

# Änderung des Flächennutzungsplans

**Bereich „Ahornbachel“**

**durch Deckblatt Nr. 21**

**- Umweltbericht -**

Genehmigungsfassung  
vom 11.01.2024



Stadt Zwiesel  
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

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

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Umweltbericht:

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

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	8
1.2.1	Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Stand 01.01.2020	9
1.2.2	Regionalplan Donau-Wald, Stand 13.04.2019	9
1.2.3	Landschaftsrahmenplan	11
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	12
2.2	Schutzgut Wasser	26
2.3	Schutzgut Boden	28
2.4	Schutzgut Klima und Luft	28
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	29
2.6	Schutzgut Mensch	29
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	32
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
4.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
4.1	Vermeidung und Verringerung	33
4.2	Eingriffsermittlung	33
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	36
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
7.	Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Zwiesel beabsichtigt auf Antrag der ARBER Investment GmbH den Bebauungsplan Nr. 17 – Ahornbachel von 1971 zu ändern. Der ca. 12 ha große Änderungsbereich liegt ausschließlich auf dem Gelände des 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 zum Flächennutzungsplan ist die Änderung der Nutzung im Sondergebiet „Ahornbachel Camping“. Der Flächennutzungsplan weist eine irreführende Differenzierung des Geländes in die baulichen Einrichtungen des Campingplatzes im Eingangsbereich und im Gelände und in die Aufstellflächen für die Camper, die entgegen der in der PlanzV festgelegten orangen Kennzeichnung für SO als Grünflächen dargestellt werden.

Statt einer Mischnutzung aus Camping und Ferienhäusern soll das Gelände zukünftig ausschließlich als Ferienhausgebiet entwickelt werden. Eine Differenzierung in Flächen für bauliche Anlagen (Ferienhäuser) und Grünflächen wird beibehalten. Als Grünflächen werden in DB 21 zum FNP die im Bebauungsplanentwurf als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Teilbereiche insbesondere am Ahornbachel dargestellt. Bestehende Vorgaben für Alleebaumreihen entlang der internen Erschließungsstraßen werden nicht übernommen, weil sie sich wegen der parallel verlaufenden Leitungstrassen nicht realisieren lassen.

Diese Änderungen werden parallel im rechtswirksamen Landschaftsplan geändert.

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 Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 21 und die Durchführung des Verfahrens mit frühzeitiger Bürger- und Fachstellenbeteiligung beschlossen. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Bebauungsplan sollen mit DB 21 zum Flächennutzungsplan, DB 26 zum Landschaftsplan und DB 4 zum Bebauungsplan in einem Parallelverfahren gleichzeitig geändert werden.

Mit den Deckblättern 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.

### Entwicklung des Arber-Ferienparks

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) mit 2 Hygienehäusern
- Zufahrtbereich mit Rezeption, Restaurant mit Terrasse, Supermarkt, Gasabfüllstation, Kneippkurhalle, Minigolfanlage, Zugang zum städtischen Freibad
- Im Gelände: Amphitheater und Spielplätze
- Außerhalb: Skilift mit Flutlichtanlage, Eisstockbahnen mit Flutlichtanlage



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.

2010 hat dann die Touber 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. Im November 2015 wurde der Campingbetrieb eingestellt. Letztlich erwies sich das Angebot einfacher Blockhäuser und die Renovierung der 40 Jahre alten Anlagen als wirtschaftlich nicht tragfähiges Konzept.

### **Konzept des Arber Ferienparks**

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 ca. 200 Ferienhäuser statt 800 Camping-Einheiten angeboten werden.

Im Arber-Ferienpark sollen Häuser der Kategorie Komfort, dem Basisniveau, das alle Neubau-Ferienhäuser und -wohnungen aufweisen müssen und der Kategorie Deluxe angeboten werden.

Der Eingangsbereich mit zentralem Gebäudekomplex bleibt bestehen.

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. zeitlichen Beschränkungen für die Mietdauer der Ferienhäuser.

### **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. Der Arber-Ferienpark ist an die Stadtbuslinie unmittelbar angebunden. 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. Weitere für den Tourismus wichtige Sondergebiete grenzen unmittelbar an, wie z.B. die Familienferienstätte der Arbeiterwohlfahrt und das Zwieseler Erholungsbad. Die Tennisplatzanlagen des Tennisclub Zwiesel und das angrenzende Langlaufzentrum sind als Grünflächen ausgewiesen.

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. Die gesamte innere Erschließung und Organisation der Ferienanlage ist auf den Servicebereich an der Zufahrt ausgerichtet.

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 werden als Grünflächen ausgewiesen und gliedern den Park in kleinere Einheiten.

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

#### Einbindung in die Landschaft

Die Schrägluftaufnahme aus der Bauzeit belegt, dass der Campingplatz auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt wurde. Bei der Festlegung der Flurgrenzen des Ferienparks wurden die heute biotopkartierten Hecken auf Lesesteinen berücksichtigt. Sie liegen alle außerhalb der Eigentumsgrenzen des Arber-Ferienparks.

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.



## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes definiert §1, Abs. 6 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - ...
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ der Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr wurde für die Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen zur Abwehr von Naturgefahren sowie Vorschlägen zu Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen.

Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan berücksichtigt die Vorgaben der Raumordnung:



### **1.2.1 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. ...

### **1.2.2 Regionalplan Donau-Wald, Stand 13.04.2019**

In der Karte sind für die konkrete Fläche keine Maßnahmen und Vorschläge enthalten.

Der Regionalplan enthält folgende relevante Planungsgrundsätze für das Projekt:

#### 5 Tourismus

5.1 (Z) In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und ... sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.

G Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für natur-orientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

- G In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.
- G Für den Ausbau des Städtetourismus und des Kurz- und Tagesreiseverkehrs kommen insbesondere ...- der Nationalpark Bayerischer Wald in Betracht.
- 5.2 G Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen
- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
  - zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
  - zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- ... entwickelt und durchgeführt werden.
- 5.3 Z Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, ... sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.
- ...
- 5.4 G Bei raumbedeutsamen Maßnahmen, insbesondere beim Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie des Fremdenverkehrs- und Freizeitangebotes, ist auf die orts- und gebietstypischen Eigenarten und Traditionen besonders zu achten.
- G Bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.
- 5.5 G Es ist anzustreben, Freizeitwohngelegenheiten und Ferienhaussiedlungen so auszugestalten, dass eine dauerhaft touristische Nutzung sichergestellt ist.
- ...
- 5.8 G In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.
- Die touristische Weiterentwicklung von einem Campingplatz zu einer Ferienhauseanlage entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. Das touristische Angebot der Stadt Zwiesel wird dadurch aufgewertet und den heutigen Anforderungen der Urlaubsgäste angepasst. Es ist von besonderer Wichtigkeit, dass die geplante Ferienhaussiedlung dauerhaft als touristisches Angebot zur Verfügung steht. Die dauerhafte touristische Nutzung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, einen städtebaulichen Vertrag und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.

### **1.2.3 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.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt auf Flächennutzungsplanebene nur verbal-argumentativ.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 19.07., 24.07., 10.09., 22.10. und 06.11.2020. Eigene Bestandsaufnahmen aus dem Jahr 2013 werden berücksichtigt.

Als Grundlage für die Beurteilung der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG wurde für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Arten der Vogelschutzrichtlinie gem. „Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Februar 2020“ die Anlage „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erstellt.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen – Erschließung Ferienhaussiedlung im Ferienpark Arber in Zwiesel“ (Geoplan / Osterhofen - Geotechnischer Bericht Nr.2102062) vom 12.04.2021 werden bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

Die Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ vom 10.11.2020 (Geoplan / Osterhofen - Schalltechnischer Bericht Nr. S2006051) werden für die Beurteilung des „Schutzgut Mensch“ zu Grunde gelegt. Das vollständige Gutachten ist als Anlage angefügt.

Die Ergebnisse der parallelen Wasserrechtsverfahren zur Regenrückhaltung und gedrosselten Einleitung in das Ahornbachel sowie zum Hochwasserschutz werden nachrichtlich übernommen.

### **2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **Beschreibung:**

Der Arber-Ferienpark liegt am nordwestlichen Stadtrand von Zwiesel und grenzt unmittelbar an die freie Landschaft. Er wird zum einen vom biotopkartierten Ahornbachel durchquert und andererseits von Wald und Baumhecken auf der West- und Nordseite eingerahmt. Das Luftbild zeigt die kartierten Biotope im Park und seiner unmittelbaren Umgebung.



Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Süden, Westen und im Norden Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. Bei der Parzellierung des Campingplatzes wurden diese Strukturen bereits berücksichtigt, sie liegen außerhalb.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah zur Einfriedung 2 m hohe Schnitthecken vor. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgte insbesondere im Süden und Westen mit Fichtenhecken, die seit mehreren Jahren nicht mehr geschnitten wurden und inzwischen eine Höhe von ca. 10 m erreicht haben. Sie sollen entfernt werden. Im Unterwuchs haben sich bereits heimische Sträucher und Bäume angesiedelt, so dass eine Nachpflanzung nicht erforderlich ist.

Das naturnahe Ahornbachel quert das Grundstück. Als naturnahes Gewässer mit steilen Uferböschungen und einem naturnahen Auwald ist es als Biotop 6934-33-1 erfasst. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Ahornbachel mit einem schmalen Streifen Ufergehölz berücksichtigt. Als naturnahes Fließgewässer ist dieser Bereich darüber hinaus gem. Bundesnaturschutzgesetz § 30(2)1. gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Inzwischen wird es beidseits von einem mehr als 10 m breiten Gehölzstreifen begleitet, der im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wird. Nur randlich im Bereich des Amphitheaters wurde in diesen Uferstreifen eingegriffen, die Bühne wurde inzwischen aber beseitigt. Der Auwald am Ahornbachel ist geprägt von alten Eichen, Zitterpappeln und Erlen.

Im Servicebereich / Zufahrt zum Gelände hat das Gewässer keinen Ufergehölzstreifen sondern wird lediglich von einer Hochstaudenflur eingefasst.





Aufnahme Biotop Ahornbachel 14.03.2013



Aufnahme Biotop Ahornbachel 19.07.2020





Im Ferienpark gibt es darüber hinaus noch zwei Hecken.

Alle ehemaligen Campingflächen werden bis heute intensiv als Rasenflächen gepflegt. Die Bereiche der Dauercamper werden nicht gepflegt, weil zu viele Reste aus Pflanzungen oder Terrassenbauten und Hüttenfundamenten eine maschinelle Pflege verhindern.

