

Änderung des Bebauungsplans Nr. 44
„GE/GI – Fürhaupten Nord“

durch Deckblatt Nr. 3

Entwurf vom 12.09.2022

Stadt Zwiesel
Landkreis Regen

Deckblattänderung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Landschaftsarchitektin
Dorothea Haas
Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Emanuel-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
09942-904097

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR	5
	BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG „GE/GI – Fürhaupten Nord“	5
1.	Rechtsgrundlage der 3. Änderung	5
2.	Lage und Bestandssituation	6
2.1	Räumliche Übersicht	6
2.2	Geltungsbereich, inkl. Herausnahmeflächen	7
2.3	Derzeitige Nutzung	7
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
4.	Begründung der Deckblattänderung	10
4.1	Anlass, Zweck, Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung.....	10
4.2	Städtebauliche Gesamtkonzeption	10
4.2.1	Konzept Bauliche Nutzung	10
4.2.2	Konzept Verkehrserschließung	10
4.2.3	Konzept Ver- und Entsorgung	10
4.2.4	Konzept Grünordnung	11
4.3	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.....	11
4.4	Auswirkungen der Planung.....	11
4.5	Natur- und Umweltschutz.....	11
4.5.1	Rechtliche Grundlage.....	11
4.5.2	Grünordnung.....	11
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	12
II.	Umweltbericht.....	13
1.	Einleitung	13
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	13
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	14
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	15
2.2.	Schutzgut Boden.....	15
2.3.	Wasser	16
2.4	Schutzgut Klima und Luft	16
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	17
2.6	Schutzgut Mensch	17
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
4.1	Vermeidung und Verringerung	19
4.2	Eingriffsermittlung	19
4.3	Ausgleich	19
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20

6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
III.	FESTSETZUNGSPLAN	22
IV.	VERFAHREN.....	23

I. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG „GE/GI – Fürhaupten Nord“

