

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

der Stadt Zwiesel

**Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 – Ahornbachel durch
Deckblatt Nr. 4 (Bereich Arber Ferienpark) nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Amtliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 – Ahornbachel durch Deckblatt Nr. 4 (Bereich Arber Ferienpark) nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat am 03.05.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 – Ahornbachel durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 14.04.2021 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte bereits im Zeitraum 29.06. – 28.07.2021.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers ist die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 – Ahornbachel durch Deckblatt Nr. 4 soll die auf dem Gebiet derzeit vorhandene Campingplatzeinrichtung umgeplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 200 Ferienhäusern nebst Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Das bereits bestehende Sondergebiet „SO – Campingplatz“ wird in ein Sondergebiet „SO – Ferienhausgebiet“ umgewandelt.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen den Bereich des ehemaligen Campingplatzes am Waldesruhweg und wird begrenzt:

im Norden:	von Wiesen südlich der Ortschaft Klautzenbach;
im Osten:	vom Wanderweg Nr. 1, Zwiesel – Rabenstein;
im Süden:	von der AWO-Ferienstätte, Karl-Herold-Straße;
im Westen:	vom Freigelände des Zwieseler Erholungsbades ZEB.

Der Änderungsbereich liegt in etwa im folgenden Kartenausschnitt:



Leggikon / Rosenrot

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die zum Stand 14.04.2021 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Umweltbericht, Landschaftsarchitektin Dorothea Haas, Viechtach, vom 14.04.2021
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Landschaftsarchitektin Dorothea Haas, Viechtach, vom 14.04.2021
- Schalltechnischer Bericht, GeoPlan GmbH, Osterhofen, vom 10.11.2020
- Geotechnischer Bericht, Geoplan GmbH, Osterhofen, vom 12.04.2021
- Landratsamt Regen, Kreisbaumeister, Stellungnahme vom 13.01.2021
- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 15.01.2021
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.01.2021,
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Stellungnahmen vom 22.12.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Stellungnahme vom 29.12.2020

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. - Das Plangebiet wird vom biotopkartieren Ahornbachel durchquert. Der Bach ist als naturnahes Fließgewässer gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützt. Der vorhandene Ufergehölzstreifen bleibt, mit Ausnahme des Zufahrtbereichs zum Gelände, unverändert. Hier wird der bestehende Uferstreifen verbreitert. - Die bestehenden Gehölzbiotope innerhalb des Geländes bleiben erhalten. - Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Süden, Westen und Norden Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. - Die im Süden und Westen des Geländes vorhandenen über 10 Meter hohen Fichtenhecken sollen entfernt werden. Die sich bereits im Unterwuchs angesiedelten heimischen Sträucher und Blüme bilden dann eine natürliche Einfriedung. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind gering. Artenschutzrechtliche Verbotsatbestände werden nicht eintreten, wenn Abrissarbei-

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	<p>ten außerhalb der Brutzeit und Gehölzpflegemaßnahmen im zulässigen Zeitraum erfolgen.</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Der naturnahe Ahornbachel durchquert das Plangebiet im südlichen Bereich von Westen nach Osten. - Im Geltungsbereich liegen 2 Zuflüsse zum Ahornbachel von Westen, die nur in einem kurzen Abschnitt als offene Gräben vorhanden sind. Diese werden zur Geländegestaltung und Gliederung genutzt. - Als Hochwasserschutzmaßnahme müssen die vorhandenen Gewässerdurchlässe des Ahornbachels vergrößert werden. - Die Ferienhaussiedlung wird mit einem Trennsystem entwässert. - Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zusammen mit der Stadt Zwiesel ist vorgesehen. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein hoch metamorph umgeformtes Sedimentgestein. - Bereits durch den Bau des Campingplatzes wurde der ursprünglich vorhandene Boden durch Aufschüttungen verändert. - Alle versiegelten Flächen außerhalb der Erschließungsstraße werden zurückgebaut. Die Anzahl der erforderlichen Wege kann gegenüber der Campingplatznutzung deutlich reduziert werden. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung gering.
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Zwiesel ist Erholungsort im Naturpark Bayerischer Wald. - Die Wärmeversorgung des Ferienparks wird durch ein eigenes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung oder Anschluss an das städtische Nahwärmenetz CO₂-neutral gestaltet. - Auf den Dächern werden PV-Anlagen zugelassen. - Durch die Errichtung des Ferienparks werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Landschaftsbild, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Ferienpark fügt sich in die Landschaft ein und wird durch Baumhecken und Auwald eingegrünt. - Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist durch die Errichtung des Ferienparks nicht beeinträchtigt.
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt nahe des AWO Ferienparks, des AWO Sozialzentrums mit Kinderhort und Tagespflegeeinrichtung der Curatio, östlich befindet sich ein Wohngebiet (WA). - Durch die Nutzungsänderung von 800 Campingeinheiten auf 200 Ferienhäuser ist insgesamt eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der innerörtlichen Zufahrtsstraße zu erwarten. - Die Anreise der Gäste wird zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nur im Ausnahmefall gestattet. In diesen Fällen können die Gäste die Schranke mit einem Code öffnen, so dass ein Parken und Türenschiagen nicht erforderlich ist. - Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Hiernach ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet. - Eine Blendwirkung durch PV-Anlagen auf den Dächern kann ausgeschlossen werden. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gering.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-2-6945-0060, spätmittelalterlich-frühneuzeitliches Goldseifenhügelfeld. - Das Bodendenkmal liegt am Ahornbachel in Flächen, die im Bebauungsplan zum Schutz von Natur ausgewiesen sind und nicht verändert werden. Eine touristische Nutzung ist in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege möglich. - Das Schutzgut Kultur und Sachgüter wird durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt. Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bei der Stadt Zwiesel eingegangen:

Landratsamt Regen – Kreisbaumeister vom 13.01.2021

Stellungnahme zu Schutzgut Mensch (Aufenthaltsqualität).

Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz vom 15.01.2021

Stellungnahme zu Schutzgut Mensch (Lärm und Blendwirkung von PV-Anlagen).

Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vom 27.01.2021

Stellungnahme zu Artenschutz und Ausgleich.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 22.12.2020

Stellungnahme zu Schutzgut Wasser (Niederschlagswasser und Hochwasserschutz).

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Forsten vom 29.12.2020

Stellungnahme zu sicherheitstechnischen Aspekten in Bezug auf die umliegenden bewaldeten Flächen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 14.04.2021 mit Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt Zwiesel wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird nochmals in der Zeit **vom 25.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022** im Rathaus in Zwiesel, Stadtplatz 27, Zimmer Nr. 2.02, zu den allgemeinen Öffnungszeiten, öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planungsunterlagen zum Stand 14.04.2021 sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/stadt-und-buerger/aktuelles> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Stadtbauamt der Stadt Zwiesel, Rathaus Zimmer Nr. 2.02 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Hinweise

Die Stadt Zwiesel weist darauf hin, dass

- es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen an den Besuchsmöglichkeiten des Rathauses kommen kann. Eine entsprechende Voranmeldung (Tel. 09922/8405-141 bzw. <mailto:baumt@zwiesel.de>) ist empfehlenswert,
- nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

- 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, 17.03.2022

Stadt Zwiesel


Schlüter
3. Bürgermeister



Zwiesel, 17.03.2022
Stadt Zwiesel



gez.

Schlüter
3. Bürgermeister