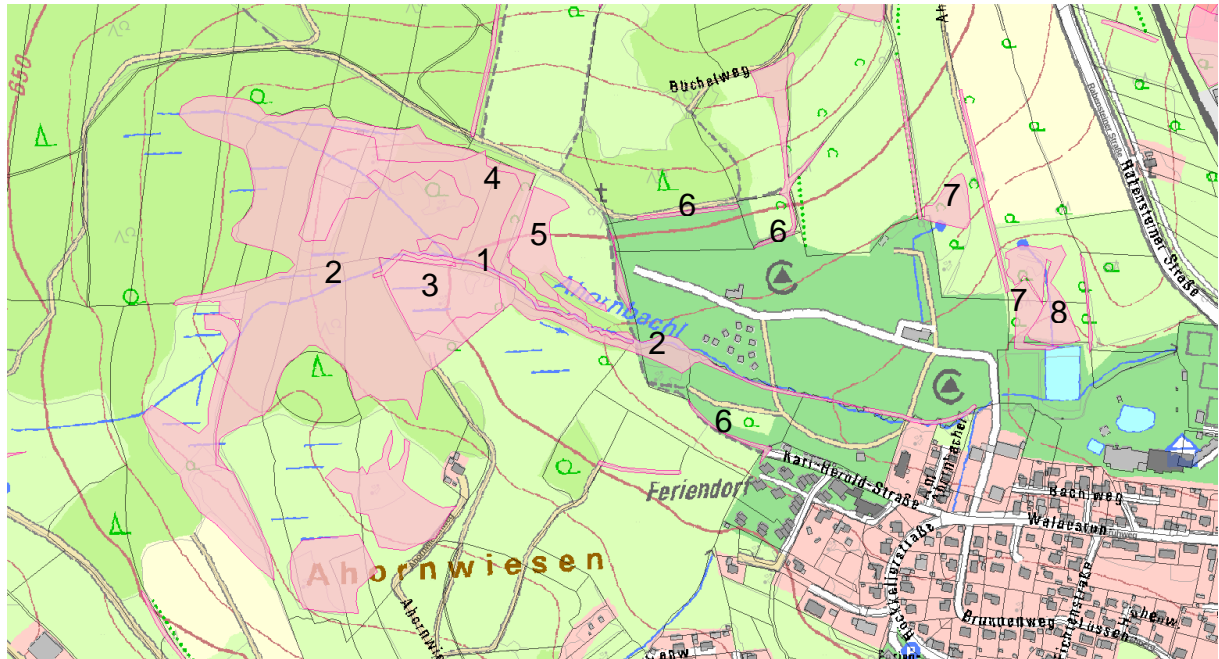
Der Bereich der Talstation des stillgelegten Skiliftes ist heute eine Feuchtbrache. Skiliftstütze, Fundamente von Hütten, die Ruine eines Mobil-homes und Asphaltflächen sind in der Fläche noch vorhanden.



## EBIOTOP- UND ARTENSCHUTZ IM UMGRIFF DER ARBER-FERIENPARKS

Westlich und nördlich grenzen an den Arber-Ferienpark naturschutzfachlich sehr hochwertige Flächen. Die folgenden Daten stammen aus dem Biotopkataster, Artenschutzkataster und den Angaben zum Wiesenbrütergebiet in FIS-Natur und wurden vor Ort überprüft.

### Biotopkataster:



1

6945-1189

Ahornbachl nordöstlich Innenried

Ahornbachl als naturnaher Bachabschnitt und Zufluss zum Großen Regen am nordwestlichen Ortsrand von Zwiesel. Ein etwa 0,5 – 1,0 m breiter, schlängelnder Bachabschnitt, von ca. 0,10 – 0,40 m Wassertiefe, mit etwa 0,70 m hohen Uferabbrüchen, mit sandig- bis steinigem Sohlsubstrat und vereinzelt größeren Steinen, Uferbegleitgehölz aus Erle, Bruchweide, ca. 8 – 10 m breit, Uferbegleitsaum mit Hochstauden wie Mädesüß, Gelbweiderich, beidseits der Ufer Wiesenutzung.

Aktuelle Situation: Das Ahornbachel ist im Arber-Ferienpark trotz 50-jähriger intensiver Nutzung als naturnahes Gewässer mit natürlicher Dynamik erhalten. Der naturnahe Abschnitt endet im unterhalb gelegenen öffentlichen Freibad. Im weiteren Verlauf ist das Gewässer bis zur Mündung in den Schwarzen Regen auf fast 500 m Länge verrohrt. Gelbweiderich kommt nur außerhalb des Geländes im Oberlauf vor.

2

6945-0033

Ahornbachl mit ausgedehntem Feuchtkomplex im Quellbereich und Nasswiesen an Quellzuflüssen

Teilfläche (1): Der Bach selbst besitzt einen durchgehenden beidseitigen Weiden-, Erlen-, Pappelgehölzsaum. Das Quellgebiet des Baches besteht aus aufgelassenen Streuwiesen verschiedener Sukzessionsstadien. Das Zentrum der Fläche ist noch weitgehend gehölzfrei. In den Pfeifengrasbeständen sind hier zahlreiche Vermoorungen, zum Teil mit Übergangsmoorcharakter, vorhanden. Diese sind geprägt von Torfmoosen und Moosbeere.

Im Süd- und Westteil befinden sich teils bereits ältere Birkengehölzabschnitte, die zum Westrand hin - auf leicht ansteigendem Gelände - trockener sind. Im Nordosten der Fläche befindet sich inmitten der Streuwiese eine Fichtenaufforstungspartzele, die jedoch nur dahinsiecht. Diese gehört umgehend entfernt. Der nordwestlich anschließende eigentliche Quellwald (geprägt von Erle, Birke und Fichte), sowie ein nordöstlich angrenzender beweideter Nasswiesenabschnitt wurde miterfasst.

Teilfläche (2) - (4) sind noch gemähte seggen- und waldsimosenreiche Nasswiesen, zum Teil mit Niedermoorcharakter (seggenreich und hohe Torfmoosdominanz). Sie liegen südwestlich der Hauptfläche an Quellgräben.

3

6945-1260

Nasswiese südwestlich Klautzenbach am Ahornbachl

Mäßig nährstoffreiche, extensiv genutzte Nasswiesenbrache im Wiesental südlich des Ahornbachls mit dominant Gelbweiderich, Waldsimse, häufig Seggen, Mädessüß.