Entwurf vom 12.09.2022

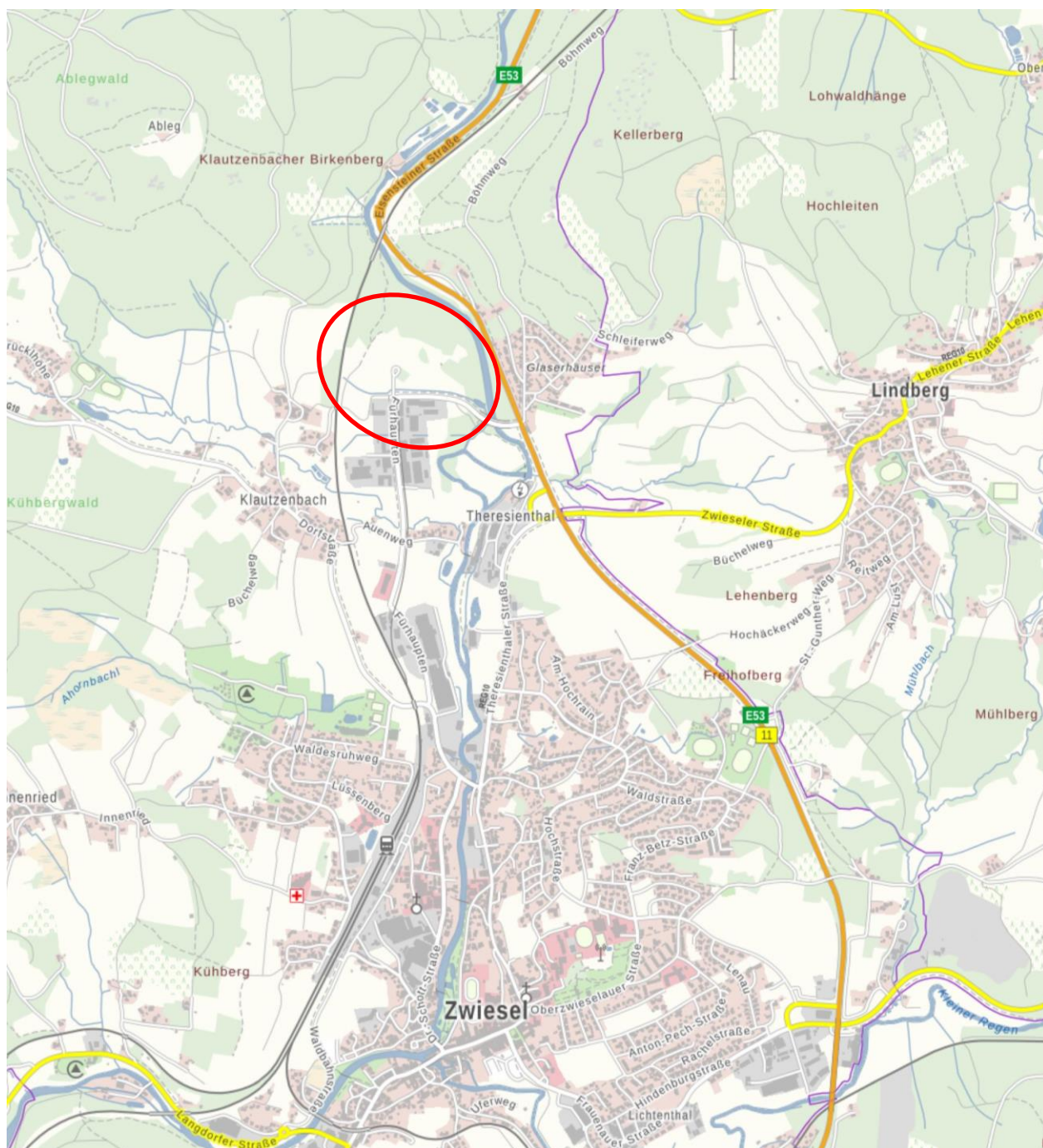
1. Rechtsgrundlage der 3. Änderung

Die Stadt Zwiesel hat am 01.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“ durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Das Verfahren der Aufstellung wurde zunächst nach § 13 BauGB durchgeführt. Aufgrund der nun vorliegenden geplanten Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein Verfahrenswechsel hin zu einer Änderung im Regelverfahren vollzogen wird.

2. Lage und Bestandssituation

