



**B Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 SO Sondergebiet nach §10 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 z.B. II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planentrag
- 2.2 z.B. WH<sub>tr,max</sub>, 5,6m max. zulässige Wandhöhe, traufseitig nach Planentrag
3. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- St. Stellplätze
- 3.3 Spielplatz
- 3.4 Verkehrsflächen
- 4.1 Straßenverkehrsfläche, privat
- 4.2 Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung, private Gehwege

**C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

5. Flächen und Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
- 5.1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten  
Standort im Umkreis von 5m variabel
- 5.2 Baum zu erhalten
- 5.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt des Bewuchses
- 5.4 Fläche für Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
- 6.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblattänderung
- 6.2 Flächen für Entsorgung des gesammelten Regenwassers (Rückhalt, Ableitung,...)
- 6.3 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzwand)
- z.B. 7 1 Flurstücksgröße, Flurnummer  
2 bestehendes Gebäude  
3 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN  
4 vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks  
5 Sichtlinie  
6.1 7 Maßzahl in Meter  
8 Freifläche im SO  
9 Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert wird  
10 Entwässerungsgraben/ Wiesengraben  
Tr. 11 Transformator

**ENTWURF**

C	05.02.2025	Entwurf überarb.	spörl
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
Gemeinde Bayerbach			
Bebauungsplan und Grünordnungsplan			
Vital-Kur-Camping Bayerbach			

PLANGRUNDLAGE:  
DFK: Stand Februar 2025  
Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand Februar 2025

Passau, den .....  
Spörl (Planverfasser)

**G+2S**

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL  
Landschaftsarchitekten BDA Stadtplaner Dipl.-Ing. e.  
Büro Passau 94032 - Heuwingel 1 -fon 0851/490 797 66  
email: spörl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER DATEI NAME 3487.vwx  
MASSSTAB PLAN-NR. 1:1000 L\_BP



# Gemeinde Bayerbach

Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
„Vital Kur-Camping Bayerbach“ Deckblatt 6

## Begründung ENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3487\_Begr

Index

a 05.02.2025

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf, Perlasper Straße 3, fon 0991/382308  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umwelt und Landschaft</b>	<b>6</b>

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Nutzungen innerhalb des Campingplatzes im Ortsteil Huckenham im Westen der Gemeinde Bayerbach sollen erweitert werden. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 6 auf Teilflächen seines bisherigen räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Das Planungsgebiet betrifft den nördlichen Bereich und die Flurstücke Nr. 674/56, 674/91, 943/1 TF, 943/2, 995/1 TF, 1056/2, 1056/5, 1056/9, 1056/11, 1062/6 und 1062/8 TF jeweils Gmkg. Steinberg.

Die Flächen sind bereits als Sondergebiet Camping festgesetzt. Um neue Freizeitanlagen sowie Stellplätze zu ermöglichen muss die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Zudem soll die Nutzung der bestehenden Speisewirtschaft von gebietsversorgend auf einen größeren Nutzerkreis geändert werden. Der Schallschutz soll dementsprechend geregelt werden.

Da es sich nur um geringe Änderungen handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der rechtskräftige Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

## 2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 6	3,47 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,70 ha
Flächen für Stellplätze / Volleyball/ Hundepool	0,49 ha
Verkehrsflächen	0,39 ha
Grünfläche	1,89 ha
darin Fläche für Spielplätze	0,24 ha

### 3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baugrenzen) wird innerhalb des Sondergebiets insgesamt um 2.081 m<sup>2</sup> erweitert. Dabei wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für ein Spielhaus festgesetzt. Das Baufeld der Rezeption/ Wellness wird erweitert. Zudem wird das Baufeld für den Biergarten im Südosten der Speisewirtschaft vergrößert. Das Baufeld für Wellness / Umkleiden / Kiosk/ Pool wird geringfügig angepasst. Die Erweiterungen sind eine sinnvolle Weiterentwicklung des Campingplatzes, um den absehbaren Bedürfnissen der Gäste zu entsprechen und konkurrenzfähig für die Zukunft aufgestellt zu sein.

Es werden Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, diese werden bedarfsgerecht erweitert. Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen bleiben aber auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Wandhöhe wird je nach Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen differenziert zwischen maximal 5,0 und 6,5 m festgesetzt. Der bisherige Bebauungsplan sah eine maximale Wandhöhe von bis zu 5,0 m vor. Die Erhöhung auf 6,5 m im Bereich der Rezeption / Wellness ist notwendig um eine bedarfsgerechte Erweiterung zu ermöglichen und wird als verträglich für das Gebiet und seine Umgebung angesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bisher eine Nutzung für Speisewirtschaften und Gastronomiebetriebe sowie kleine Verkaufsflächen nur für die Gebietsversorgung vor. Diese baulichen Nutzungen sollen in Zukunft auch für einen weiteren Nutzerkreis zulässig sein.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben wie bisher bestehen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt wie bisher von Norden über die Bahnhofstraße. Die innere Erschließung wird beibehalten. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über das innerhalb des Campingplatzes bestehende Leitungsnetz. Die erweiternden bebaubaren Flächen werden an das bestehende Abwassersystem angeschlossen. Sie wirken sich nicht signifikant auf das bestehende Entwässerungssystem aus.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden aktualisiert, ein neues Schallgutachten wurde erstellt. Vor der Betriebszeitenerweiterung und des damit einhergehenden Veranstaltungsbetriebs des Huckenhamer Stadels zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind die im Bebauungsplan dargestellten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder Carports) in Richtung Osten bzw. Nordosten geschlossen und mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gelände zu errichten. Die Ausführung muss unabhängig des Materials fugendicht und witterungsbeständig sein und dabei eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen.

Die Hinweise „Anforderung an den Betrieb der Gaststätte „Huckenhamer Stadl““ im Schallgutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.<sup>1</sup>

Durch die Erweiterung der Baugrenzen entstehen geringfügige Eingriffe in die bisher festgesetzten Grünflächen. Die Funktion der Grünflächen sowie deren Nutzung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass der landschaftliche Charakter des Campingplatzes erhalten bleibt.

Denkmäler sind von der Planung keine betroffen.

<sup>1</sup> Hock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure: Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Vital – Kurcamping Bayerbach" der Gemeinde Bayerbach

## 4 Anhang

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure: Immissions-  
schutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Deckblatt Nr. 6 zum Be-  
bauungsplan "Vital – Kurcamping Bayerbach" der Gemeinde Bayerbach,  
05.02.2025.

Planverfasser

Passau, den 05.02.2025

.....  
Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Bayerbach

Bayerbach, den .....2025

.....  
Günter Baumgartner (1. Bürgermeister)