

B E K A N N T M A C H U N G

der Stadt Zwiesel

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;
Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 21 - Ahornbachel
Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;
Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 21 - Ahornbachel
Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauG**

**Änderung des Bebauungsplans „Lüssenberg I“
durch Deckblatt Nr. 14- Karl-Herold-Straße**

Öffentliche Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;
Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 21 - Ahornbachel**

Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 26.10.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den erneuten Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zur Änderung des Landschaftsplans in der Fassung vom 26.10.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Die erneute Auslegung wird erforderlich, da die Änderung des Flächennutzungsplans und den Landschaftsplans bislang in einem Verfahren durchgeführt wurde. Da bei der Stadt Zwiesel der Landschaftsplan nicht im Flächennutzungsplan integriert ist, ist hierfür ein separates Verfahren erforderlich. Dieser Fehler wird durch die nun durchgeführte, erneute Auslegung geheilt.

Die Unterlagen zur Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden getrennt und es werden künftig zwei separate Verfahren weitergeführt. Der Inhalt der Entwurfsunterlagen entspricht dem Stand des Entwurfs vom 18.11.2021. Es haben sich keine Änderungen ergeben.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21 umfasst ca. 12 ha und liegt im Nordwesten von Zwiesel, auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes „Ahornbachel“. Er ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © Bayernatlas 26.10.2023



Seite 1 von 5

Ziel und Zweck der Planung

Planungsabsicht der Stadt Zwiesel ist es, mittels Deckblattänderung ein Sondergebiet für die Errichtung einer Ferienhausanlage für ca. 200 Chalets auszuweisen.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die zum Stand 18.11.2021 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Folgende umweltbezogene Stellungnahmen:
 - Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.07.2021
 - Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahmen vom 19.07.2021 und 27.07.2021
 - Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Stellungnahme vom 05.07.2021
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 29.06.2021

- Auszug aus der Abwägungszusammenstellung zu den o. g. Stellungnahmen, beschlossen am 18.11.2021

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume	<p>Der Geltungsbereich wird vom Ahornbachel durchquert. Als naturnahes Gewässer mit steilen Uferböschungen und einem naturnahen Auwald ist es als Biotop 6934-33-1 erfasst. Der Bereich ist geschützt nach § 30 BNatSchG. Beidseits wird der Bachlauf durch einen mehr als 10 m breiten Gehölzstreifen begleitet, der im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde. Der Auwald ist geprägt von alten Eichen, Zitterpappeln und Erlen. Im Zufahrtbereich zum Gelände hat das Gewässer keinen Ufergehölzstreifen sondern wird von einer Hochstaudenflur eingefasst.</p> <p>Im Süden, Westen und Norden grenzen Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Die im Süden und Westen vorhandenen, ca. 10 m hohe Fichtenhecken werden entfernt. Der bereits vorhandene Unterwuchs kann sich dadurch besser entfalten.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	<p>Auf dem Gelände liegende Hecken werden als Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Der Lebensraum für Singvögel und das Jagdrevier für Fledermäuse bleibt erhalten. Der Lebensraum für Reptilien, speziell der Kreuzotter, wurde als Ausgleichsfläche ausgewiesen.</p> <p>Durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.</p>
Boden	<p>Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein hoch metamorph umgeformtes Sedimentgestein. Die Hänge des Ahornbachtals sind mit einer kaltzeitlichen Fließerde aus sandigem Lem, oft mit lagenweise eingestreuten Steinen und Blöcken bedeckt. Daraus haben sich als Bodentyp an den Hängen stauwasser- und am Bach grundwasserbeeinflusste Böden entwickelt. Durch den Bau des Campingplatzes wurde der ursprüngliche Boden verändert. Durch den Rückbau und den Neubau der Ferienhaussiedlung wird der vorhandene anthropogene Boden nochmals umgebaut. Die Freiflächen der Ferienhaussiedlung werden begrünt, so dass eine Regeneration des Bodens stattfinden kann. Die Nutzungsänderung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
Wasser	<p>Der Planbereich liegt im Tal des naturnahen Ahornbachtals. Ein Gewässer III. Ordnung im Zuständigkeitsbereich der Stadt Zwiesel.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen können sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Für die Entwässerung und die Einleitung von Oberflächenwasser muss ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.</p>
Klima und Luft	<p>Der Ferienpark wird durch ein eigenes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung oder Anschluss an das städtische Nahwärmenetz CO²-neutral mit Wärme versorgt werden. Auf den Dächern werden PV-Anlagen zugelassen.</p> <p>Es ist mit keinen messbaren Veränderungen des Klimas oder der Luft zu rechnen.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Landschaftsbild und Erholung	<p>Der Planbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft Richtung Westen und Süden und zur Stadt Zwiesel sowie zu angrenzenden Wohngebieten besteht wegen der Eingrünung nicht.</p> <p>Die außerhalb des Geländes liegenden Wanderwege bleiben unberührt.</p> <p>Die vorhandene Anbindung an die zentrale Erschließungsstraße bleibt erhalten. Es gibt eine direkte Verbindung zum Zwieseler Erholungsbad.</p> <p>Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Der Planbereich liegt direkt am AWO-Zentrum mit Kinderhort, Ferienpark und der Curatio-Tagespflegeeinrichtung. Östlich des Geländes befindet sich ein Wohngebiet. Die vorhandene Zufahrt wurde 1970 bereits für eine große Menge an Ferienparkbesucher ausgelegt (damals für 800 Campingeinheiten). Sie ist für die geplanten 200 Ferienhäuser ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die erforderlichen Lärmschutzwerte sind eingehalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-6945-0060 Spätmittelalterliches-frühneuzeitliches Goldseifenhügelfeld. Die genaue Darstellung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Das Bodendenkmal ist gemäß § 1 BayDSchG zu erhalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind gering.</p>

