

Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17 – Ahornbachel
mit Deckblatt Nr. 4
in der Stadt Zwiesel
- Begründung -

Fassung
vom 06.12.2021



Stadt Zwiesel
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

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

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921 97 17 06 - 0
Email: info@arch.weber.de

Umweltbericht
+ Grünordnung:

Landschaftsarchitektin
Dorothea Haas
Dipl.-Ing Landespflege, Dipl. Geol.

E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach
Telefon: 09942 90 40 97
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	4
1.	ANLASS	4
2.	HISTORIE DES ARBER-FERIENPARKS	6
2.1	Campingplatz 1971 - 2011	6
2.2	Konzept Mischnutzung Hütten und Camping 2011-2015	7
3.	AKTUELLES KONZEPT DES ARBER FERIENPARKS	8
3.1	Anforderungen an Ferienresorts	8
3.2	Zeitliche Umsetzung des Konzepts	8
3.3	Vertragliche Sicherung der Ferienhausnutzung	9
4.	LAGE DES ARBER-FERIENPARKS	10
5.	ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG	11
6.	ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER FERIENHÄUSER IM ARBER FERIENPARK	12
7.	ENERGIE	14
8.	LICHTKONZEPT	15
9.	KONZEPT FREIFLÄCHENGESTALTUNG	17
9.1	Einbindung in die Landschaft	17
9.2	Eingrünung	17
9.3	Biotope innerhalb des Ferienparks	19
9.4	Grünflächen innerhalb der Ferienhausbebauung	19
9.5	Grünflächen mit Freizeitnutzung	21

A BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Die Stadt Zwiesel beabsichtigt auf Antrag der ARBER Investment GmbH den Bebauungsplan Nr. 17 – Ahornbachel von 1971 zu ändern. Der 11,79 ha große Änderungsbereich liegt ausschließlich auf dem Gelände des 12,3 ha großen Arber Ferienparks.

Für eine Teilfläche wurde dieser Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 3 im Jahr 2011 geändert. Auf dieser Teilfläche wurde der Bau von 29 Ferienhäusern zugelassen, bisher wurden 11 Häuser errichtet.

Ziel des Deckblattes ist die Änderung der Nutzung im Sondergebiet. Statt einer Mischnutzung aus Camping und Ferienhäusern soll das Gelände zukünftig ausschließlich als Ferienhausgebiet entwickelt werden.

Die Stadt Zwiesel begrüßt die Erneuerung des Arber Ferienparks mit einem zeitgemäßen Konzept und hohem Standard. Der Stadtrat hat am 24.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 und die Durchführung des Verfahrens mit frühzeitiger Bürger- und Fachstellenbeteiligung beschlossen.

Das gegenständliche DB 4 zum Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Absatz 1, der Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Änderungsverfahren als formelles Verfahren durchgeführt.

Der Arber-Ferienpark ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zwiesel als „Sondergebiet Camping“ ausgewiesen. Da aber nur die baulichen Einrichtungen als bebaubares SO festgesetzt und die Campingbereiche als Grünfläche dargestellt sind, muss der Flächennutzungsplan für das SO im Parallelverfahren geändert werden. Zukünftig wird das gesamte Areal als SO „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben der Raumordnung:

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, Stand 01.01.2020

Der LEP weist den Landkreis Regen als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ aus. Zwiesel ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende relevante Planungsgrundsätze:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten ... zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, ... genutzt werden.

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. ...

Regionalplan Donau-Wald, Stand 13.04.2019

In der Karte sind für die konkrete Fläche keine Maßnahmen und Vorschläge enthalten. Die Ziele und Grundsätze zum Tourismus wurden aufgehoben.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Angrenzende Flächen sind als „zu erhalten, zu pflegen oder zu entwickelndes Offenland“ ausgewiesen (ehemalige Streuwiesen).

Der angrenzende Wald ist landschaftlich wertvoll, erholungswirksam und zu erhalten.

Mit DB 4 zum Bebauungsplan soll eine Umnutzung und Neuordnung eines bisher intensiv für den Tourismus genutzten Sondergebietes am Stadtrand angestrebt werden. Vorhandene Strukturen werden soweit wie möglich erhalten, die Infrastruktur modernisiert und eine langfristige touristische Nutzung als Ferienhausgebiet gesichert.

2. HISTORIE DES ARBER-FERIENPARKS

2.1 Campingplatz 1971 - 2011

Der Arber-Ferienpark wurde 1971 vom „Caravan-König“ Helmut Wild aus Bad Kreuznach errichtet. Auf der 17,5 ha großen Gesamtfläche gab es:

- 800 Stellplätze für Caravans und Dauercamper + Zeltplatz (900 Stromanschlüsse)
- Kneippkurhalle
- Skilift mit Flutlichtanlage
- Eisstockbahnen mit Flutlichtanlage
- Minigolfanlage
- Amphitheater
- Gasabfüllstation
- 2 Hygienehäuser
- Restaurant mit Terrasse
- Supermarkt
- Direkter Zugang zum städtischen Frei- und Hallenbad



Schrägluftbild aus der Bauphase, ca. 1971

1973 wurde der Ferienpark an den Aral-Konzern verkauft, es war die sechstgrößte, von Aral betriebene Ferienanlage.

Die Firma Aral gab die Campingsparte 1982 auf und verkaufte die sogenannten „Blaue Wiesen“ an Azur und an Knaus. Zwiesel wurde von 1982 bis 2010 von der Firma Azur betrieben.

2.2 Konzept Mischnutzung Hütten und Camping 2011-2015

2010 hat dann die Toubert Investment GmbH die Anlage von Azur gekauft. 2013 entstand der Plan mehrere Chalets auf dem Gelände des Ferienparks zu bauen und eine Mischnutzung aus Ferienhäusern, Wohnmobil-Stellplätzen und Camping zu realisieren. Ab diesem Zeitpunkt wurden Dauercamper-Verträge nur noch halbjährlich wegen des flexiblen Baubeginns verlängert. Diese Maßnahme bewog manchen Dauercamper zum Abzug seines Wohnwagens auf einen anderen Campingplatz. Im November 2015 wurde dann der Campingbetrieb eingestellt. Letztlich erwies sich das Angebot einfacher Blockhäuser und die Renovierung der 40 Jahre alten Anlagen als wirtschaftlich nicht tragfähiges Konzept.

3. AKTUELLES KONZEPT DES ARBER FERIENPARKS

3.1 Anforderungen an Ferienresorts

Mit dem Verkauf der Anlage von Touber-Investment an ARBER Investment GmbH wurde ein neues Konzept für die Ferienhausanlage erstellt. In der gesamten Anlage des Arber-Ferienparks werden nach Fertigstellung ausschließlich ca. 200 Ferienhäuser statt 800 Camping-Einheiten angeboten.

Bei der Planung eines Ferienresorts müssen bedeutende Veränderungen auf dem Ferienhausmarkt berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass der heutige und zukünftige Gast viel höhere Anforderungen an seine Unterkunft stellt als etwa noch vor einigen Jahren. Vor allem in den letzten Jahren haben sich die Wünsche des Gastes insofern verändert, als die Größe und die Qualität des Ferienhauses mitbestimmend für die Urlaubswahl geworden sind. Genügte früher noch ein Ferienhaus mit einfacher, aber zweckmäßiger Ausstattung, gibt sich der heutige Gast nicht mit weniger zufrieden, als er von zu Hause gewöhnt ist.

Ebenso muss einem (geplanten) Verkauf der Ferienhäuser an Investoren Rechnung getragen werden. Diese Personengruppe stellt hohe Anforderungen an Immobilien. Erforderlich ist, dass das Ferienhaus mindestens den vor Ort geltenden Gesetzen und Verordnungen in vollem Umfang entspricht. Alle technischen Anlagen müssen entsprechend den geltenden Vorschriften installiert werden. Alle Geräte müssen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Ein weiterer wichtiger Punkt in Bezug auf die Entwicklungen auf dem Ferienhausmarkt ist die Nachfrage nach immer mehr Platz. Die pro Gast gewünschte Anzahl an m² und m³ hat in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen und wird in Zukunft wahrscheinlich noch weiter steigen.

Ein weiterer Trend ist die Entwicklung von Projekten, bei denen die Aspekte Nachhaltigkeit und Umwelt eine Rolle spielen. Alle Häuser entsprechen aktuellen Energiestandards.

Im Arber-Ferienpark sollen Häuser der Kategorie Komfort, dem Basisniveau, das alle Neubau-Ferienhäuser und -wohnungen aufweisen müssen und der Kategorie Deluxe angeboten werden. Letztere verfügen im Vergleich zur Vermietungskategorie Komfort über komfortsteigernde Ausstattungsmerkmale wie einer Sauna, einem Sunshower und/oder ein Solarium, einer Whirlwanne sowie einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner.

3.2 Zeitliche Umsetzung des Konzepts

Der Eingangsbereich des Arber-Ferienparks ist nicht Bestandteil des Deckblattes. Der zentrale Gebäudekomplex mit Restaurant wird zunächst nur renoviert. Erst mit Fertigstellung der Ferienhäuser sind Ersatzbauten am selben Standort vorgesehen. Es wird bei Planungsbeginn zu klären sein, ob die Baugenehmigungen ggf. mit Befreiungsanträgen auf Basis des gültigen Bebauungsplanes erteilt werden können oder ob auch für den Eingangsbereich ein Deckblatt sinnvoll ist.

Der Ferienpark mit ca. 200 Ferienhäusern soll in 7 Bauphasen bis Dezember 2024 realisiert werden. Details, unter welchen Bedingungen mit dem nächsten Bauabschnitt begonnen werden darf, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. So kann der folgende Bauabschnitt erst begonnen werden, wenn der vorhergehende zu ca. 70 % realisiert wurde. Dem Anbindegebot kann damit entsprochen werden und eine Zersiedelung wird vermieden.

