Stadt Zwiesel

GE Abfahrt Zwiesel Süd

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

DURCH DECKBLATT 2

LANDKREIS REGEN REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

INHALTSVERZEICHNIS

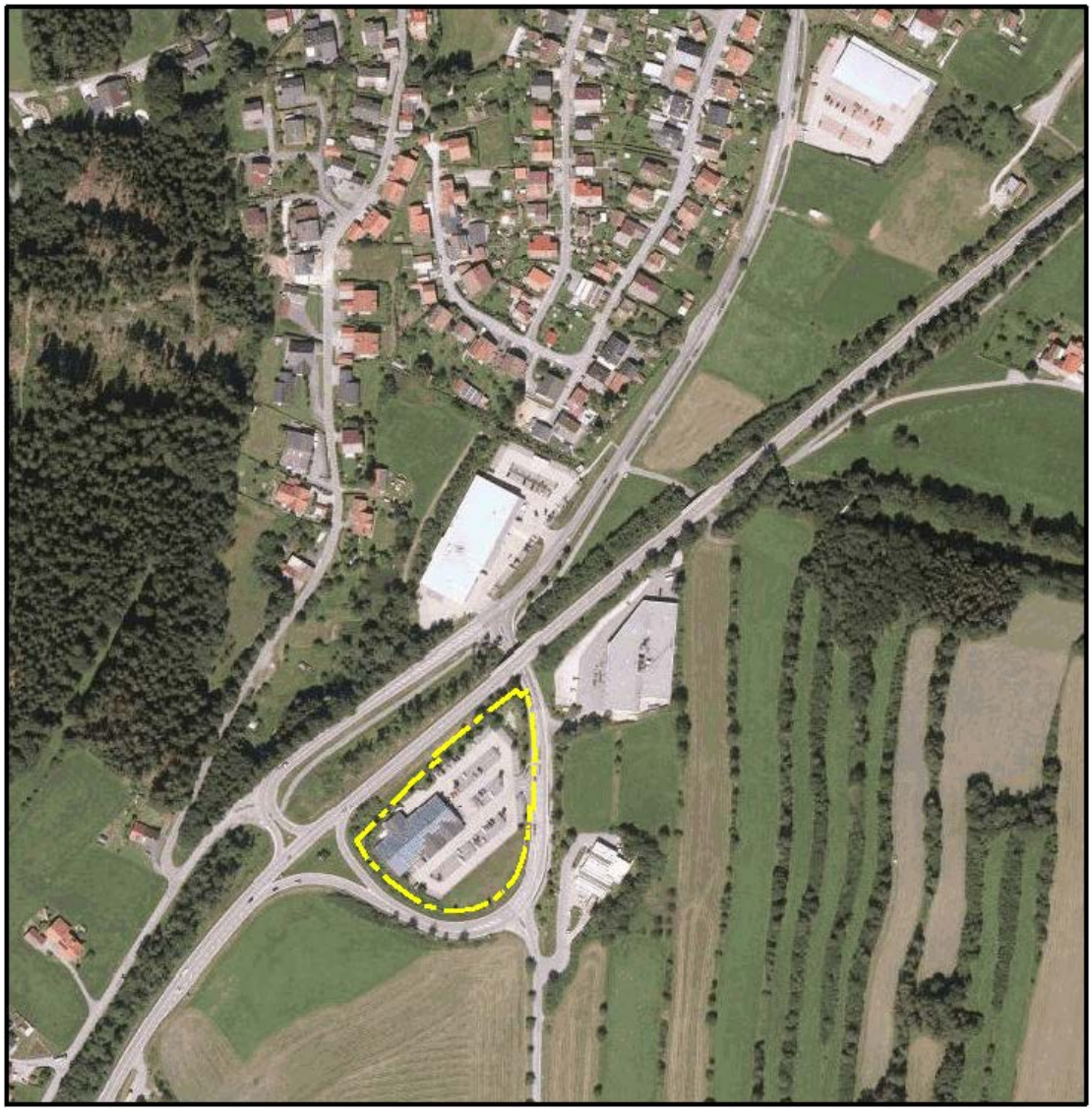
1. Ausgangssituation 3
2. Lage und Größe 3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 4
3.2. Regionalplan 4
3.3. Flächennutzungsplan 5
4. Planungs- und Zielvorstellungen 6
5. WASSERWIRTSCHAFT 7
5.1. Wasserversorgung 7
5.2. Regenwasser, Regenrückhaltung 7
5.3. Schmutzwasserableitung 7
5.4. Hochwasser 7
6. DENKMALSCHUTZ 7
6.1. Bodendenkmalpflege 7
6.2. Baudenkmäler 8
7. MÜLLBESEITIGUNG 8
8. ENERGIEVERSORGUNG 8
8.1. Elektrische Versorgung 8
9. UMWELTBELANGE 8
9.1. Schutzgebiete 8
9.2. Biotope 8
10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE 8
11. BAULEITPLANVERFAHREN 9

