

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

der Stadt Zwiesel

über

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Abfahrt Zwiesel Süd“
mit Deckblatt Nr. 3 „Errichtung eines Drogeriemarktes“, im beschleunigten Verfahren
nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);
Erneute Öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1, § 4a Abs. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „GE/GI Fürhaupten Nord“ mit Deckblatt Nr. 3
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Bekanntgabe aus einer nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses
Arber Ferienpark, Änderung Erschließungsvertrag, Regenrückhaltebecken**

**Bekanntgabe aus einer nichtöffentlichen Sitzung des Grenzlandfestausschusses
Neuausschreibung des Festwirtvertrages**

**Bekanntgabe aus einer nichtöffentlichen Sitzung des Grenzlandfestausschusses
Platzgelder Grenzlandfest 2023**

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Abfahrt Zwiesel Süd“ mit Deckblatt Nr. 3 „Errichtung eines Drogeriemarktes“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB);

Erneute Öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 4a Abs. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat am 12.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – „Abfahrt Zwiesel Süd“ in der Fassung vom 06.09.2022 gebilligt.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Das Deckblatt Nr. 3 betrifft das Gelände der ALDI Süd Filiale an der Bärnzeller Straße.

Lageplan © Bayernatlas 02.02.2022



Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens einen Drogeriemarkt anzusiedeln, erreicht werden. Die Nutzung der bereits als Sonderfläche ausgewiesenen Grundstücke kann durch die geplante Nachverdichtung optimiert werden.

Mit der Änderungsplanung sollen die Baugrenzen erweitert sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Abfahrt Zwiesel Süd“ in der gebilligten Fassung vom 06.09.2022 wird mit seiner Begründung in der Zeit

vom 27.09.2022 bis einschließlich 26.10.2022

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

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

Die Planungsunterlagen zum Stand 06.09.2022 sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/stadt-und-buerger/aktuelles> einsehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Abfahrt Zwiesel Süd“ wird durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

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

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

Datenschutz

Die Stadt Zwiesel weist darauf hin, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis

der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Zwiesel, 15.09.2022

Stadt Zwiesel



Pfeffer

2. Bürgermeisterin

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „GE/GI Fürhaupten Nord“ mit Deckblatt Nr. 3

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat am 12.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 – „GE/GI Fürhaupten Nord“ in der Fassung vom 12.09.2022 gebilligt.

Zu Beginn des Verfahrens (2019) war vorgesehen, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Aufgrund der nun vorliegenden geplanten Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein Verfahrenswechsel hin zu einer Änderung im Regelverfahren vollzogen wird.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 liegt am nördlichen Stadtrand von Zwiesel und ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © Bayernatlas 14.09.2022



Ziel und Zweck 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 mittel- als auch langfristig ein Zugriff auf diese Flächen nicht besteht und die geplante Nutzung als Gewerbeflächen nicht realisierbar ist.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die zum Stand 12.09.2022 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 09.09.2019
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.09.2019