2.1 Räumliche Übersicht



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 24.06.2019 – Maßstab 1:25.000

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Zwiesel. Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Gewerbe- / Industriegebiet.

Im Westen verläuft die Bahnlinie und östlich grenzen Waldflächen entlang des weiter östlich liegenden Großen Regens an. An diesen anschließend verläuft die Bundesstraße B11.

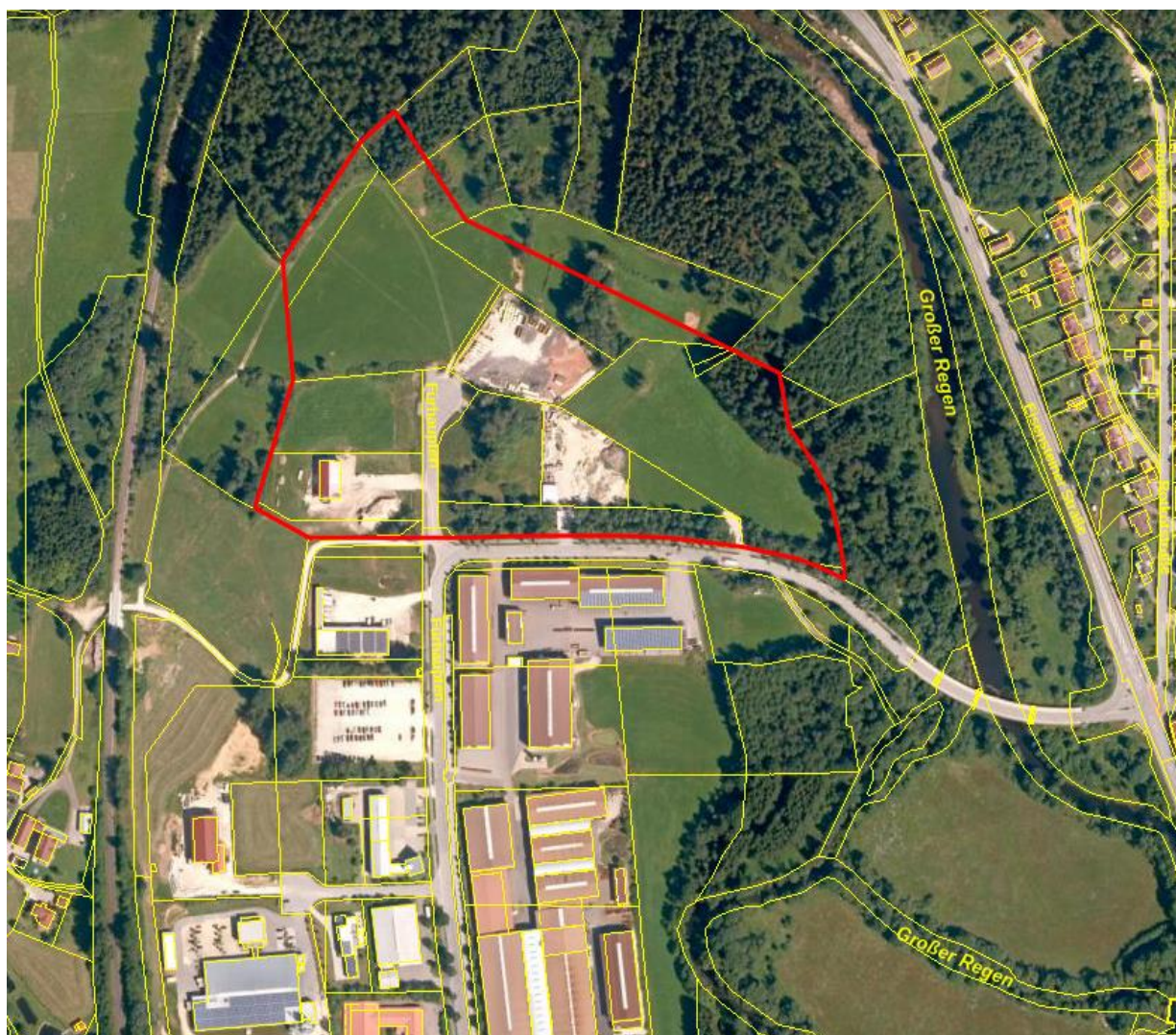
2.2 Geltungsbereich, inkl. Herausnahmeflächen

Der zu überplanende Bereich mit einer Größe von ca. 7,01 ha umfasst die Fl. Nr. 50/1, 50/2 50/6 TF, 50/8 TF, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/15, 59/1 TF, 60, 60/2, 60/3, 67/4, 69/13, 69/14, 69/15, 69/35, 69/36, 69/37 und 115/1 TF der Gemarkung Klautzenbach.

Dabei werden ca. 55.277 m² überarbeitet und ca. 14.789 m² aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus naturschutzfachlichen Gründen herausgenommen.

2.3 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die nördlichen drei Parzellen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“. Die Parzellen 50/15 und 69/37 sind bebaut, die anderen Parzellen sind derzeit noch nicht bebaut, diese stellen sich als landwirtschaftliche Nutzflächen mit zum Teil Gehölzstrukturen dar. Ein Großteil der nördlichen Flächen befindet sich im FFH-Gebiet.

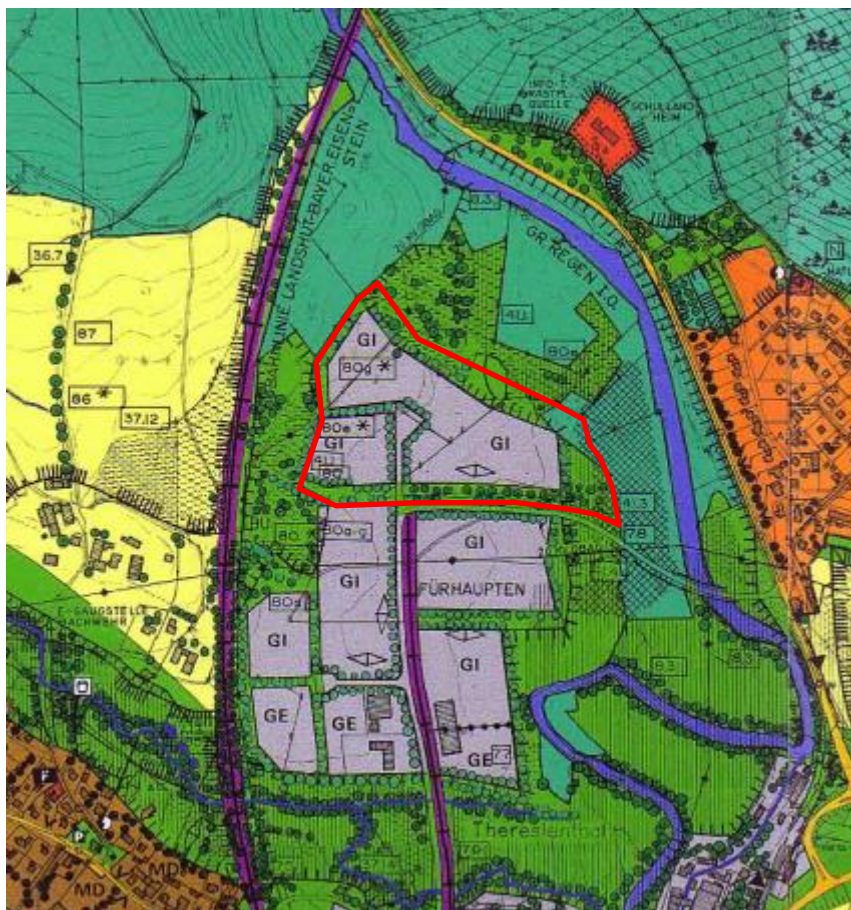


Luftbildauschnitt aus dem BayernAtlas vom 01.09.2022 – Maßstab 1:2.500

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes als Industriegebiet ausgewiesen.



Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“ erlangte am 01.07.1992 Rechtsverbindlichkeit und wurde bereits durch zwei Deckblätter geändert.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet (GI) fest, in dem die Errichtung von Gebäuden bis zu einer zulässigen Gesamthöhe von 14,0 m möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl von 9,0 entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Weitere wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind die Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „GE/GI – Fürhaupten Nord“ ohne Deckblatt 1 und 2 (unmaßstäblich)

4. Begründung der Deckblattänderung

4.1 Anlass, Zweck, Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Planungsabsicht der Stadt Zwiesel ist es, mittels Deckblattänderung eine Parzellierung an die vorhandenen Gegebenheiten, vor allem an die vorhandenen naturschutzfachlichen Vorgaben anzupassen. Ursprünglich geplante Bauflächen werden in öffentliche Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen gewandelt. Des Weiteren werden Flächen aus dem Geltungsbereich genommen, da sowohl mittelfristig als auch langfristig ein Zugriff auf diese Flächen nicht besteht und die geplante Nutzung als Gewerbeflächen nicht realisierbar ist.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus den o.g. Punkten.

4.2 Städtebauliche Gesamtkonzeption

4.2.1 Konzept Bauliche Nutzung

An den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen (GRZ, BMZ, Gebäudehöhe) zur baulichen Nutzung der einzelnen Parzellen wird grundsätzlich nichts verändert. Aufgrund des konkreten Bedarfs werden die Parzellengrenzen bzw. Baugrenzen verschoben. Hinzu kommt, dass keine geschlossene Bauweise mehr vorgesehen wird, sondern eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 200 m festgesetzt wird.

4.2.2 Konzept Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung der einzelnen Parzellen erfolgt nach wie vor über die damals vorgesehene und bereits umgesetzte öffentliche Erschließungsstraße.

Die damals vorgesehene Feldzufahrt zwischen den Parzellen 5 und 7 wird durch vorliegendes Deckblatt auf deren tatsächlichen Verlauf nach Westen verschoben ~~wird~~. Eine private Zufahrt zur Parzelle 5 von Süden wird ergänzt.

4.2.3 Konzept Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die städtischen Anlagen gesichert.

Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser soll möglichst in vollem Umfang auf dem Plangebiet versickert werden.

Wasserversorgung

Im Zuge der Erschließung des bestehenden Industriegebietes wurde die Wasserversorgung bereits hergestellt und ist somit gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

4.2.4 Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden an der westlichen und nördlichen Seite zum einen einmahlige Wiesenflächen sowie im Bestand zu erhaltende Landschaftsbereiche festgesetzt. Entlang der einzelnen Parzellen werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Südlich der Parzellen 5 und 6 wurde eine öffentliche Grünfläche mit Bachaufstauung sowie Uferbepflanzung vorgesehen.

Zudem werden in den Grünflächen Pflanzungen von Einzelbäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen vorgesehen. Die Pflanzlisten enthalten ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, so dass diese Listen weiterhin gültig bleiben. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan eine Liste unzulässiger Gehölze. Der Bebauungsplan setzt verbindlich bereits einen dem Bauantrag beizufügenden Freiflächengestaltungsplan fest.

