-8 + MDW.
13. Konkretisierung der Formulierungen von SO 6 und SO 7 (Kletterwald + Funktionsgebäude)
14. Festsetzung, dass KfZ-Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche wasserdurchlässig herzustellen sind (Neuzuordnung zu § 9 Abs. 20 BauGB)

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

15. Dacheindeckungen: Entfernung der beispielhaften Aufzählung Schwermetall emittierender Metalle
16. Erweiterung der Gestaltungsvorgaben des Kletterwalds

### **III. Nachrichtliche Übernahmen**

17. Brandabstände: Verweis auf die BayBO
18. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche: Verweis auf BauNVO
19. Waldeigenschaft: Verweis auf BayWaldG

### **IV. Hinweise**

20. Ergänzung Hinweis zu Altlasten
21. Ergänzung Hinweis zu land- u. forstwirtschaftlichen Emissionen
22. Ergänzung Hinweis zu Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz
23. Ergänzung Hinweis zum Bodenschutz

## **D) Festsetzungen des Grünordnungsplans**

24. Festsetzung Pflanzenauswahlliste

25. Festsetzung der Ausgleichsflächen 1-4 (inkl. grafischer Verortung)
26. Festsetzung der Ausgleichsflächen vor Baubeginn 1-3 (CEF-Maßnahmen)

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Kleiner Rußweiher“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

**Gemeindeordnung (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist