

Amtliche Bekanntmachung

Inhalt:

Öffentliche Bekanntmachung:

**Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt
Nr. 28 zur Ausweitung des bestehenden WA im Bereich
der Flanitzer Straße**

Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt
Nr. 28 zur Ausweitung des bestehenden WA im Bereich
der Flanitzer Straße**

Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 28 zur Ausweitung des bestehenden WA im Bereich der Flanitzer Straße

Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 27.08.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 28 im Bereich der Flanitzer Straße in der Fassung vom 27.08.2026 gebilligt und die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 28 zur Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 438/2 Gemarkung Bärnzell. Er befindet sich südöstlich direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung der Flanitzer Straße. Die genaue Lage kann dem nachfolgend dargestellten Lageplan entnommen werden, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © RIWA-GIS 24.07.2025



Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, eine Fahrzeug- und Lagerhalle zu errichten, erreicht werden. Derzeit weist der Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Fläche aus. Zur Realisierung des Vorhabens soll das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) erweitert werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist der Umweltbericht zum Stand 27.08.2026. Dieser enthält eine detaillierte Darstellung der nachfolgend zusammengefassten umweltbezogenen Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Das geplante Vorhaben der Errichtung einer privat genutzten Fahrzeug- und Lagerhalle lässt keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche werden für das Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Beeinträchtigungen erwartet, die mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen abgegolten werden können.
Boden	Aufgrund der Hanglage ist mit Abgrabungen mit bis zu 4 m zu rechnen. Die genaue Bodenbeschaffenheit soll im Zuge der Genehmigungsplanung durch ein Gutachten dargestellt werden.
Wasser	Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Klima und Luft	Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Durch die erforderliche Eingrünung des geplanten Gebäudes wird das Vorhaben in das Landschaftsbild eingebettet. Es sind daher lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter vorhanden.
Arten und Lebensräume	Die Fläche weist aufgrund der regelmäßigen und intensiven Bewirtschaftung nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Habitatstrukturen wie Gehölze, Altgrasbestände, Kleingewässer oder sonstige für Tier- und Pflanzenarten bedeutsame Strukturen fehlen. Eine aktuelle Begehung ergab keinen Nachweis von geschützten Arten.

Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Auswirkung durch die Umsetzung des Vorhabens.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 09.06.2026
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.06.2026

Formelle Beteiligung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Flanitzer Straße in der gebilligten Fassung vom 27.08.2026 wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und allen vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit

vom 07.09.2026 bis einschließlich 06.10.2026

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zwiesel, Stadtplatz 27, 94227 Zwiesel, Zimmer 2.04 eingesehen werden.

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 Planunterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/aktuelle-bauleitplanverfahren.html> sowie im zentralen Landesportal der Bauleitplanung in Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können elektronisch (per E-Mail an bauamt@zwiesel.de) und bei Bedarf schriftlich Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Stadtplatz 27, 94227 Zwiesel, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Zwiesel den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

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 Hinweis „Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO. Diesen finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Zwiesel unter https://zwiesel.de/informationspflichten_datenschutz.

Zwiesel, 03.09.2026

Stadt Zwiesel


Eppinger

1. Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 28 zur Ausweitung des bestehenden WA im Bereich der Flanitzer Straße

Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 27.08.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 28 im Bereich der Flanitzer Straße in der Fassung vom 27.08.2026 gebilligt und die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 28 zur Änderung des Landschaftsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 438/2 Gemarkung Bärnzell. Er befindet sich südöstlich direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung der Flanitzer Straße. Die genaue Lage kann dem nachfolgend dargestellten Lageplan entnommen werden, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © RIWA-GIS 24.07.2025



Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Änderung des Landschaftsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, eine Fahrzeug- und Lagerhalle zu errichten, erreicht werden. Derzeit weist der Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Fläche aus. Zur Realisierung des Vorhabens soll das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) erweitert werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist der Umweltbericht zum Stand 27.08.2026. Dieser enthält eine detaillierte Darstellung der nachfolgend zusammengefassten umweltbezogenen Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Das geplante Vorhaben der Errichtung einer privat genutzten Fahrzeug- und Lagerhalle lässt keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche werden für das Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Beeinträchtigungen erwartet, die mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen abgegolten werden können.
Boden	Aufgrund der Hanglage ist mit Abgrabungen mit bis zu 4 m zu rechnen. Die genaue Bodenbeschaffenheit soll im Zuge der Genehmigungsplanung durch ein Gutachten dargestellt werden.
Wasser	Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Klima und Luft	Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Durch die erforderliche Eingrünung des geplanten Gebäudes wird das Vorhaben in das Landschaftsbild eingebettet. Es sind daher lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter vorhanden.
Arten und Lebensräume	Die Fläche weist aufgrund der regelmäßigen und intensiven Bewirtschaftung nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Habitatstrukturen wie Gehölze, Altgrasbestände, Kleingewässer oder sonstige für Tier- und Pflanzenarten bedeutsame Strukturen fehlen. Eine aktuelle Begehung ergab keinen Nachweis von geschützten Arten.

Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Auswirkung durch die Umsetzung des Vorhabens.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 02.06.2026
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.06.2026

Formelle Beteiligung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zur Änderung des Landschaftsplans im Bereich der Flanitzer Straße in der gebilligten Fassung vom 27.08.2026 wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und allen vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit

vom 07.09.2026 bis einschließlich 06.10.2026

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zwiesel, Stadtplatz 27, 94227 Zwiesel, Zimmer 2.04 eingesehen werden.

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 Planunterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/aktuelle-bauleitplanverfahren.html> sowie im zentralen Landesportal der Bauleitplanung in Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können elektronisch (per E-Mail an bauamt@zwiesel.de) und bei Bedarf schriftlich Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Stadtplatz 27, 94227 Zwiesel, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Zwiesel den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

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 Hinweis „Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO. Diesen finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Zwiesel unter https://zwiesel.de/informationspflichten_datenschutz.

Zwiesel, 03.09.2026

Stadt Zwiesel


Eppinger
1. Bürgermeister



Zwiesel, 04.09.2026

Stadt Zwiesel



gez.
Karl-Heinz Eppinger
Erster Bürgermeister

Aushang Amtstafel: _____

Nz. _____

Abnahme Amtstafel: _____

Nz. _____