



Stadt Zwiesel

GE Abfahrt Zwiesel Süd

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

DURCH DECKBLATT 3

LANDKREIS REGEN

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Ausgangssituation

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in der Sitzung vom 17.01.2022 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ durch Deckblatt Nr. 3 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 sowie im Jahr 2019 durch Deckblatt 2 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. Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 2 wurde eine Erweiterung des bestehenden Marktes geplant.

2. Lage und Größe



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

Die in Deckblatt 2 geplante Markterweiterung wurde mittlerweile realisiert. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 3 soll nun den Bau eines zusätzlichen Drogeriemarktes ermöglichen. Die Änderung bezieht 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

Die Strukturkarte Anhang 2 des LEP 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 Ziele und 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

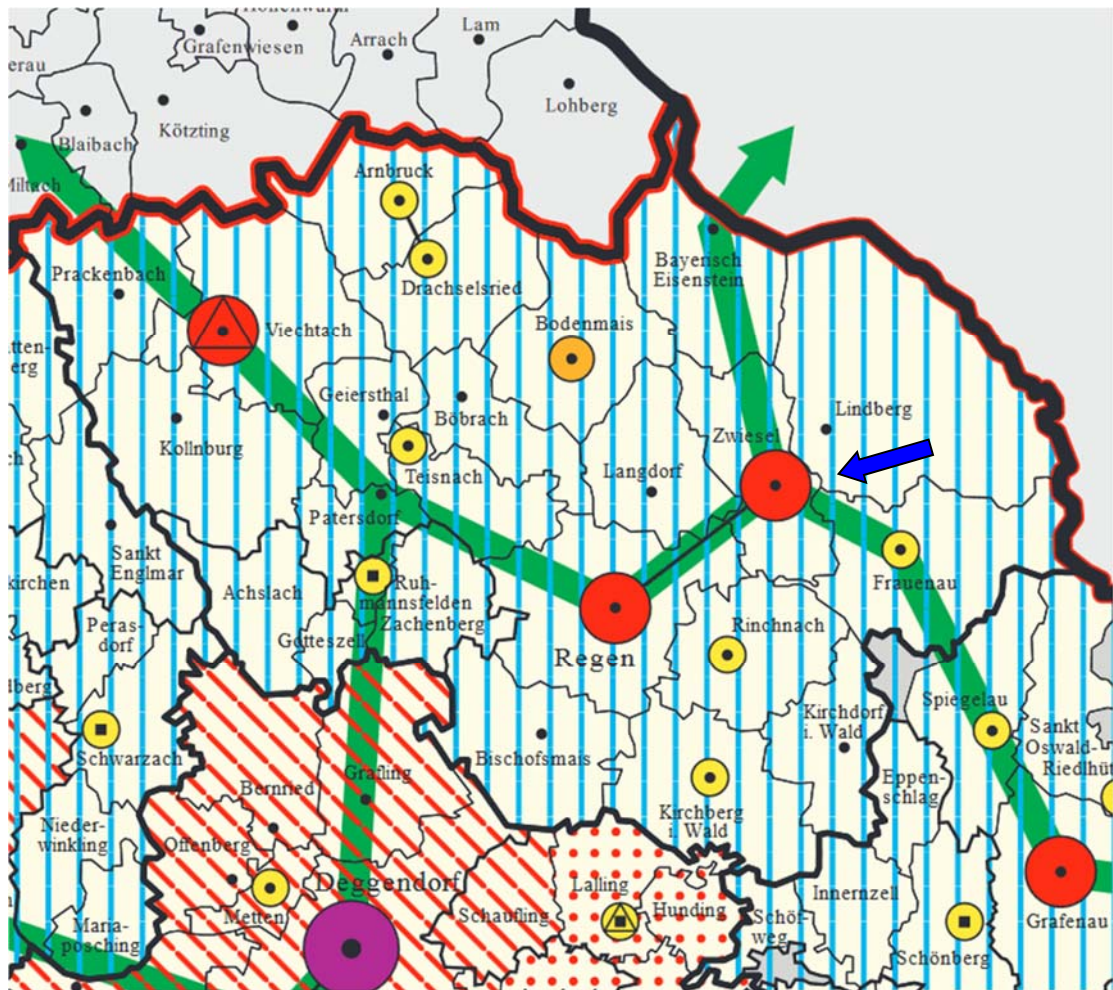
Die Stadt Zwiesel gehört als Kommune im Landkreis Regen zur Region 12 Donau-Wald.