4

6945-1169

Nasswiese südwestlich Klautzenbach am Ahornbachl

Hochwertiger, relativ magerer, brachliegender Flachmoorbereich im Wiesental des Ahornbachls. Im Norden in lichtungartiger Fläche intakter, homogener großflächiger Flachmoorbereich mit flächig Segge, bereichsweise Wollgras in großen Flecken, relativ gleichmäßig locker eingestreut Gelbweiderich, Pfeifengras.

#### **aktuelle Situation Biotop 1-4:**

Großer, etabliertes Biberhabitat mit zahlreichen, kaskadenartigen Dämmen im gesamten Biotop 1189. Großer See im Bereich von Biotop 0033 und 1260. Dort auch Ufergehölz weitgehend beseitigt oder stehendes Totholz.



Die Flächen sind teilweise Eigentum des Bund Naturschutz und im Ökoflächenkataster erfasst. Vom Arber-Ferienpark gibt es keine Einwirkungen auf das Biotop.

5

6945-1166

Nasswiese westlich Zeltplatz am Ahornbachl

Mäßig nährstoffreiche Nasswiese im Wiesental des Ahornbachls. Nasswiese mit aspektbildend Fadenbinse, Waldsimse, häufig Brennender Hahnenfuß, bei Ausbleiben der Nässezeiger Übergänge in Extensivwiesen, im Süden kleiner Bereich artenreicher Nasswiesenbrache mit Gelbweiderich, Flatterbinse, Waldsimse, Bleicher Segge, Pfeifengras und weiteren Nässezeigern.

6

6945-0034

Hecken an den Einhängen zum Ahornbachl hin

6945-0034-004 (Teilfläche an Südgrenze zur Feriensiedlung)

6945-0034-005 (Teilfläche an Westgrenze zur Feriensiedlung)

6945-0034-006 (Teilfläche an Nordgrenze am Waldrand)

6945-0034-009 (Teilfläche an der Nordgrenze in der Mitte der Anlage)

„Die Flächen werden überwiegend noch regelmäßig auf den Stock gesetzt und sind entsprechend strauchreich. Es dominiert die Hasel zusammen mit der Zitterpappel. Die Flächen stocken auf Feldrainen oder Lesesteinwällen, bzw. entlang von



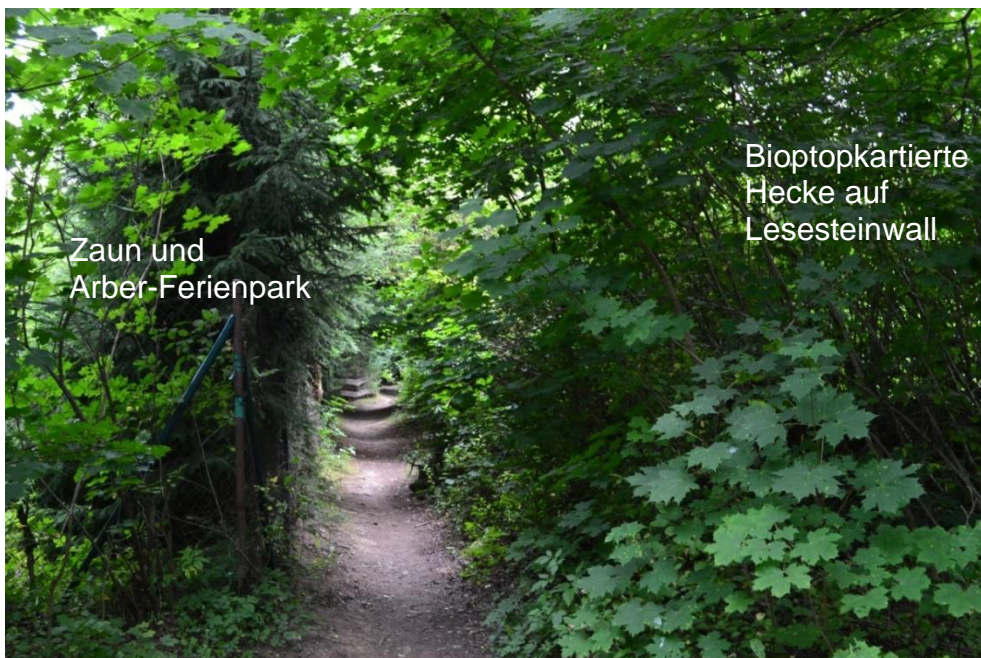
Feldwegen. Zum Teil sind sie Waldbeständen "vorgeblendet" (Teilfläche (6) und (7)). Teilfläche (4) und (5) haben eher Baumheckencharakter, Teilfläche (9) umfasst einen Feldgehölzabschnitt.“

Aktuelle Situation:

6945-0034-004 (Teilfläche an Südgrenze zur Feriensiedlung):



6945-0034-005 (Teilfläche an Westgrenze zur Feriensiedlung)



6945-0034-006 (Teilfläche an Nordgrenze am Waldrand)

Die Hecke ist aufgrund starker Beschattung durch die überständigen Eichen am Waldrand einerseits und die Eingrünung des Arber-Ferienparks kaum noch vorhanden, teilweise nur noch Zitterpappeln.

6945-0034-009 (Teilfläche an der Nordgrenze in der Mitte der Anlage)

Die Hecke auf Lesesteinwall steht am Südrand einer Rinderweide und wird von den Rindern als Unterstand genutzt. 3 Solitäreichen und 1 Linde prägen diese Haselhecke.



7

6945-0035

Nasswiesen-, Hochstaudenfluren südöstlich Klautzenbach

66945-0035-001 Teilfläche nördlich Sportplatz

6945-0035-004 Teilfläche bei Skilift

Teilfläche (1) und (4) sind brachgefallene, von Hochstauden eroberte Nasswiesenzwickel im Anschluss an Heckenabschnitte des Biotops 30.