3.3 Vertragliche Sicherung der Ferienhausnutzung

Das Grundstück wird aufgeteilt in Teileigentumseinheiten je Ferienhaus. Zum Teileigentum gehört lediglich das Ferienhaus incl. der Nebenanlagen wie Terrasse und Autostellplätzen. Alle übrigen Flächen, auch die Freiflächen im Umgriff der Ferienhäuser sind Gemeinschaftseigentum der WEG. Die Ferienhäuser sollen mit einem Dauernutzungsrecht gem. § 31 Abs. 2 WEG zu Gunsten eines europäischen Ferienhausanbieters belastet werden. Zwischen dem Ferienhausanbieter, der Arber Investment GmbH und der Ferienpark Arber GmbH besteht ein Projektkooperationsvertrag, aus dem sich unter anderem die Planung und der Betrieb ergeben. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer Option auf Verlängerung um 10 Jahre.

Es ist weiter beabsichtigt, dass die Arber Investment GmbH die mit dem Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 WEG belasteten Teileigentumseinheiten einzeln oder insgesamt durch den Abschluss von Grundstückskaufverträgen weiterveräußert, wobei die jeweiligen Erwerber dann Mitglied der sich bildenden Eigentümergemeinschaft werden. Die jeweiligen Erwerber werden dann anstelle von Arber Investment GmbH mit Eigentumserwerb Nutzungsgeber bezüglich des jeweils erworbenen Ferienhauses und dem damit verbundenen Anteil am Gemeinschaftseigentum sowie etwaigen Sondernutzungsrechten.

Es ist beabsichtigt, dass der Ferienhausanbieter sämtliche Ferienhäuser im Ferienpark Arber zur Vermietung von Ferienparkurlaub an Feriengäste aufgrund eines in das Grundbuch einzutragenden Dauernutzungsrechts gemäß § 31 Abs. 2 WEG ausschließlich nutzt.

Mit der Stadt Zwiesel schließt die Arber Investment GmbH einen Durchführungsvertrag ab. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens auf seine Kosten und unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen und den Bestimmungen dieses Vertrags. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung einer zentral gemanagten Ferienanlage incl. zeitlicher Beschränkungen für die Mietdauer der Ferienhäuser.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan ist die dauerhafte Erhaltung der Ferienhaus-siedlung gesichert. Dauerwohnen kann die Stadt Zwiesel aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplans unterbinden.

4. LAGE DES ARBER-FERIENPARKS

Die Glasstadt Zwiesel liegt zentral unweit der tschechischen Grenze an der Schnittstelle von Nationalpark und Naturpark Bayerischer Wald. So kann der Urlaubsgast sowohl kulturelle, naturbeobachtende und sportlich orientierte Aktivitäten miteinander verbinden. Mit der sogenannten „Zwieseler Spinne“, dem stündlichen Kreuzungspunkt von 4 Bahnlinien und daran anschließender Busverbindungen kann die gesamte Region Bayerischer Wald erkundet werden. Zwiesel bietet sich auch als Startpunkt für Tagesausflüge in den Nationalpark Šumava, nach Prag oder Krummau in der Tschechischen Republik an. Das „Guti“, die kostenlose Nutzung des ÖPNV für Urlaubsgäste, nutzen viele Gäste und lassen ihren PKW im Urlaub stehen.

Der Arber-Ferienpark liegt am nordwestlichen Stadtrand von Zwiesel und ist eingebettet in die extensiv genutzte Kulturlandschaft. Südlich grenzen an den Park eine weitere Ferienhausanlage und Sozialeinrichtungen der Arbeiterwohlfahrt an. Im Osten liegt das Zwieseler Erholungsbad, zu dem der direkte Zugang wieder hergestellt werden soll, und Tennisplatzanlagen des Tennisclub Zwiesel. Im Stadtteil am Lüssenberg sind die Zwieseler Tourismusbetriebe konzentriert: 6 weitere Hotels, Pensionen und Appartementanlagen und ein Kurzentrum. Fußläufig sind der Bahnhof in ca. 1 km und der Stadtplatz in 1,5 km Entfernung erreichbar. Der Arber-Ferienpark ist an die Stadtbuslinie unmittelbar angebunden. Der Stadtbus hält direkt am Ferienpark.

Die Zufahrt zum Arber-Ferienpark bleibt unverändert vom Waldesruhweg bestehen. Badstraße und Waldesruhweg wurden 1970 für die Erschließung des Arber-Ferienparks durch die Stadt Zwiesel gebaut bzw. ausgebaut. Der überwiegende Teil der Wohnhäuser am Waldesruhweg, die angrenzenden Siedlungen und Tourismusbetriebe wurden später errichtet. Badstraße und Waldesruhweg sind leistungsfähige Erschließungsstraßen für das Siedlungsgebiet am Lüssenberg. Die gesamte innere Erschließung und Organisation der Ferienanlage ist auf den Servicebereich an der Zufahrt ausgerichtet.

Der Arber Ferienpark ist direkt an das Wanderwegenetz angebunden. Das Langlaufzentrum Zwiesel hat seinen Start- und Zielpunkt unmittelbar neben dem Arber Ferienpark. Das Langlaufzentrum am Bretterschachten und das Alpin-Skigebiet am Großen Arber können mit dem kostenlosen Skibus, der am Arber-Ferienpark hält, schnell erreicht werden. Die Rodelbahn in Rabenstein kann über die Winterwanderwege erreicht werden.

5. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Die innere Erschließung mit der Stichstraße in der Längsachse und dem südlichen Ring haben sich bewährt und bleiben erhalten. In den Straßen sind die Mischwasserkanäle verlegt. Mit der Erneuerung der Kanäle wird ein Trennsystem aufgebaut.

Alle Ferienhäuser können an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen werden, die zukünftig ausschließlich als Abwasserkanäle genutzt werden. Sie sind ausreichend dimensioniert.

Die städtischen Mischwasserkanäle entlang der Grundstücksgrenze und parallel zum Ahornbachel sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Zusätzlich zu den 2 vorhandenen Hydranten mit angrenzender Aufstellfläche für die Feuerwehr in der Straße werden 2 weitere Hydranten errichtet. Somit kann der Brandschutz in der gesamten Anlage gewährleistet werden.

Die neu zu bauenden Wohnwege erschließen als Stichwege die Ferienhäuser. Sie werden aus Gründen des Winterdienstes asphaltiert, entwässern über Querrinnen unmittelbar in die angrenzenden Wiesen.

Das Dachflächenwasser der Ferienhäuser nördlich der Erschließungsstraße (Bereich 1-3) wird ebenfalls in den angrenzenden Wiesen versickert. Die Ferienhäuser südlich davon (Bereich 5-7) werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen, die Einleitung in das Ahornbachel erfolgt gedrosselt durch ein Regenrückhaltebecken.

Für die Oberflächenentwässerung und Einleitung in das Ahornbachel wird ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Der gesamte Servicebereich mit Rezeption mit Kurzzeitparkplätzen, Gastraum mit Terrasse, Betriebshof, Betriebsleiterwohnung, Mitarbeiterparkplätzen ist im Eingangsbereich des Parks konzentriert und bleibt erhalten. Die Zufahrt zum Ferienpark ist durch eine Schrankenanlage geregelt und ist zwischen 6 – 22 Uhr möglich.

Auch der zentrale Müllcontainerplatz im Eingangsbereich bleibt erhalten. Die Müllentsorgung soll weiterhin über einen kommerziellen Entsorger erfolgen.

Während der Bauphase wird eine Baustellenstraße unmittelbar vom Waldesruhweg die Baustelle erschließen, so dass der Servicebereich nicht gestört wird. Durch die Abfolge der Bauabschnitte kann ein Teilbereich des Parks unmittelbar nach Fertigstellung in Betrieb gehen.

6. ANORDNUNG UND GESTALTUNG DER FERIENHÄUSER IM ARBER FERIENPARK

Die ca. 200 Ferienhäuser verteilen sich im mehr als 10 ha großen Ferienpark an einem Südhang und im Tal des Ahornbachel. Der bachbegleitende Auwald und Heckenstrukturen gliedern den Park in kleinere Einheiten.

Die beiden großen „Waschhäuser“ der ehemaligen Campinganlage werden abgerissen und das Gelände entsiegelt. Alle Erschließungswege, befestigten Stellplätze und Leitungen, Reste von Mobil-Homes und der Skiliftanlage werden ebenfalls rückgebaut und entsiegelt.

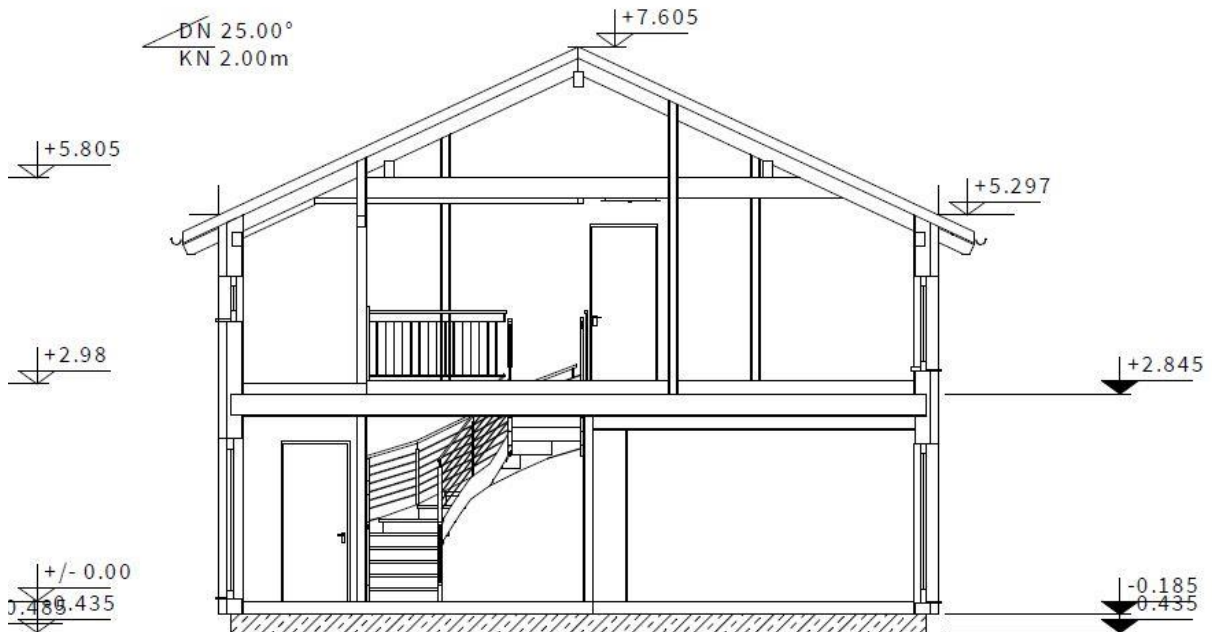
Locker eingestreut in Wiesen werden die Ferienhäuser durch neue Wohnwege erschlossen. Dadurch entstehen kleine „Nachbarschaften“ von 8 bis 10 Häusern. Die Häusergruppen werden getrennt durch höhere Wiesenvegetation, in die auch die Graben-Muldenstrukturen für das Dachflächenwasser integriert sind.

Bei den Häusern am Südhang wird die Firstrichtung streng hangparallel festgesetzt, so dass nicht einzelne Häuser eine Dominanz entwickeln können. Sie sind gleichzeitig mit dem Ostgiebel in Blickrichtung Rachel im Nationalpark Bayerischer Wald orientiert. Auf den ebenen Flächen im Tal kann sich die Gebäudestellung an anderen Strukturen, z.B. dem Bachlauf ausrichten, dort muss eine einheitliche Gebäudestellung nicht angestrebt werden.

Die gleichmäßigen Abstände zwischen den Häusern werden durch die Festsetzung der Abstandsflächen gem. BayBO Art 6 Abs. 5 erreicht.

Die Ferienhäuser werden in verschiedenen Größen von 4 bis 12 Personen angeboten. In einem kleinen Baufeld werden auch 2-Personen-Ferienhäuser in Reihenhaushausform und barrierefreie Ferienhäuser angeboten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ je Baufeld von 0,3 gewährleistet, dass nicht ausschließlich Häuser der größten Kategorie gebaut werden können.

Die Gebäudekubatur wird lediglich durch die maximalen Größen von Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung definiert. Eine einheitliche Gestaltung ist bereits durch die Arber Investment GmbH und das Pflichtenheft des Ferienhausvermieters gewährleistet. Die Arber Investment GmbH beabsichtigt moderne Häuser mit bayerischem Akzent (z.B. bei den Dachneigung und -überständen) zu errichten.



Neben jedem Ferienhaus werden je nach Größe 1 bis 2 Stellplätze am Haus errichtet. Zusätzliche Stellplätze für größere Häuser werden an der Erschließungsstraße und im Eingangsbereich vorgehalten. Der städtebauliche Entwurf sieht lediglich Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag vor. Der Bebauungsplan lässt zur Vermeidung späterer Beschlüsse der Wohneigentümergeinschaft je nach Hausgröße 1 bis 2 Carports unmittelbar im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude und mit Dachbegrünung zu.

7. ENERGIE

Der Arber-Ferienpark verfügt aufgrund der Campingplatznutzung über 2 Trafostationen.

Für die Ferienhäuser gelten die zum Baugenehmigungszeitpunkt gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG).

Über den hohen Dämmstandard und den Betrieb einer Lüftungsanlage hinaus lässt der Bebauungsplan PV-Anlagen auf den Dächern zu. Alle Häuser am Südhang oberhalb der privaten Erschließungsstraße weisen eine optimale Ausrichtung der Dachflächen auf. Aufgrund der geringen Dachneigung ist eine Blendwirkung für die Wohngebiete am Lüssenberg nicht zu besorgen. Die auf den abzureißenden Waschhäusern errichteten, großen PV-Anlagen haben in der Vergangenheit zu keinen Problemen geführt.

8. LICHTKONZEPT

Der geplante Sternenpark im Bayerischen Wald ist ein Kooperationsprojekt zwischen dem Nationalpark und dem Naturpark Bayerischer Wald. Für mitteleuropäische Verhältnisse ist das Gebiet nahe der tschechischen Grenze nachts vergleichsweise dunkel. Durch die Lage am äußersten Stadtrand und in einem nahezu abgeschirmten Tal ist auch im Arber-Ferienpark das Potential zum Erleben des Nachthimmels gegeben. Dazu ist es notwendig, die Lichtverschmutzung zu minimieren und die Beleuchtung auf das sicherheitsrelevante Maß zu beschränken.

Von 23:00 Uhr und bis 06.00 Uhr ist es in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG nicht zulässig, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit insbesondere der Wegesicherheit (vgl. zum Beispiel Art. 51 BayStrWG) erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist. Auch sicherheitsrelevante Beleuchtungen, insbesondere zur Einbruch- oder Vandalismusabwehr, sind vom Verbot nicht erfasst. Beleuchtete Werbeanlagen an den Fassaden sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die unmittelbare Lage des Arber-Ferienparks neben Biotopen und geschützten Landschaftsbestandteilen erhöht die Anforderungen an die Ausrichtung und Qualität der Beleuchtung. Mit der Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes 2019 wurden mit Art. 11a „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ die Anforderungen definiert:

„1Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
2Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
3Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
4Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.“

Für die Beleuchtung im Arber-Ferienpark sind somit folgende Hinweise zu beachten:

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung der allgemeinen Beleuchtung von 24 – 6 Uhr Bewegungssensor für Beleuchtung im Gebäudeumgriff
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen z.B. mit Lichtbändern beleuchtete Wege- und Hausnummern für Rettungsdienst
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl, d.h. Helligkeit Streuverluste vermeiden durch gerichtete Beleuchtung
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,

- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden,
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED ‚warm white‘ unter 3.000 Kelvin,
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
- mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

Der Bebauungsplan nimmt Angaben zur Beleuchtung als Hinweis auf die neue, aktuelle Rechtslage auf.

9. KONZEPT FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Einbindung in die Landschaft

Die Schrägluftaufnahme aus der Bauzeit belegt, dass der Campingplatz auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt wurde. Auch im Umgriff des Parks werden die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet, teilweise extensiv als Streuwiesen. Hecken sind vereinzelt als schmale Grenzmarkierungen vorhanden, im weiteren Umgriff wurden landwirtschaftliche Flächen mit Fichten aufgeforstet.

Der Bebauungsplan setzte die Einfriedung des Campingplatzes mit 1,20 hohem Maschendrahtzaun und der Begrünung mit Schnitthecken aus Sträuchern in dieser Höhe fest. Entlang der Außengrenze wurde eine heute bis zu 10 m hohe dichte Fichtenhecke gepflanzt. Innerhalb des Parks wurden Gehölzflächen am Ahornbachel und entlang ehemaliger Grundstücksgrenzen als zu erhalten festgesetzt.

Heute ist der Park an nahezu allen Außengrenzen zur freien Landschaft von dichten Gehölzbeständen umgeben. Hecken auf Lesesteinwällen wurde nicht gepflegt, sind heute extrem verbreitert und überaltert. Fast das gesamte Extensivgrünland im Umgriff ist brachgefallen und hat sich durch Sukzession zu einem Vorwald aus Weichhölzern (Zitterpappeln, Weiden) entwickelt. Intensiv wird Grünland noch nördlich des Parks als Dauerweide und westlich als Mähwiese genutzt. Doch auch hier sind Eingrünungen vorhanden. In der Weide steht entlang der Grenze zum Ferienpark eine biotopkartierte Haselhecke auf Lesesteinwall mit Solitär-bäumen (Linde, Eiche, Ahorn). Unmittelbar entlang des Zauns an der Südwest- und Westgrenze verläuft ein schmaler öffentlicher Wanderweg. Er wird zur freien Landschaft begrenzt durch biotopkartierte Hecken. Zur Mähwiese im Westen wird der Park eingegrünt durch eine biotopkartierte Hecke auf Lesesteinwall, die bereits durch Windbruch die Verkehrssicherheit des Wanderweges beeinträchtigt. Die Hecke an der Südwestgrenze steht auf einem Lesesteinwall zwischen Wanderweg und Spielplatz. Eine weitere biotopkartierte Hecke auf Lesesteinwall am Waldrand im Norden ist wegen der Beschattung durch immergrüne Bepflanzungen der Dauercamper und die Überständigen Eichen des Waldes mit Ausnahme von Zitterpappelaufwuchs nicht mehr vorhanden. Die Eichen am Rand des stark aufgelichteten Fichtenforstes bilden heute die markante Eingrünung des Ferienparks.

Festsetzungen für diese vorhandenen Eingrünungen außerhalb der Eigentums-grenzen und des Geltungsbereichs trifft der Bebauungsplan nicht. Da aber alle diese Eingrünungen sowohl biotopkartiert als auch geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG sind, ist ihre Eingrünungsfunktion dauerhaft gesichert.