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

1. Ausgangssituation

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in der Sitzung vom …… beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
Der Änderungsbereich liegt im Süden von Zwiesel an der Abfahrt von der Bundesstraße B11. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ stammt aus dem Jahr 1997 und wurde im Jahr 2002 im Änderungsbereich durch Deckblatt 1 geändert. Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 1 wurde für den Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt.

2. Lage und Größe



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Änderungsbereich gelb gestrichelt. (M ca. 1:5000)

Der Änderungsbereich ist bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bebaut. Die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts ermöglichen. Die Änderung bezieht

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

sich auf eine Fläche von ca. 1 ha und betrifft die Fl.-Nr. 164, 164/2, 163/5 und 221/16 der Gemarkung Bärnzell.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Strukturkarte Anhang 2 des LEP 2013 weist die Stadt Zwiesel der Gebietskategorie „ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zu. Die Stadt Zwiesel selbst ist im Verbund mit der Stadt Regen als Mittelzentrum eingestuft.

Im Kapitel Raumstruktur des LEP werden unter 2.2.3 folgende Grundsätze für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf formuliert:
(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

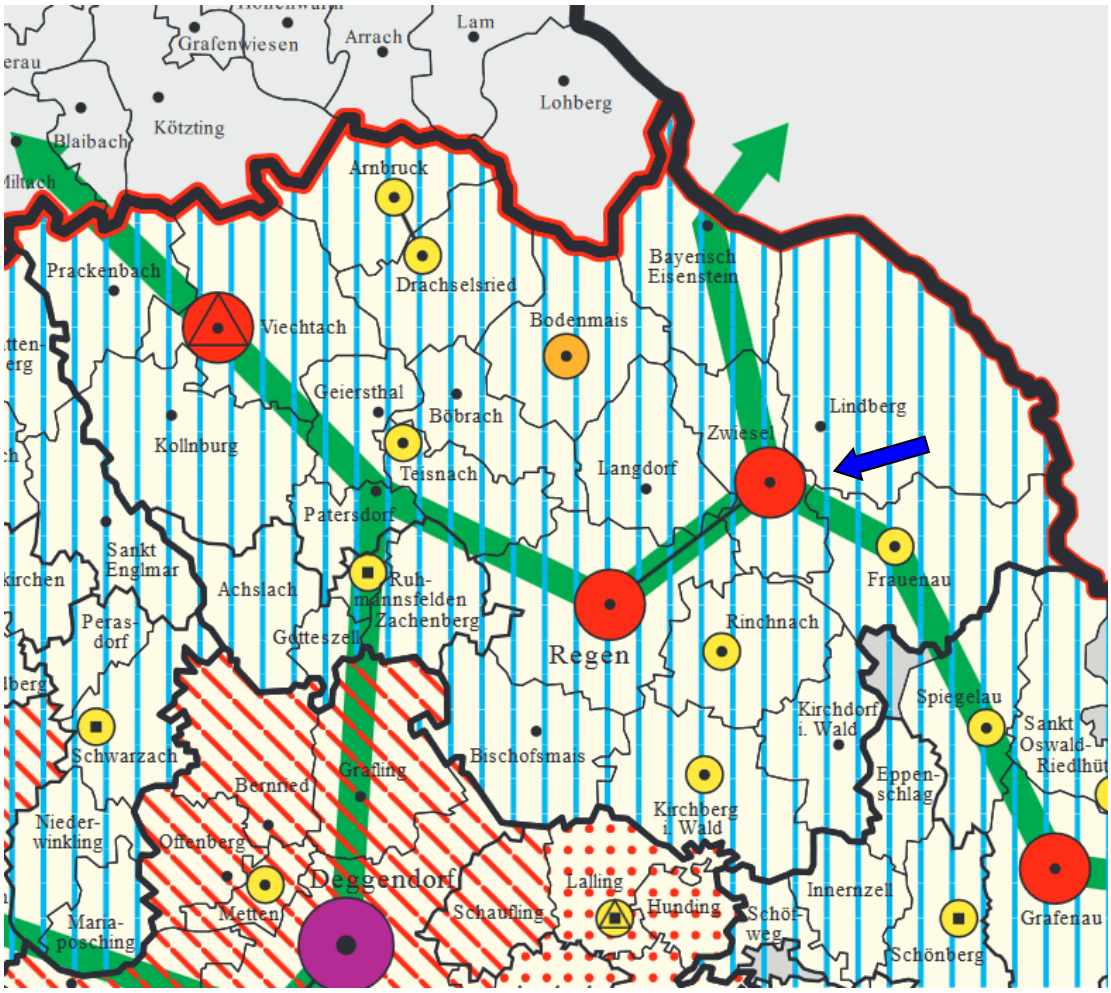
Im Kapitel 2.2.4 wird außerdem ein Vorrangprinzip für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf formuliert:
(G) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Durch die vorliegende Planung wird dabei insbesondere dem ersten Punkt Rechnung getragen.