8

6945-1165

Nasswiese südlich Klautzenbach nordwestlich Freibad

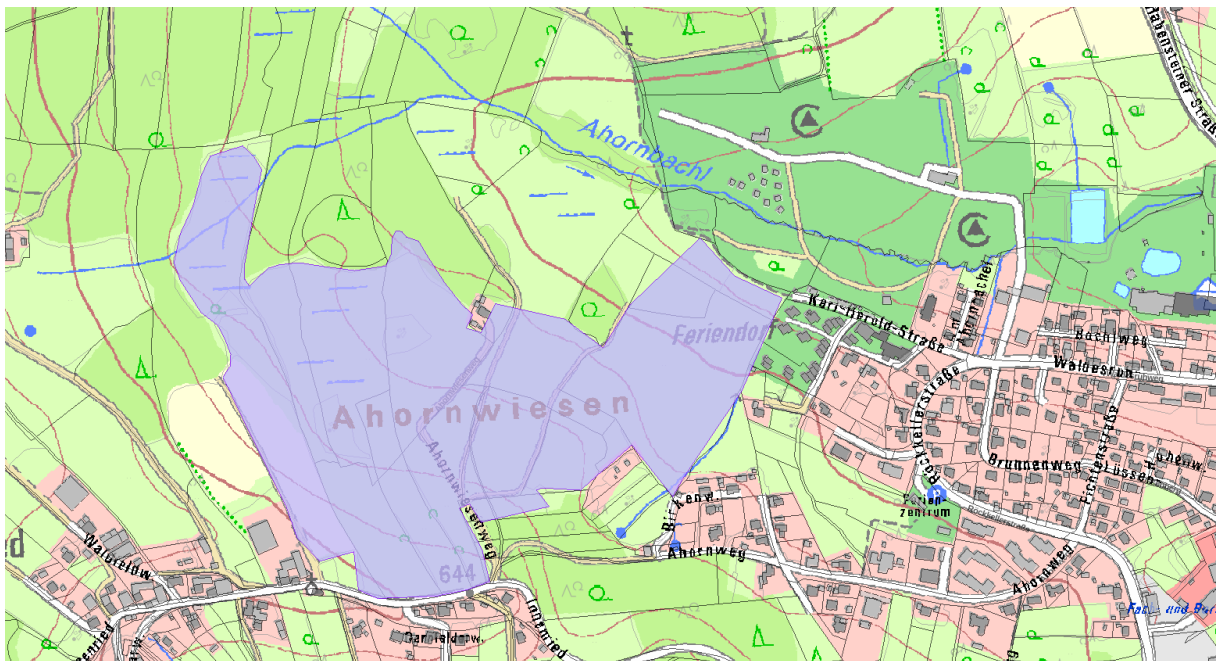
Extensiv genutzte Nasswiese am Quellzufluss im Wiesental des Ahornbachs am nordwestlichen Ortsrand von Zwiesel. Arten- und strukturreiche Nasswiese, im Osten dominant Fadenbinse und Seggen, häufig Wassergreiskraut, randlich reich an Waldsimse, im Westen Nasswiesenbrache mit Feuchtgebüsch sowie Bereichen mit Blasenseggenbestand, Schilfrupp, Pfeifengras und weiteren Nässezeigern. Randliche Bereiche im Norden mit Borstgras.

Aktuelle Situation 7 + 8:

Die Flächen werden nicht mehr bewirtschaftet oder gepflegt und sind mit einem Skuzessionswald aus Zitterpappel und Weide bestanden..

### Wiesenbrüterkartierung 2014

Südwestlich des Arber-Ferienparks ist in offenen, gehölzarmen Wiesenbereichen ein Wiesenbrütergebiet ausgewiesen, das zuletzt 2014 ornithologisch erfasst wurde. Im Gegensatz zu anderen Wiesenbrütergebieten wurden hier noch Bekassine RLB1, Braunkehlchen RLB1, Graumammer RLB1, Großer Brachvogel RLB1, Kiebitz RLB 2, Wachtelkönig RLB 2, Wiesenpieper RLB 1 nachgewiesen.