Durch die Verlagerung der Feldzufahrt, der Anpassung der Baugrenzen bzw. der einzelnen Parzellen sind einzelne festgesetzte Grünstrukturen so nicht mehr umsetzbar (siehe nachfolgender Plan). Im Zuge der Deckblattänderung werden die Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches neu angeordnet. Die Anzahl der Einzelbäume/Baumgruppen sowie der privaten Grünflächen kann in Summe beibehalten werden.

4.3 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Deckblattänderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), da dieser den Bereich bereits als Industriegebiet ausweist.

4.4 Auswirkungen der Planung

Die derzeit rechtskräftige Planung sieht ein Industriegebiet vor.

Die Überplanung des Industriegebietes lässt keine negativen Auswirkungen erwarten. Es erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sowie die Verlagerung der Feldzufahrt für die hinterliegenden Grundstücke. Ein großer Bereich im Nordosten wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Oberlauf des Schwarzen Regen und Nebengewässer“ und ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet.

4.5 Natur- und Umweltschutz

4.5.1 Rechtliche Grundlage

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 war bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet bzw. als Baufläche festgesetzt. D. h. es waren auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Eingriffe vorgesehen, für die jedoch 1992 noch keine Ausgleichsflächen geschaffen werden mussten.

4.5.2 Grünordnung

Die im Zuge des Bebauungsplans festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen, sind entsprechend den planlichen und/oder textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ 0,6 und einer BMZ von 9,0 vom derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Überplanung des vorliegenden Deckblattes sieht die Anpassung der Parzellengrenzen sowie Anpassung der Baugrenzen an den konkreten Bedarf vor.

Im Zuge dessen entfallen festgesetzte Grünstrukturen an ihren ursprünglich vorgesehen Plätzen, welche jedoch innerhalb des Geltungsbereiches an anderer Stelle neu festgesetzt werden.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Zwiesel hat am 01.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“ durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Das Verfahren der Aufstellung wurde zunächst nach § 13 BauGB durchgeführt. Aufgrund der nun vorliegenden geplanten Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein Verfahrenswechsel hin zu einer Änderung im Regelverfahren vollzogen wird.

Die Deckblattänderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), da dieser den Bereich bereits als Industriegebiet ausweist.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7,01 ha umfasst die nördlichen drei Parzellen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“. Die Parzellen sind derzeit noch nicht bebaut, diese stellen sich als landwirtschaftliche Nutzflächen mit zum Teil Gehölzstrukturen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „GE/GI – Fürhaupten Nord“ erlangte am 01.07.1992 Rechtsverbindlichkeit und wurde bereits durch zwei Deckblätter geändert.

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet (GI) fest, in dem die Errichtung von Gebäuden bis zu einer zulässigen Gesamthöhe von 14,0 m möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl von 9,0 entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Weitere wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind die Verkehrsflächen, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen.

Planungsabsicht der Stadt Zwiesel ist es, mittels Deckblattänderung eine Parzellierung an die vorhandenen Gegebenheiten, vor allem an die vorhandenen naturschutzfachlichen Vorgaben anzupassen. Ursprünglich geplante Bauflächen werden in öffentliche Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen oder Ökokonto gewandelt.

Des Weiteren werden im Osten Flächen aus dem Geltungsbereich genommen (Gem. Klautzenbach, Fl. 60/0 TF, 60/2, 60/3), da sowohl mittelfristig als auch langfristig ein Zugriff auf diese Flächen nicht besteht und die geplante Nutzung als Gewerbeflächen nicht realisierbar ist.

An den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen (GRZ, BMZ, Gebäudehöhe) zur baulichen Nutzung der einzelnen Parzellen wird grundsätzlich nichts verändert. Aufgrund des konkreten Bedarfs werden die Parzellengrenzen bzw. Baugrenzen verschoben. Hinzu kommt, dass keine geschlossene Bauweise mehr vorgesehen wird, sondern eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 200 m festgesetzt wird.

Die Hapterschließung der einzelnen Parzellen erfolgt nach wie vor über die damals vorgesehene und bereits umgesetzte öffentliche Erschließungsstraße. Die damals vorgesehene Feldzufahrt zwischen den Parzellen 5 und 7 wird durch vorliegendes Deckblatt auf deren tatsächlichen Verlauf nach Westen verschoben. Eine private Zufahrt zur Parzelle 5 von Süden wird ergänzt.