Im Umweltbericht zum Landschaftsplan findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt.

Öffentliche Auslegung

Der erneute Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zur Änderung des Landschaftsplans in der gebilligten Fassung vom 26.10.2023 wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und den o. a. Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen in der Zeit

vom 30.10.2023 bis einschließlich 29.11.2023

im Rathaus in Zwiesel, Stadtplatz 27, Zimmer Nr. 2.04 (Bauamt), zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Bauamtes, Montags und Dienstags jeweils von 8:30 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, öffentlich ausgelegt.

Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch unter 0 99 22 / 84 05 – 1 43 oder per E-Mail an bauamt@zwiesel.de vereinbart werden.

Die Planungsunterlagen zum Stand 26.10.2023 sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/aktuelle-bauleitplanverfahren.html> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich (auch elektronisch) oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Rathaus Zimmer-Nr. 2.04 abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das Deckblatt zur Änderung des Landschaftsplans unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

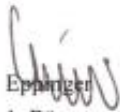
Datenschutz

Die Stadt Zwiesel weist darauf hin, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Zwiesel, 27.10.2023

Stadt Zwiesel




Eppinger
1. Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 21 - Ahornbachel

Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 26.10.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den erneuten Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Die erneute Auslegung wird erforderlich, da die Änderung des Flächennutzungsplans und den Landschaftsplans bislang in einem Verfahren durchgeführt wurde. Da bei der Stadt Zwiesel der Landschaftsplan nicht im Flächennutzungsplan integriert ist, ist hierfür ein separates Verfahren erforderlich. Dieser Fehler wird durch die nun durchgeführte, erneute Auslegung geheilt.

Die Unterlagen zur Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden getrennt und es werden künftig zwei separate Verfahren weitergeführt. Der Inhalt der Entwurfsunterlagen entspricht dem Stand des Entwurfs vom 18.11.2021. Es haben sich keine Änderungen ergeben.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21 umfasst ca. 12 ha und liegt im Nordwesten von Zwiesel, auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes „Ahornbachel“. Er ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © Bayernatlas 26.10.2023



Seite 1 von 5

Ziel und Zweck der Planung

Planungsabsicht der Stadt Zwiesel ist es, mittels Deckblattänderung ein Sondergebiet für die Errichtung einer Ferienhausanlage für ca. 200 Chalets auszuweisen.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die zum Stand 18.11.2021 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Folgende umweltbezogene Stellungnahmen:
 - Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.07.2021
 - Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahmen vom 19.07.2021 und 27.07.2021
 - Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Stellungnahme vom 05.07.2021
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 29.06.2021