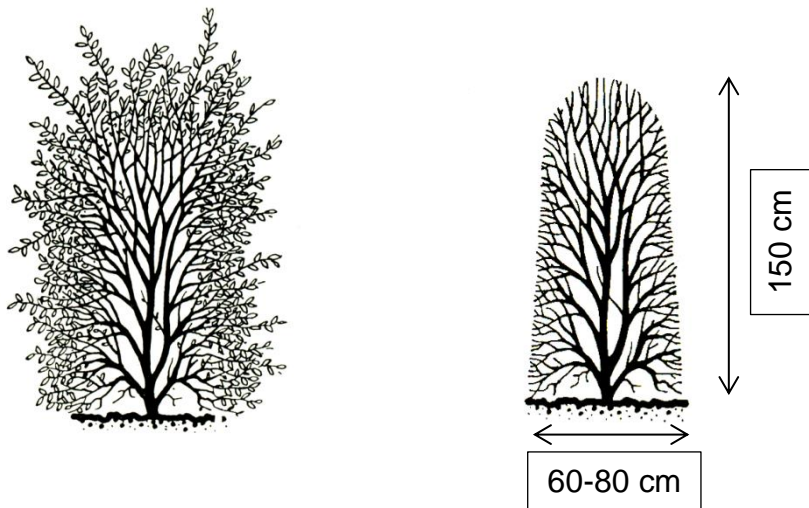
9.2 Eingrünung

Statt der einheitlichen Festsetzung für die Eingrünung wird im Deckblatt zum Bebauungsplan die Eingrünung an die vorhandenen Strukturen außerhalb des Ferienparks angepasst. Bei den Festsetzungen werden auch die nachbarschaftsrechtlichen Anforderungen gem. Art. 47 + 48 AGBGB berücksichtigt. Weiterhin ist eine 1.20 m hohe, sockel- und bodenfreie Einzäunung zulässig, wird aber nur ausgeführt, wenn

der Zutritt zum Ferienpark behindert werden soll. Die Fichtenhecke soll gerodet werden, weil sie nachbarschaftsrechtlich unzulässig ist. Die Breite der festgesetzten Eingrünung variiert in Abhängigkeit von den festgesetzten Maßnahmen.

Entlang der Grundstücksgrenze zu Flur 662/2 (Tagespflegeeinrichtung, eingeschossiges Gebäude) sowie zum unmittelbar an der Außengrenze entlang verlaufenden Wanderweg ist ein Sichtschutz unbedingt erforderlich. Im Fall der Tagespflegeeinrichtung ist eine maximal 2 m hohe Hecke zulässig. Die Wanderwege werden auf der anderen Seite durch die Baumhecken auf Lesesteinwällen begleitet.

Deshalb soll entlang dieser Grenzen eine geschnittene Laubholzhecke festgesetzt werden, die ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum im Spätwinter geschnitten wird. Mit einer Schnitthöhe von ca. 1,50 m und dem Zuwachs im Sommer wird der Sichtschutz optimal erreicht, zugleich bietet die Hecke mit Blüten und Früchten ein optisch ansprechendes Bild und ist Nahrungsquelle und Nistplatz für Vögel und Insekten.



Hecke im Sommer

Heckenschnitt im Spätwinter

Wichtig: rundes Profil und geneigte Seiten für optimale Belichtung bis zum Boden

Südlich des Ferienparks befinden sich Einrichtungen der AWO. Das Gelände wurde an der Grenze zum Ferienpark aufgefüllt um eine ebene Fläche zu schaffen. Unmittelbar auf der Böschungsoberkante an der Grundstücksgrenze zum Ferienpark wurden Carports, ein Kinderspielhaus und Freizeiteinrichtungen errichtet, die optisch und auch akustisch den Ferienpark beeinträchtigen. Nach Rodung der Fichtenhecke unter Schonung der bereits vorhandenen Laubhölzer soll entlang der südlichen Grenze zu Fl. 660 eine mehrreihige, blütenreiche Laubholzhecke mit Saum entstehen.

Am nördlichen und östlichen Rand des Ferienparks verläuft bereits aktuell ein Graben, der bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser abfängt und zum vorhandenen Graben nördlich des ehemaligen Fischteiches abführt. An diesem Graben soll ein Uferstreifen entwickelt werden, der möglichst spät im Jahr gemäht werden soll.

9.3 Biotop innerhalb des Ferienparks

Biotope im Ferienpark werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Das naturnahe Ahornbachel mit Ufergehölz ist trotz jahrzehntelanger intensiver Nutzung des Campingplatzes in einem guten Zustand. Der Bebauungsplan sichert das Biotop und einen im Schnitt 10 m breiten Ufergehölzstreifen, der auch dem „normalen“ Überschwemmungsbereich entspricht.

Das Ahornbachel hat 2 kleine Zuflüsse von Süden, die überwiegend verrohrt sind. Diese Gewässer sollen renaturiert und direkt in das Ahornbachel eingeleitet werden.

Zwei Hecken auf Lesesteinwall sind im Arber-Ferienpark in einem guten Erhaltungszustand und werden gesichert. Vor 2 biotopkartierten Baumhecken nördlich außerhalb des Geltungsbereichs werden 5 m breite Säume festgesetzt.

An der ehemaligen Skilift-Talstation ist, trotz zahlreicher Fundamente, Asphaltflächen und baulicher Reste, eine Feuchtbrache entstanden. Nach Entsiegelung soll hier eine Extensivwiese (Streuwiese) entwickelt werden. Einschließlich der Solitärreichen auf der Böschung wird das Areal als Biotopfläche gesichert.