Die Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strom etc. wurde für das GE Fürhaupten hergestellt und wird nicht verändert.

Im Bebauungsplan werden an der westlichen und nördlichen Seite zum einen einmahlige Wiesenflächen sowie im Bestand zu erhaltende Landschaftsbereiche festgesetzt. Entlang der einzelnen Parzellen werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Südlich der Parzellen 5 und 6 wurde im gültigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Bachaufstauung sowie Uferbepflanzung vorgesehen.

Zudem werden in den Grünflächen Pflanzungen von Einzelbäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen vorgesehen. Die Pflanzlisten enthalten ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, so dass diese Listen weiterhin gültig bleiben. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan eine Liste unzulässiger Gehölze. Der Bebauungsplan setzt verbindlich bereits einen dem Bauantrag beizufügenden Freiflächengestaltungsplan fest.

Durch die Verlagerung der Feldzufahrt, der Anpassung der Baugrenzen bzw. der einzelnen Parzellen sind einzelne festgesetzte Grünstrukturen so nicht mehr umsetzbar. Im Zuge der Deckblattänderung werden die Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches neu angeordnet. Die Anzahl der Einzelbäume/Baumgruppen sowie der privaten Grünflächen kann in Summe beibehalten werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB.

Da der gültige Bebauungsplan von 1992 bereits ein GI festsetzt und mit DB 3 die Gewerbeflächen verkleinert werden, entsteht kein zusätzlicher Eingriff und kein Ausgleichsbedarf. Da die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1992 noch nicht in Kraft war und somit auch keinen Ausgleichsflächen festgesetzt wurden, entsteht auch keine positive Bilanz der Ausgleichsflächen.

Veränderungen in das Landschafts- und Ortsbild können ausgeschlossen werden, weil Veränderungen nur innerhalb des GE und nicht am Rand vorgesehen sind.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung (Schutzgut Mensch) entfällt wegen der gleichartigen angrenzenden Flächenausweisungen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 2010 folgende Biotopkartiert:

6945-1308-001: Hauptbiotoptyp: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (95 %); weitere Biotoptypen: Flachmoore und Quellmoore / kein LRT (5 %) im Kernbereich des GE

6945-1285-001: Hauptbiotoptyp: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (85 %); weitere Biotoptypen: Magere Goldhaferwiesen / LRT 6520 (15 %) im nördlichen Randbereich des GE.

Da es sich hierbei um FFH-Lebensraumtypen handelt, wurden große Teilflächen des Gewerbegebietes als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet mit Umgriff wird durch Gehölzbestände gegliedert.

Auswirkungen:

Die kartierten Biotop unterliegen dem gesetzlichen Schutz gem. BNatSchG § 30 bzw. Bay NatSchG Art. 23.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verkleinert. Lediglich eine Gewerbebezugszelle liegt teilweise im FFH-Gebiet.

Ergebnis:

Da aufgrund des gültigen Bebauungsplans Baurecht besteht, jedoch die gesetzlich geschützten Biotop im Rahmen des Deckblattes zu berücksichtigen sind, wurde der Kompromiss gefunden, den nassen Kernbereich des Gewerbegebietes als Fläche für Naturschutz auszuweisen.

Die Gehölzbestände sind Anlass für die Neuparzellierung.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden FFH-Flächen werden als Grünflächen mit Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege festgesetzt.

Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Arten und Biotop.

Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Arten und Biotop.

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet Fürhaupten wurde auf Fließerde ausgewiesen. Im Kernbereich des DB 3 weist die geologische Karte ein Niedermoor aus.

In der Übersichtsbodenkarte ist der Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf ausgewiesen.

Mit dem Bau der Erschließungsstraße fand bereits ein Bodenaustausch statt.

Auswirkungen:

Moorböden sind aufgrund ihrer CO₂-Speicherfunktion besonders schützenswert. Ihre Funktion können sie nur bei dauerhaft hohem Wasserstand und schonenden Bewirtschaftung erfüllen. Bei Baumaßnahmen ist zwingend ein Bodenaustausch erforderlich, der zum vollständigen Verlust des Bodens führt.

Ergebnis:

Mit DB 3 werden die besonders empfindlichen Torfböden aus der GE-Nutzung herausgenommen und als Fläche für Naturschutz ausgewiesen.

Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Boden.

2.3. Wasser

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet Fürhaupten wurde in einem wassersensiblen Bereich mit kleinflächigen Flachmooren ausgewiesen.

Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Großen Regen.

Am südlichen Rand verläuft ein teilweise aufgestauter Graben (Biber).

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch die Versiegelung reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser werden die Umweltauswirkungen durch die Verkleinerung des GE reduziert.

Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Wasser.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Gewerbegebiet Fürhaupten liegt im Tal des Großen Regen. Der Talraum ist durch den hohen Eisenbahndamm der Bahnstrecke Zwiesel – Bayerisch Eisenstein gegliedert. Das Tal ist überwiegend bewaldet. Eine Kaltluftbahn existiert nicht. Im Tal sammelt sich die Kaltluft, verstärkt wird der Effekt durch die nassen Böden.

Auswirkungen:

Die bereits vorhandene Durchgrünung mindert die lokal höheren Temperaturen des versiegelten Gewerbegebietes. Die Herausnahme mehrere Gewerbeflächen mindert die negativen Auswirkungen.

Mit dem Verzicht auf einer Bebauung des Moorbodens bleibt der CO₂-Speicher erhalten.

Ergebnis:

Die Verkleinerung des Gewerbegebietes hat positive Effekte für das Lokalklima und die CO₂-Speicherung.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Fürhaupten sind Nasswiesen erhalten, die durch Gehölze gegliedert werden.

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs und Verzicht auf Bauparzellen werden die wertvollen strukturreichen Teilbereiche erhalten.

Ergebnis:

Die Verkleinerung des Gewerbegebietes ist positiv für das Landschaftsbild..

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die Veränderungen finden innerhalb des GE statt. Es gibt keine angrenzende Wohnbebauung.

Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

In der Bayerischen Denkmalliste ist folgendes Bodendenkmal eingetragen:

D-2-6945-0003: Spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Goldseifenhügel.

Dieses Goldseifenhügelfeld am Großen Regen wurde größtenteils mit dem Bau des bestehenden Gewerbegebietes zerstört. Es existiert noch der jetzt eingetragene Rest östlich des Gewerbegebietes.

Auswirkungen:

Mit der Herausnahme des östlichen Teils des Gewerbegebietes liegt das Bodendenkmal nun nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.

Ergebnis:

Für die Erhaltung des Bodendenkmals ist die Verkleinerung des Gewerbegebietes positiv.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	positiv Vermeidung: das GE wird verkleinert, im Kernbereich wird statt GE eine Fläche für Naturschutz ausgewiesen Gewerbeparzellen (mit einer Ausnahme) nicht im FFH-Gebiet	Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des gültigen B-Plans für das GE FFH-Gebiet wird bei der Neuabgrenzung berücksichtigt
Wasser	positiv	Vernässter Bereich innerhalb des GE Keine Änderungen der Entwässerung des GE
Boden	positiv Vermeidung: das GE wird verkleinert, im Kernbereich wird statt GE eine Fläche für Naturschutz ausgewiesen	Im Kernbereich Flachmoor mit Torf
Klima + Luft	positiv Vermeidung: das GE wird verkleinert, im Kernbereich wird statt GE eine Fläche für Naturschutz ausgewiesen	Torf ist CO ₂ -Speicher
Landschaftsbild Erholung	Positiv Erhaltung strukturreicher Ortsrandbereiche	Gebiet ist gut eingegrünt Hoher Bahndamm im Westen Keine Wanderwege vorhanden
Mensch	keine	Keine angrenzende Wohnbebauung
Kultur- + Sachgüter	positiv Aufgrund Herausnahme von Flächen Bodendenkmal jetzt außerhalb des GE	Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereichs des gültigen B-Plans

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der rechtsgültige B-Plan kann umgesetzt werden, d.h. es werden alle gesetzlich geschützten Biotop- und Torfboden beseitigt. Eine Ausgleichs- und Ersatzpflicht besteht nicht.

Die Umweltauswirkungen sind erheblich und irreversibel.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Es werden mit DB 3 folgende wesentliche Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Der Kernbereich des Biotops wird nicht mehr als GE ausgewiesen sondern als Fläche für Naturschutz dauerhaft gesichert (Ökokonto).
2. Das FFH-Gebiet wird berücksichtigt.
3. Am östlichen Rand wird das GE verkleinert, so dass auch das Bodendenkmal nun vollständig außerhalb des GE liegt.