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume	<p>Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.</p> <p>Folgende Biotop wurden im Geltungsbereich kartiert:</p> <ul style="list-style-type: none">• 6945-1308-001: Hauptbiototyp: Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (95 %) weitere Biototypen: Flachmoore und Quellmoore / kein LRT (5%) im Kernbereich des GE• 6945-1285-001: Hauptbiototyp: Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (85 %) weitere Biototypen: Magere Goldhaferwiesen / LRT 6520 (15%) im nördlichen Randbereich des GE <p>Große Teilflächen des Gewerbegebietes wurden aufgrund der bestehenden Biotop als FFH-Gebiet ausgewiesen.</p> <p>Das GE mit Umgriff wird durch Gehölzbestände gegliedert. Die Biotop sind gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher verkleinert. Die FFH-Flächen größtenteils aus den Baufenstern herausgelöst.</p> <p>Der nasse Kernbereich des Gewerbegebietes wird als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen. Die Gehölzbestände sind Anlass für die Neuparzellierung. Die im Geltungsbereich liegenden FFH-Flächen werden als Grünflächen mit Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege festgesetzt.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Arten und Biotope.
Boden	<p>Das GE Fürhaupten wurde auf Fließerde ausgewiesen. Im Kernbereich des Deckblattes 3 weist die geologische Karte ein Niedermoor aus. In der Übersichtsbodenkarte ist der Bodenkomples vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis), selten Niedermoor aus Torf ausgewiesen.</p> <p>Mit dem Bau der Erschließungsstraße fand ein Bodenaustausch statt.</p> <p>Moorböden sind aufgrund ihrer CO₂ Speicherfunktion besonders schützenswert. Diese Funktion können sie nur bei dauerhaft hohem Wasserstand und schonender Bewirtschaftung erfüllen. Baumaßnahmen erfordern zwingend einen Bodenaustausch, der zum vollständigen Verlust dieser Funktion führt.</p> <p>Mit dem Deckblatt werden die besonders empfindlichen Torfböden aus der GE Nutzung herausgenommen und als Naturschutzflächen ausgewiesen.</p> <p>Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Boden.</p>
Wasser	<p>Das GE Fürhaupten wurde in einem wassersensiblen Bereich mit kleinflächigen Flachmooren ausgewiesen. Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets am Großen Regen. Am südlichen Rand verläuft ein teilweise aufgestauter Graben (Biber).</p> <p>Die Gewässerneubildung wird durch die Versiegelung reduziert. Für das Schutzgut Wasser werden die Umweltauswirkungen durch die Verkleinerung des GE reduziert. Dies stellt eine positive Auswirkung dar.</p>
Klima und Luft	<p>Das GE Fürhaupten liegt im Tal des Großen Regen. Der Talraum ist durch den hohen Eisenbahndamm der Bahnstrecke Zwiesel – Bayerisch Eisenstein gegliedert. Es ist überwiegend bewaldet. Eine Kaltluftbahn existiert nicht. Im Tal sammelt sich die Kaltluft, verstärkt wird der Effekt durch die nassen Böden.</p> <p>Die bereits vorhandene Durchgrünung mindert die lokal höheren Temperaturen des GE. Die Herausnahme mehrerer GE-Flächen mindert die negativen Auswirkungen. Mit dem Verzicht auf einer Bebauung des Moorbodens bleibt der CO₂-Speicher erhalten.</p> <p>Die Verkleinerung des GE wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Landschaftsbild und Erholung	Am nördlichen Rand des GE sind Nasswiesen erhalten, die durch Gehölze gegliedert werden. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Verkleinerung des GE und Verzicht auf Bauparzellen werden die wertvollen strukturreichen Teilbereiche erhalten, was sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt.
Mensch	Die Veränderungen finden innerhalb des GE statt. Es gibt keine angrenzende Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.
Kultur- und Sachgüter	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 Gewerbegebiets zerstört. Es existiert noch der jetzt eingetragene Rest östlich des GE. Mit der Herausnahme des östlichen Teils des GE liegt das Bodendenkmal nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Erhaltung des Bodendenkmals und damit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wirkt sich die Verkleinerung des GE positiv aus.

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 positive Auswirkung durch die Änderung des Bebauungsplans.

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

Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz vom 09.09.2019

Ohne Bedenken.

Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vom 12.09.2019

Stellungnahme zu Schutzgut Arten und Lebensräume (FFH-Gebiet)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „GE/GI Fürhäupten Nord“ in der gebilligten Fassung vom 12.09.2022 wird mit seiner Begründung in der Zeit

vom 27.09.2022 bis einschließlich 26.10.2022

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

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

Die Planungsunterlagen zum Stand 12.09.2022 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 Bauamt der Stadt Zwiesel, Rathaus Zimmer-Nr. 2.04 abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

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

Datenschutz

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

Zwiesel, 15.09.2022

Stadt Zwiesel



Pfeffer

2. Bürgermeisterin





STADT ZWIESEL
- Die 2. Bürgermeisterin -

Stadtplatz 27
94227 Zwiessel

Tel. +49 9922 8405-106
buergemeister@zwiessel.de

**Bekanntgabe aus einer nichtöffentlichen Sitzung des
Bauausschusses**

- Aushang an Amtstafel am: 19.09.2022 Nz. _____
- Veröffentlichung im Amtsblatt am: 19.09.2022 Nz. _____
- Veröffentlichung auf Homepage am: 19.09.2022 Nz. _____

Grau hinterlegte Eurobeträge sind teils erheblich gerundete Eurobeträge oder anderweitig Textpassagen bzw. mit XXX versehen und entsprechen aus rechtlichen Gründen nicht dem original Beschlusstext.