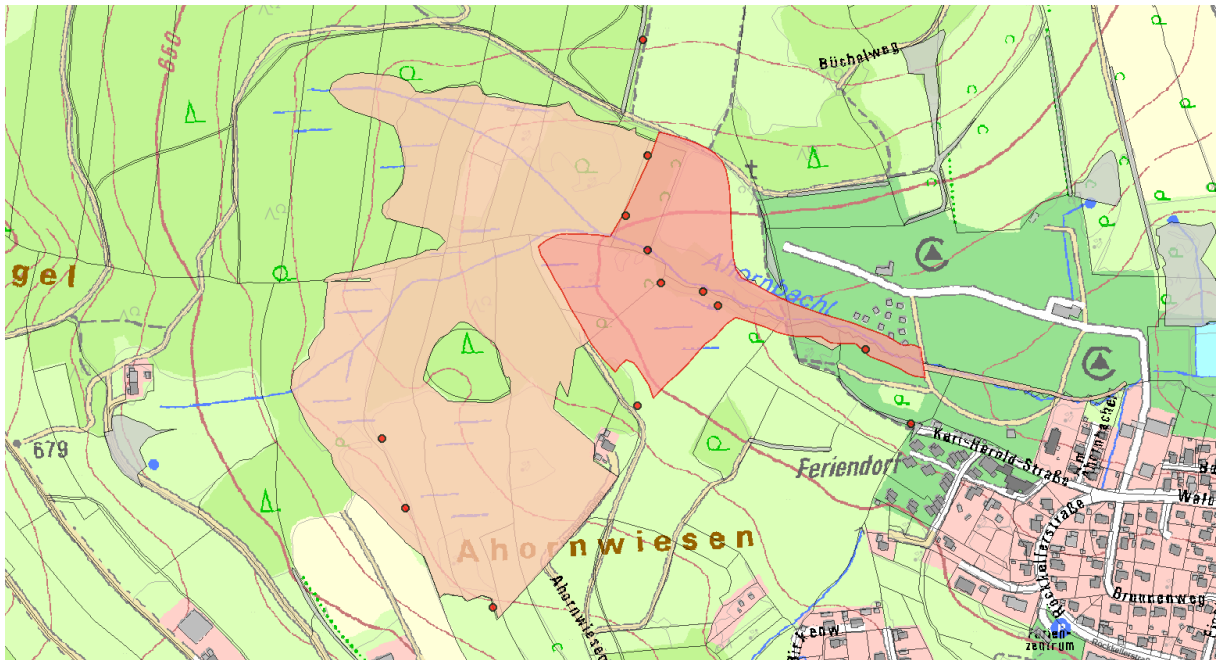


Die Wiesen werden heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt oder sind brachgefallen. Bei einer Nachkartierung der Wiesenbrütergebiete 2019 wurde dieses Gebiet nicht mehr untersucht, weil es die Habitatsprüche für Wiesenbrüter nicht mehr erfüllt. Neben dem Intensivgrünland, das für die bodenbrütenden Arten zu früh

gemäht wird, sind auch die „Kulissen“ der Aufforstungen und der Gehölzsukzession in den Brachen Ursache für den Verlust des Wiesenbrütergebietes.

### Arten und Biotopschutzprogramm ABSP B33 (orange)

### Artenschutzkartierung ASK 311 (rot)



#### Objekt

Großer Feuchtwiesen-Moorkomplex am Ahornbachl, Zwiesel-West

Bachufer mit angrenzender Feuchtwiese

#### Merkmale:

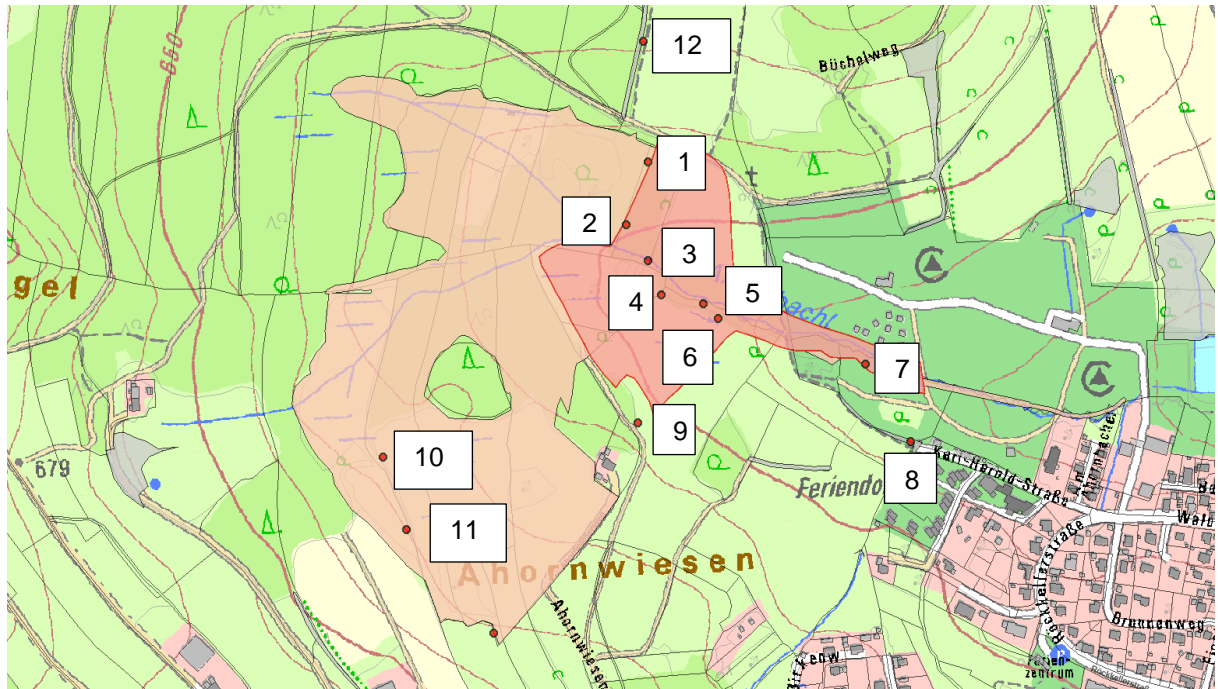
Weitere Lebensraumtypen/Ausstattung: Kleinröhrichte; Hochmoor / Übergangsmoor; Flachmoor / Anmoor / Sumpf; Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe; Pfeifengraswiesen; Nitrophytische Hochstaudenflur; Kleefeld

Gefährdung: Entwässerung / Drainage

Landschaftselemente in der Umgebung des Fundorts: Wiesen und Weiden / Grünland; Fichtenforst; Siedlung, Ferienanlagen

Gefährdung: Bemerkung zum Fundort: Entwässerungsgraben am Ostrand der Feuchtwiese. Scherzinger (1999): Gefährdung derzeit nicht ersichtlich, evtl. erweiterte Freizeitnutzung. Bemerkung zur Gefährdung: Entwässerung