3.2. Regionalplan

Der Stadt Zwiesel gehört zur Region 12 Donau-Wald.
Nach der Karte Raumstruktur erfolgt die Einstufung des Landkreises Regen als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Für das Mittelzentrum Regen/Zwiesel werden dabei im Teil A (Überfachliche Ziele und Grundsätze) in Kapitel 2.4.5 folgende Grundsätze konkretisiert:
(G) Es ist von besonderer Bedeutung, das gemeinsame Mittelzentrum Regen/Zwiesel in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:
- die Stärkung des Dienstleistungsbereichs,
- die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe.
Die Lage Zwiesels an einer Entwicklungsachse verstärkt noch die Entwicklungsverpflichtung des Stadtbereichs. Insbesondere aus der Lage am alten Handelsweg nach Böhmen/Tschechien über den Grenzübergang Bayerisch Eisenstein ergibt sich auch eine besondere Bedeutung der Stadt hinsichtlich einer grenzübergreifenden Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de



Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ v. 30.4.2008 Regionalplan Region 12 Donau-Wald, Zwiesel sh. blauer Pfeil

3.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zwiesel ist das Planungsgebiet als Sondergebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4. Planungs- und Zielvorstellungen

Im Änderungsbereich befindet sich ein bestehendes gewerbliches Gebäude (Nutzung Einzelhandelsobjekt). Die gültigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung erlauben bei einer GRZ von 0,8 eine Geschossfläche von 1600 m² und eine Verkaufsfläche von 1000 m². Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu 1200 m² ermöglicht werden, wobei die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossfläche unverändert bleiben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 heißt es unter 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“, 5.3.1 „Lage im Raum“:
(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- *für Nahversorgungsbetriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, …*

Bezüglich der Lage in der Gemeinde wird weiter unter 5.3.2 ausgeführt:
(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Die Lagevoraussetzung ist durch den Standort innerhalb des festgelegten Sondergebiets gegeben, der außerdem auch über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist. (Bushaltestelle)
Auch die Sortimentseinschränkung auf Nahversorgungsbetriebe ist zu bejahen. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt mit Hauptsortiment Lebensmittel und Nebensortiment Gegenstände des täglichen Bedarfs einschließlich freiverkäuflicher Arzneimittel“ wird die Einschränkung des Sortiments auf den Nahversorgungsbereich entsprechend gesichert.
Somit sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsgebiets im Gemeindegebiet gegeben.
Hierzu ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich, diese Nutzungsart wurde bereits im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 1 festgesetzt.