Sitzungstermin:	Montag, 25. Juli 2022
Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:28 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungsnummer:	BA/2022/009

TOP 17. Arber Ferienpark, Änderung Erschließungsvertrag, Regenrückhaltebecken

Beschluss:

Vorbehaltlich der Entscheidung über den Bau eines Regenrückhaltebeckens zum Hochwasserschutz am Ahornbachel durch den Stadtrat am 27.07.2022 stimmt der Bauausschuss der Änderung des Erschließungsvertrages mit der Arber Investment GmbH im Entwurf vom 13.07.2022 zu.

Sollte der Stadtrat sich für den Bau des gemeinsamen Regenrückhaltebeckens aussprechen, ist dieser Beschluss als gegenstandslos zu betrachten und der bestehende Vertrag bleibt unverändert gültig.

Da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, ist dieser Beschluss gem. Art. 52 Abs. 2 GO der Öffentlichkeit bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis - Beschluss:

Für:	7	Gegen:	0	Anwesend:	7	Pers. Beteiligt:	0
------	----------	--------	----------	-----------	----------	------------------	----------



STADT ZWIESEL
- Die 2. Bürgermeisterin -

Stadtplatz 27
94227 Zwiessel

Tel. +49 9922 8405-106
buergemeister@zwiessel.de

**Bekanntgabe aus einer nichtöffentlichen Sitzung des
Grenzlandfestausschusses**

- Aushang an Amtstafel am: 19.09.2022 Nz. _____
- Veröffentlichung im Amtsblatt am: 19.09.2022 Nz. _____
- Veröffentlichung auf Homepage am: 19.09.2022 Nz. _____

Grau hinterlegte Eurobeträge sind teils erheblich gerundete Eurobeträge oder anderweitig Textpassagen bzw. mit XXX versehen und entsprechen aus rechtlichen Gründen nicht dem original Beschlusstext.

Sitzungstermin:	Dienstag, 16. August 2022
Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	20:10 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungsnummer:	GA/2022/004

TOP 12. Neuausschreibung des Festwirtvertrages

Beschluss:

Der Grenzlandfestausschuss beschließt den Festwirtvertrag für die Jahre 2023 bis 2025 neu auszuschreiben. Die Ausschreibung hat analog der letzten Ausschreibung zu erfolgen und ist in folgenden Zeitungen zu veröffentlichen:

- Gastgewerbe-Magazin
- Passauer Neue Presse
- Münchner Merkur.

Die Ausschreibungsfrist ist bis 30.09.2022 zu begrenzen.

Da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, ist dieser Beschluss gem. Art. 52 Abs. 2 GO der Öffentlichkeit bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis - Beschluss:

Für:	5	Gegen:	0	Anwesend:	5	Pers. Beteiligt:	0
------	---	--------	---	-----------	---	------------------	---

TOP 13. Platzgelder Grenzlandfest 2023

Beschluss:

Der Grenzlandfestausschuss beschließt, dass die Platzgebühr für 2023 zwischen 150,- € und 5.100,- € zzgl. Mwst. betragen darf und individuell durch die Verwaltung festgesetzt wird. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Suche nach geeigneten Schaustellern ab sofort zu beginnen und legt dem Grenzlandfestausschuss Anfang 2023 die Liste mit den Schaustellern vor.

Da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, ist dieser Beschluss gem. Art. 52 Abs. 2 GO der Öffentlichkeit bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis - Beschluss:

Für:	5	Gegen:	0	Anwesend:	5	Pers. Beteiligt:	0
------	---	--------	---	-----------	---	------------------	---

Zwiesel, 19.09.2022
Stadt Zwiesel



gez.

Pfeffer
2. Bürgermeisterin

Aushang Amtstafel: _____

Nz. _____

Abnahme Amtstafel: _____

Nz. _____