1	Waldeidechse	14.05.2012	Dr. W. Völkl	
2	Kreuzotter	28.09.2011		
3	Ringelnatter	01.06.2012	Dr. W. Völkl	
4	Kreuzotter	2007	F. Pokrant	Die drei adulten Individuen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahresverlauf innerhalb eines kleinen Abschnitts am Ahornbachl bzw. im Moorrandbereich der Ahornwiesen gefunden.
5	Ringelnatter	14.09.2012	Dr. W. Völkl	
6	Kreuzotter	15.03.2008	F. Pokrant	
7	Kreuzotter Ringelnatter Waldeidechse	2006	F. Pokrant	
8	Kreuzotter	2007	F. Pokrant	
9	Waldeidechse Blindschleiche	14.05.2012	Dr. W. Völkl	
10	Kreuzotter	2007	F. Pokrant	
11	Kreuzotter	2006	F. Pokrant	
12	Waldeidechse	14.05.2012	Dr. W. Völkl	

Als Grundlage für die Beurteilung wurde für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Arten der Vogelschutzrichtlinie die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG gem. „Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Februar 2020“ erstellt, s. Anlage zum Umweltbericht des Bebauungsplans: „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“. Alle übrigen potentiell betroffenen Arten werden auf Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht behandelt.

### **Auswirkungen:**

Es werden ca. 200 Ferienhäuser in Fertigbauweise statt der 600 Caravan- und 200 Zeltstellplätze im Ferienpark errichtet. Die vorhandene Hauptinfrastruktur wird überwiegend erhalten.

Das kartierte Biotop (Ahornbachel) innerhalb des Arber-Ferienparks ist von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Das Ahornbachel incl. seines Uferstreifens wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Die biotopkartierten Hecken liegen außerhalb des Ferienparks auf Nachbargrundstücken und sind nicht betroffen. Die 2 im Ferienpark liegenden Hecken werden ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

Die Feuchtbrache im Bereich der ehemaligen Skiliftstation und eine Hecke auf Lesesteinwall werden ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

Zwischen dem Arber-Ferienpark und den westlich gelegenen, hochwertigen Biotopen gibt es kaum Wechselwirkungen:

- Der Ferienpark ist kein Lebensraum für die Wiesenbrüter.
- Der Biber hat sein Revier oberhalb am Ahornbachel in ehemaligen Nass- und Niedermoorwiesen. Das Nahrungsangebot ist dort ausreichend. Für die abwandernden Jungbiber stellt der Standort allerdings ein Problem dar, weil sie am Ahornbachel keine weiteren geeigneten Reviere finden können. Am Ahornbachel im Ferienpark gibt es nur sehr vereinzelt Nagespuren des Bibers. Der Ferienpark selbst ist als Habitat für Biber uninteressant, weil es keine Nahrung in den angrenzenden kurzen Rasenflächen und Wiesen gibt. 2020 ist Biberaktivität im ehemaligen Fischweiher unterhalb des Ferienparks zu beobachten. Der Weiher wurde bis zur Dammkrone aufgestaut, am Ahornbachel ein Durchlass verstopft. Die Hochstaudenfluren am Rand des Fischweihers bieten ein ausreichendes Nahrungsangebot für den Biber.
- Das Gewässerkontinuum des Ahornbachels zum Schwarzen Regen ist durch die 500 m lange Verrohrung unterbrochen. Es besteht deshalb nur eine Wechselwirkung mit den oberhalb gelegenen Biotopen. Die zu kleinen und nicht fachgerechten Gewässerdurchlässe an Wegen haben kein Sohlkontinuum. Aus Gründen des Hochwasserschutzes müssen alle Durchlässe erneuert werden. Die neuen Durchlässe werden so dimensioniert und positioniert, dass 1/3 des Durchmessers mit Sohlsubstrat gefüllt ist.
- Der Lebensraum für Singvögel und das Jagdrevier für Fledermäuse bleibt entlang der biotopkartierten Gehölzstrukturen unverändert erhalten.

- Der Lebensraum für Reptilien, speziell der Kreuzotter, in der Südwestecke des Ferienparks wurde als Ausgleichsfläche für DB 3 ausgewiesen. Der dichte Gehölzaufwuchs in dieser Fläche schränkt die Eignung als Lebensraum für Kreuzottern zunehmend ein, weil besonnte Flächen am Waldrand fehlen.
- Die Richtung Klautzenbach gelegenen, biotopkartierten Nasswiesen und –brachen müssen ebenfalls erhalten werden. Sie unterliegen dem Schutz gem. BNatSchG §30(2)2. Hierzu ist eine Entbuschung erforderlich. Anschließend müssen die Flächen wieder extensiv bewirtschaftet werden. Die von Anwohnern geforderte Erschließungsstraße von der Kreisstraße REG 10 (Rabensteiner Straße) ist aus Naturschutzgründen abzulehnen.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen gegeben.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Arten und angrenzende Biotope der Umgebung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände müssen auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

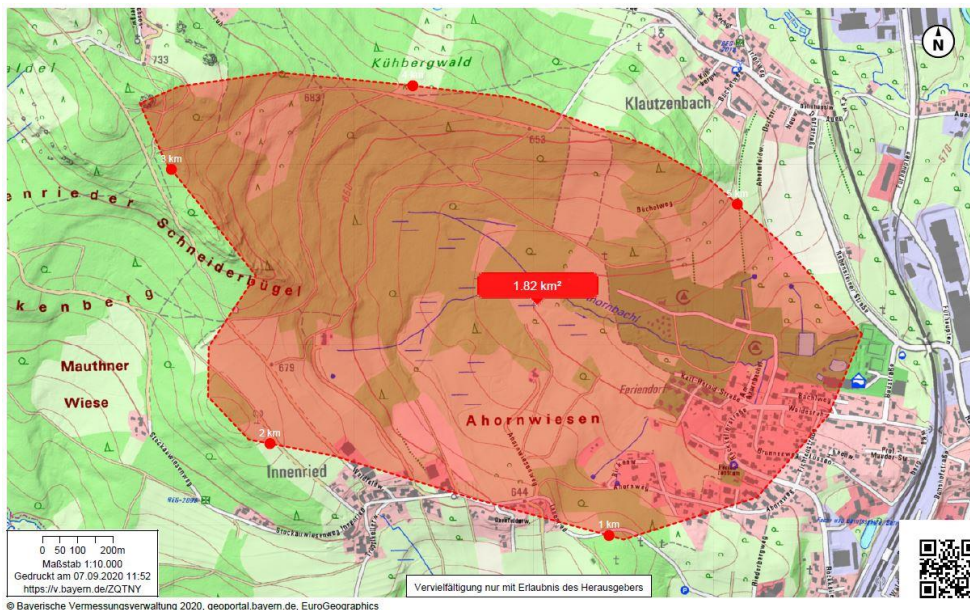
Eine geänderte Erschließung durch den Neubau einer Straße von der Kreisstraße REG 10 ist naturschutzrechtlich unzulässig.