Als weitere Festsetzung wird die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 1200 m² vorgenommen, da nach § 11 BauNVO davon auszugehen ist, dass sich Einzelhandelsgebiete mit über 1200 m² Verkaufsfläche nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Des Weiteren wird das Maß der Nutzung mit Festsetzung von GRZ auf 0,8 und der Geschossfläche auf 1600 m² definiert. Diese Festsetzungen gelten aber schon jetzt im festgesetzten Sondergebiet und bleiben somit unverändert. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen, diese entsprechen ebenfalls den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. (max. Wandhöhe 8,50 m , max. Firsthöhe 10,0 m)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach Nordosten hin für die bauliche Erweiterung vergrößert, die Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Stellplätzen werden entsprechend angepasst. Im Bereich der Verkehrsflächen sind neben Stellplätzen und Grünflächen auch Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Einkaufswagenboxen) zulässig.
Die Stellplätze sind dabei nach der Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Grünordnerische Festsetzungen finden sich an den Rändern des Änderungsbereichs in Form von Festsetzungen zu privaten Grünflächen mit der Zweckbestim-

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

mung „Eingrünung des Baugebietes“ sowie mit Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen von Bäumen der Wuchsklasse I an den Rändern sowie im Parkplatzbereich. Die Standorte für die Gehölzpflanzungen sind dabei nur vorgeschlagen, um eine entsprechende Flexibilität bei der Parkplatzgestaltung zu gewährleisten. Die Anzahl der festgesetzten Gehölze ist jedoch verbindlich einzuhalten.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen und bleibt unverändert.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungs- und Grünordnungsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen seine Gültigkeit.

5. WASSERWIRTSCHAFT

5.1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung des Gebietes kann durch die Stadtwerke Zwiesel sichergestellt werden.

5.2. Regenwasser, Regenrückhaltung

Die Ableitung des anfallenden Wassers wird im Trennsystem durchgeführt und entsprechend dem Bestandskonzept nicht geändert.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt auf den festgesetzten Flächen im Nordosten des Änderungsbereichs und ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung / Versiegelung der Abfluss in Bezug auf den Bestand nicht erhöht wird. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

5.3. Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über den bestehenden Kanal vorgesehen.

5.4. Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Hochwasserbedingte Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern

1) [1] Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. [2] Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

[3] Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. [4] Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2. Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich weder im noch in der Nähe des Geltungsbereichs. Die nächsten Baudenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Zwiesel bzw. der Ortschaft Bärnzell. Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen sind nicht gegeben.

7. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt durch zentrale Müllentsorgung des ZAW Donau-Wald und kann als gesichert betrachtet werden.

8. ENERGIEVERSORGUNG

8.1. Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

9. UMWELTBELANGE

9.1. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet nach nationalem Recht und in keinem NATURA 2000-Gebiet.

9.2. Biotope

Amtlich kartierte Biotope sind auf den Flächen des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die im Näherungsbereich des Plangebiets vorhandenen Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	10.233 m²
davon bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen (Kr La 21)	0 m²
gesamte Nettobaufläche	10.233 m²

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

11. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatts wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, dass es sich um einen *„Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)“* handelt. Da der Änderungsbereich vollständig innerhalb des bestehenden Baugebiets, also innerhalb des Siedlungskörpers liegt, ist die Voraussetzung in Bezug auf Maßnahmen der Innenentwicklung gegeben.
Als weitere Voraussetzung wird nach § 13a Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt.
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Gesamtfläche des Änderungsbereichs von 10233 m² in jedem Fall unter 20000 m².

Des Weiteren ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren „*ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet sich aus den in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben, bei Bauvorhaben insbesondere die Nr. 18.1-9.
In der Anlage 1 zum UVPG findet sich unter Pkt. 18.5:
Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
Außerdem findet sich unter Pkt. 18.7:
Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung lässt nicht den Bau einer Industriezone im früheren Außenbereich (§ 35 BauGB) i.S. von Nr. 18.5 der Anlage 1 zum UVPG zu und ist kein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich i. S. von Nr. 18.7. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan ist die Bebauungsplanänderung dem Innenbereich zuzuordnen.
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird damit nicht begründet.

Schließlich ist noch zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Dabei handelt es sich um *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*
Die genannten Schutzgebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen, insofern bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Es ist somit zusammenfassend festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach §13a BauGB vorliegen.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ergibt sich demnach keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Landshut, den	19.02.2018	Gebilligt laut Stadtratsbeschluss
Entwurf	19.02.2018	vom.....
		Zwiesel, den .....

Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl
PLANTEAM
Mühlenstraße 6
84028 Regen

…….....
1. Bürgermeister Steininger

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de