- Auszug aus der Abwägungszusammenstellung zu den o. g. Stellungnahmen, beschlossen am 18.11.2021

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume	<p>Der Geltungsbereich wird vom Ahornbachel durchquert. Als naturnahes Gewässer mit steilen Uferböschungen und einem naturnahen Auwald ist es als Biotop 6934-33-1 erfasst. Der Bereich ist geschützt nach § 30 BNatSchG. Beidseits wird der Bachlauf durch einen mehr als 10 m breiten Gehölzstreifen begleitet, der im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde. Der Auwald ist geprägt von alten Eichen, Zitterpappeln und Erlen. Im Zufahrtsbereich zum Gelände hat das Gewässer keinen Ufergehölzstreifen sondern wird von einer Hochstaudenflur eingefasst.</p> <p>Im Süden, Westen und Norden grenzen Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Die im Süden und Westen vorhandenen, ca. 10 m hohe Fichtenhecken werden entfernt. Der bereits vorhandene Unterwuchs kann sich dadurch besser entfalten.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	<p>Auf dem Gelände liegende Hecken werden als Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Der Lebensraum für Singvögel und das Jagdrevier für Fledermäuse bleibt erhalten. Der Lebensraum für Reptilien, speziell der Kreuzotter, wurde als Ausgleichsfläche ausgewiesen.</p> <p>Durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.</p>
Boden	<p>Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein hoch metamorph umgeformtes Sedimentgestein. Die Hänge des Ahornbachtals sind mit einer kaltzeitlichen Fließerde aus sandigem Lem, oft mit lagenweise eingestreuten Steinen und Blöcken bedeckt. Daraus haben sich als Bodentyp an den Hängen stauwasser- und am Bach grundwasserbeeinflusste Böden entwickelt. Durch den Bau des Campingplatzes wurde der ursprüngliche Boden verändert. Durch den Rückbau und den Neubau der Ferienhaussiedlung wird der vorhandene anthropogene Boden nochmals umgebaut. Die Freiflächen der Ferienhaussiedlung werden begrünt, so dass eine Regeneration des Bodens stattfinden kann. Die Nutzungsänderung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
Wasser	<p>Der Planbereich liegt im Tal des naturnahen Ahornbachtals. Ein Gewässer III. Ordnung im Zuständigkeitsbereich der Stadt Zwiesel.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen können sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Für die Entwässerung und die Einleitung von Oberflächenwasser muss ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.</p>
Klima und Luft	<p>Der Ferienpark wird durch ein eigenes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung oder Anschluss an das städtische Nahwärmenetz CO²-neutral mit Wärme versorgt werden. Auf den Dächern werden PV-Anlagen zugelassen.</p> <p>Es ist mit keinen messbaren Veränderungen des Klimas oder der Luft zu rechnen.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Landschaftsbild und Erholung	<p>Der Planbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft Richtung Westen und Süden und zur Stadt Zwiesel sowie zu angrenzenden Wohngebieten besteht wegen der Eingrünung nicht.</p> <p>Die außerhalb des Geländes liegenden Wanderwege bleiben unberührt.</p> <p>Die vorhandene Anbindung an die zentrale Erschließungsstraße bleibt erhalten. Es gibt eine direkte Verbindung zum Zwieseler Erholungsbad.</p> <p>Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.</p>
Mensch	<p>Der Planbereich liegt direkt am AWO-Zentrum mit Kinderhort, Ferienpark und der Curatio-Tagespflegeeinrichtung. Östlich des Geländes befindet sich ein Wohngebiet. Die vorhandene Zufahrt wurde 1970 bereits für eine große Menge an Ferienparkbesucher ausgelegt (damals für 800 Campingeinheiten). Sie ist für die geplanten 200 Ferienhäuser ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die erforderlichen Lärmschutzwerte sind eingehalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-6945-0060 Spätmittelalterliches-frühneuzeitliches Goldseifenhügelfeld. Die genaue Darstellung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Das Bodendenkmal ist gemäß § 1 BayDSchG zu erhalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind gering.</p>

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt.