Bereits mit Deckblatt 3, außerhalb des aktuellen Deckblattes, wurde eine Sukzessionsfläche in südwestlichen Ecke des Ferienparks als Biotop für Kreuzottern gesichert. Diese Ausgleichsfläche wird nochmals vergrößert.

9.4 Grünflächen innerhalb der Ferienhausbebauung

Aus dem Campingplatzbetrieb sind noch einzelne Gehölzstrukturen im Gelände vorhanden. Die Dauercamper haben ihre Parzellen insbesondere mit säulenförmigen, immergrünen Gehölze und weiteren Ziergehölzen eingefriedet. Bei den Wechselcampnern wurde das Gelände durch Solitärbaumreihen gegliedert, von diesen Reihen aus jeweils einer Baumart sind Reste vorhanden. Diese Solitäreibäume sind vielfach durch Anfahrtschäden und Kronenkappungen nicht mehr verkehrssicher. Gesunde Einzelbäume wurden erfasst und werden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Alle Freiflächen im Arber-Ferienpark sind Gemeinschaftseigentum der WEG und werden einheitlich vom Parkmanagement gepflegt. Im Umgriff der Ferienhäuser können deshalb keine „Kleingärten“ entstehen.

Der fließende Übergang in die Natur und die vielen Biotope im Umfeld und im Ferienpark sollen Naturerlebnisse auch im Ferienpark direkt von der Terrasse der Ferienhäuser ermöglichen. Die „Einschränkung“ der Pflanzenauswahl auf aus-

schließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft fördert die Entwicklung zu einem artenreichen Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Insekten. Buntlaubige Gehölze und Pflanzen mit panaschierten Blättern sind für eine ansprechende Gestaltung nicht erforderlich.

Nur die Ränder der Wohnwege und der unmittelbare Umgriff um die Ferienhäuser und Eingangsbereiche sollen als Rasenflächen regelmäßig gemäht werden. An jedem Ferienhaus soll auch mindestens 1 Baum gepflanzt werden, so dass der Aufenthalt im Baumschatten möglich ist.

Leitbild für die trennenden Grünflächen zwischen den einzelnen Häuserreihen sind die buckligen Wiesen der auch hier ursprünglich vorhandenen Almende. Diese als Viehweide genutzten Flächen gehörten allen Bewohnern gemeinsam und durften von allen genutzt werden. In die Flächen eingestreut sind Felsen, Wachholder und Einzelbäume.



Im Ferienpark werden in diesen Grünstreifen muldenartige Vertiefungen für die Versickerung oder Ableitung des Regenwassers der Hausdächer modelliert und Erosion durch Einstreuung von Felsen verhindert. Der Bewuchs muss insbesondere im Sommer, wenn Starkregen bei Gewittern auftreten, möglichst rau sein, d.h. die Hochstauden werden erst am Ende der Sommersaison gemäht. Punktueller Sichtschutz zu den gegenüberliegenden Nachbarn wird durch Säulenwacholder und Kleinbäume wie z.B. Vogelbeere hergestellt.

Scharfe Nutzungs- und Eigentumsgrenzen wurden durch Lesesteinwälle markiert. Diese Struktur bietet sich z.B. an zur Abgrenzung der mit DB 3 festgesetzten Biotopfläche für Kreuzottern vom genutzten Teil des Ferienparks.

9.5 Grünflächen mit Freizeitnutzung

Auf dem gesamten Gelände sind keine Freizeit- und Sportanlagen geplant.

In Baufeld 4 wird es eine Ferienhausanlage ohne Erschließungsstraßen, aber mit Kleinkinderspielbereich in der Mitte geben.

Der zentrale Spielplatz wird außerhalb des Geltungsbereichs von DB 4 unmittelbar nördlich des Restaurants angelegt. Im Osten grenzt unmittelbar das Freizeitbad an.

Die Ferienhausanlage ist fußläufig an das Zwieseler Freizeitbad angebunden.

Die Ferienhausanlage wird über 2 Ausgänge an das Wanderwegenetz angebunden:

- Der Ausgang durch ein Tor im Zaun in Verlängerung der Erschließungsstraße bleibt bestehen.
- Ein neuer fußläufiger Ausgang soll in Baufeld 6 zum städtischen Spielplatz und Loipeneinstieg geschaffen werden.

Den Stadträten wurde das Konzept bei einer Sondersitzung des Stadtrates am 24.09.2020 vorgestellt.

Die Stadt Zwiesel begrüßt die Erneuerung des Arber Ferienparks mit einem zeitgemäßen Konzept und hohem Standard. Der Stadtrat hat am 24.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 und die Durchführung des Verfahrens mit frühzeitiger Bürger- und Fachstellenbeteiligung beschlossen.

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
E.-Schikaneder-Str. 19
94234 Viechtach

Ablauf:	Vorentwurf vom	13.11.2020
	Entwurf vom	14.04.2021
	Erneuter Entwurf vom	02.11.2021
	Erneuter Entwurf vom	14.04.2021
	Beschlussfassung vom	06.12.2021