4.2 Eingriffsermittlung

Ausgleichspflichtig sind ausschließlich Eingriffe in festgesetzte Grünflächen des gültigen Bebauungsplans.

Es wurden 2 Zufahrten angelegt. Dazu wurden Durchlässe in das Gewässer gebaut und die Ufergehölze entfernt.

Die östliche Zufahrt ist die Feldstückszufahrt zu Fl. 60, sie wurde erweitert, so dass zugleich auch eine Zufahrt zu Fl. 69/35 gegeben ist. Die Fläche der Zufahrt beträgt 250 m².

Die westliche Zufahrt ist die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 69/36 mit einer Fläche von 215 m².

Für die Eingriffe in die festgesetzte Randeingrünung mit Gewässer werden im B-Plan Ersatzflächen mit Ausgleichsfaktor 1,5 ausgewiesen.

4.3 Ausgleich

Der Ausgleich für die Zufahrten erfolgt in der Biotopfläche Fl. 50/11, die als Grünfläche mit textl. Festsetzungen für die Pflege (E1) ausgewiesen wird.

Für die 2 Zufahrten mit einer Größe von insgesamt 465 m² wird eine 697,5 m² große Ersatzfläche ausgewiesen.

Das gewerbliche Grundstück Fl. 69/14 wird nicht bebaut sondern als städtisches Ökokonto ausgewiesen.

Die aktuellen Teilflächen der 4.558 m² großen Parzelle wurden dem bayernatlas Grundbuch entnommen.

Der Ausgleichswert wird in Wertpunkten gem. Bayerischer Biotopwertliste ermittelt. Der Ausgangswert ist die potentielle zulässige Nutzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6. Es wird beim Wert der aktuelle Zustand bewertet:

Nutzung alt	Nutzung neu	Fläche	x	(WP neu	-	WP alt)	=	Wertpunkte der Ausgleichsfläche
GE GRZ 0,6	G223 seggen- und binsenreiche Feucht- und Nassbrache	2.630	x	10	-	0	=	26.300
GE GRZ 0,6	G222 artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese	1.178	x	13	-	0	=	15.314
GE GRZ 0,6	B113 Sumfgebüsch	994	x	11	-	0	=	10.934
GE GRZ 0,6	Lager / Zufahrt	160	x	0	-	0	=	0
		4.962						52.548

Die Ökokontofläche wird der Sukzession überlassen. Die Grenzen sind eindeutig zu markieren und es ist sicherzustellen, dass die angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht auf die Fläche ausgedehnt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der gültige Bebauungsplan GE Fürhaupten kann aufgrund neuer Erkenntnisse zum Biotop- und Artenschutz umgesetzt werden, wenn erhebliche Eingriffe, potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und kostenintensive Baugrundprobleme in Kauf genommen werden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind die Daten in FIS-Natur.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Zwiesel.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit DB 3 zum Bebauungsplan „GE/GI Fürhaupten“ wird der Geltungsbereich deutlich verkleinert und amtlich kartierte Biotope und das FFH-Gebiet werden herausgenommen oder in die randlichen Grünstreifen integriert. Eine Moorfläche im Kernbereich wird als Ökokonto ausgewiesen.

Für die Versiegelung von Zufahrten zu Grundstücken im ausgewiesenen Grünstreifen mit Gewässer werden Ersatzflächen ausgewiesen.

Mit der Verkleinerung des Geltungsbereichs werden erhebliche Eingriffe und Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Bodendenkmäler vermieden.

Die Ökokontofläche der Stadt Zwiesel wird auf einer Gewerbeparzelle ausgewiesen, die nicht mehr bebaut wird. Sie hat einen Wert von 52.548 Wertpunkten.

Das Monitoring wird durch die Stadt Zwiesel durchgeführt.

III. FESTSETZUNGSPLAN

IV. VERFAHREN

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in der Sitzung vom 01.07.2019 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Zwiesel

.....
Elisabeth Pfeffer
2. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Zwiesel

.....
Elisabeth Pfeffer
2. Bürgermeister

Ablauf:	Vorentwurf:	24.06.2019
	Entwurf:	12.09.2022
	Fassung:

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Landschaftsarchitektin
Dorothea Haas
Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.

Emanuel-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
09942-904097