Öffentliche Auslegung

Der erneute Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zur Änderung des Flächennutzungsplans in der gebilligten Fassung vom 26.10.2023 wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und den o. a. Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen in der Zeit

vom 30.10.2023 bis einschließlich 29.11.2023

im Rathaus in Zwiesel, Stadtplatz 27, Zimmer Nr. 2.04 (Bauamt), zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Bauamtes, Montags und Dienstags jeweils von 8:30 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, öffentlich ausgelegt.

Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch unter 0 99 22 / 84 05 – 1 43 oder per E-Mail an bauamt@zwiesel.de vereinbart werden.

Die Planungsunterlagen zum Stand 26.10.2023 sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/aktuelle-bauleitplanverfahren.html> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich (auch elektronisch) oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Rathaus Zimmer-Nr. 2.04 abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das Deckblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Datenschutz

Die Stadt Zwiesel weist darauf hin, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Zwiesel, 27.10.2023
Stadt Zwiesel


Eppinger
i. Bürgermeister

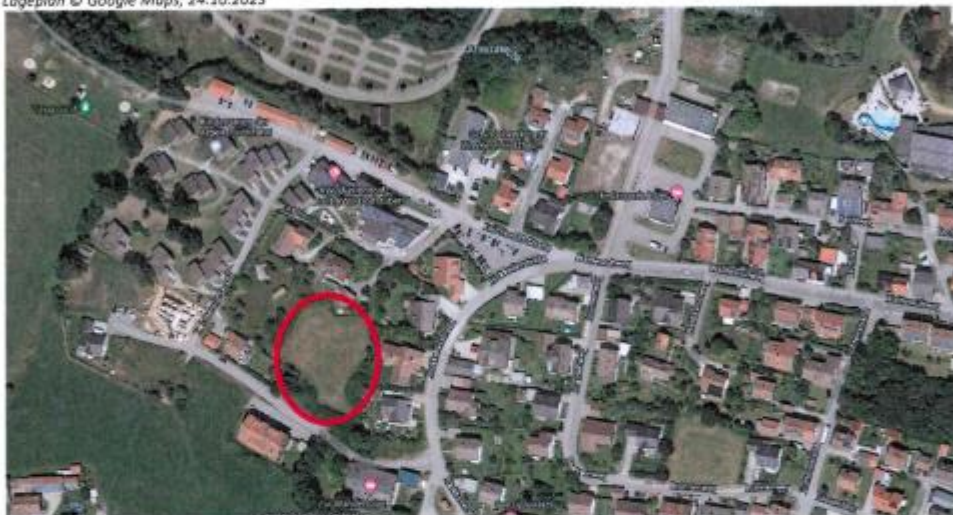


Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplans „Lüssenberg I“ durch Deckblatt Nr. 14 – Karl-Herold-Straße

Der Bauausschuss hat am 23.10.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Lüssenberg I“ im Bereich der Karl-Herold-Straße beschlossen. Das betroffene Gebiet ist in nachfolgendem Lageplan rot markiert.

Lageplan © Google Maps; 24.10.2023



Ziele und Zwecke der Planung:

Der betroffene Planbereich ist bereits mit dem Bebauungsplan „Lüssenberg I“ im Jahr 1989 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden. Die bisherige Planung stellt sich jedoch problematisch dar, da die festgesetzten Baugrenzen nicht zu den tatsächlichen Grundstückszuschnitten passen und eine Erschließung der Hinterliegergrundstücke nur über private Flächen möglich ist.

Um die Grundstücke in attraktives Bauland umzuwandeln, ist eine Neuordnung erforderlich. Die bereits festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet soll erhalten bleiben und die vorhandene Fläche durch die Neuplanung optimal ausgenutzt werden.

Zwiesel, 27.10.2023

Stadt Zwiesel





1. Bürgermeister

Zwiesel, 27.10.2023
Stadt Zwiesel



gez.

Eppinger
1. Bürgermeister

Aushang Amtstafel: _____

Nz. _____

Abnahme Amtstafel: _____

Nz. _____