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.



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

3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen 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.

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 einen Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von 1600 m² und einer Verkaufsfläche von 1200 m². Durch die Bebauungsplanänderung soll nun zusätzlich ein Drogeriemarkt mit einer Geschossfläche von 1000 m² und einer Verkaufsfläche von 750 m² ermöglicht werden, wobei die Festsetzung zu Grundflächenzahl gleichbleibt.

4.1. **Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 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 Stadt Zwiesel ist als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Regen grundsätzlich geeignet, Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges, jedoch angrenzend an den Hauptort. Die Planung entspricht hinsichtlich dessen nach Einschätzung der Regierung von Niederbayern noch den Erfordernissen der Raumordnung. Die Lagevoraussetzung ist somit durch den Standort innerhalb des festgelegten Sondergebiets gegeben, der außerdem auch über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist. (Bushaltestelle)

Des Weiteren dürfen laut LEP durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Bei Nahversorgungsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² ist gemäß Landesentwicklungsprogramm davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Somit ist die Errichtung eines Drogeriemarkts mit max. 750 m² Verkaufsfläche aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zulässig. Im Deckblatt wird eine gesamte Verkaufsfläche von 1950 m² (1200 + 750) festgesetzt.

4.2. Weitere Hinweise zur Planung

Maß der Nutzung

Des Weiteren wird das Maß der Nutzung mit Festsetzung von GRZ auf 0,8 und der zusätzlichen Geschossfläche für den Drogeriemarkt auf 1000 m² definiert. Die Festsetzungen für den Lebensmitteldiscountmarkt werden dabei angepasst. Es ergibt sich eine Gesamtgeschossfläche von 3050 m² (2050 + 1000). Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen entsprechen den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. (max. Wandhöhe 8,50 m , max. Firsthöhe 10,0 m)

Im Bereich der Verkehrsflächen sind neben Stellplätzen und Grünflächen auch Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Einkaufswagenboxen) zulässig.

Stellplatzbedarf

Gemäß Satzung der Stadt Zwiesel über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2002, ist in Anlage 1 zu § 2 Nummer 3.2 für Verbrauchermärkte, Einkaufszentren 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Hieraus ergeben sich für den bestehenden Markt bei max. 1200 m² Verkaufsfläche max. 80 Stellplätze.

Für den Drogeriemarkt ist aufgrund der kleineren Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. (Anlage 1 zu § 2 Nummer 3.1 für Läden, Waren- und Geschäftshäuser) Hieraus ergibt sich eine Stellplatzanzahl von max. 22 Stellplätzen für den Drogeriemarkt.

In der Summe ergibt sich somit ein gesamter Stellplatzbedarf von max. 102 Stellplätzen. Im Plan wurden insgesamt 120 Stellplätze dargestellt, somit ist die Fläche für die erforderlichen Stellplätze ausreichend. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Genehmigungsantrags auf Grundlage der tatsächlichen Verkaufsflächen zu führen.

Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen finden sich an den Rändern des Änderungsbereichs in Form von Festsetzungen zu privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „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. Im Zuge der Objektplanung ist nachzuweisen, dass es aufgrund der Erweiterung zu keiner Abflussverschärfung im Vorfluter kommt.

Für die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -ableitung ist parallel 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.

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 m ²
öffentliche Flächen	0 m ²
gesamte Nettobaufläche	10.233 m ²
=====	

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.

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	16.05.2022	Gebilligt laut Beschluss des Bauausschusses
Entwurf	16.05.2022	vom
Planfassung	16.05.2022	
		Zwiesel, den
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Regen	 2. Bürgermeisterin Pfeffer