## 2.2 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Der Arber-Ferienpark liegt im Tal des naturnahen Ahornbachels. Für den Unterhalt des Gewässers III. Ordnung ist die Stadt Zwiesel zuständig.

Im 1,82 km<sup>2</sup> großen Einzugsbereich oberhalb des Ferienparks kommen fast ausschließlich Wald und brachgefallene Nasswiesen mit einem großen Biberbiotop vor. Lediglich bei Innenried wird das Grünland intensiv bewirtschaftet.



Die Grundwasserneubildung ist durch teilweise versiegelte Flächen (Erschließung, Gebäude) der Stellplätze bereits erheblich reduziert. Der Versiegelungsgrad nimmt mit dem Bau der Ferienhäuser und ihrer Erschließung zu.

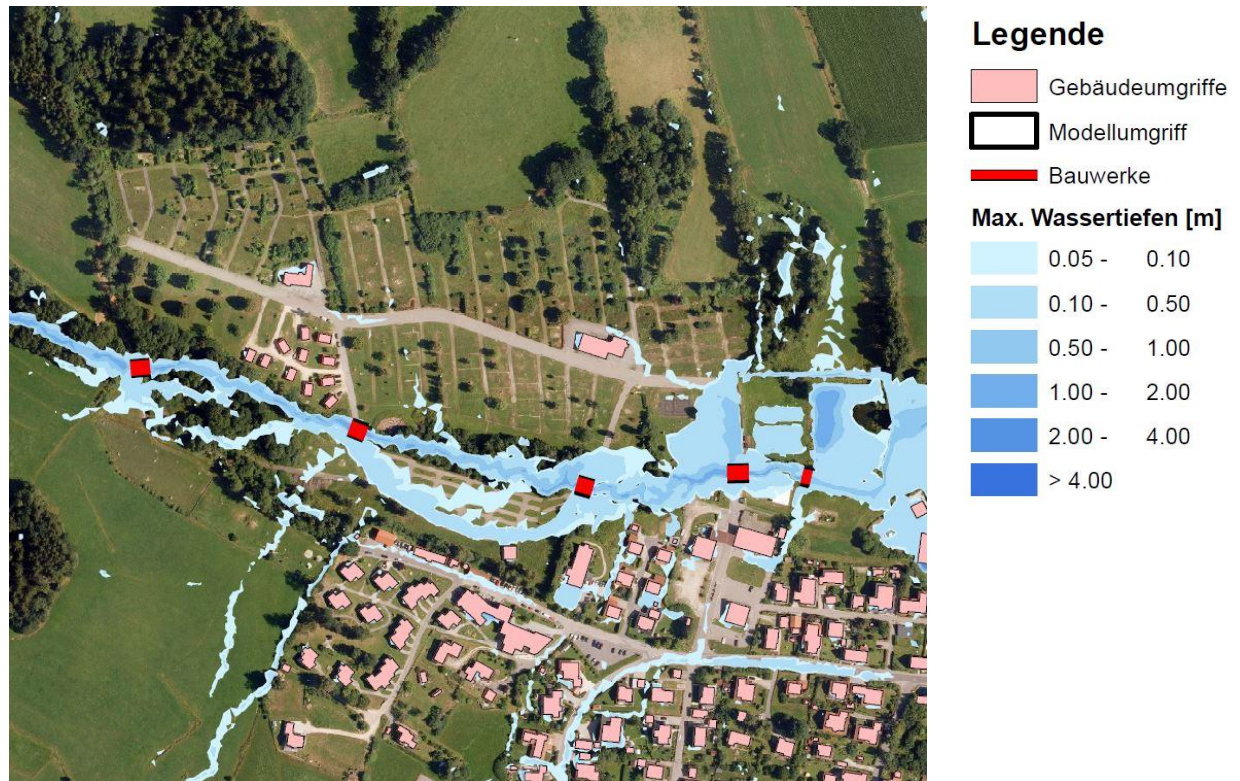
Im Rahmen eines Modellprojektes des Freistaats Bayern zur Erstellung von Vorsorgekonzepten wurde für die Stadt Zwiesel durch das Ingenieurbüro SKI eine Studie zum „Sturzflut-Risikomanagement“ erstellt.

Im Arber-Ferienpark können sich demnach bei Extrem-Regenereignissen erhebliche Probleme durch folgende Ursachen ergeben:

- Zufließendes Wasser sowohl aus dem Baugebiet Am Lüssenberg als auch aus dem Ferienpark sammelt sich am Geländetiefpunkt im Bereich der Zufahrt zu den Ferienhäusern und in Baufeld 6. Das Wasser staut sich am Damm der nicht mehr genutzten Eisstockbahn-Anlage (ehemaliger Fischweiher). Die Wassertiefe auf der Straße wird mit 0,5 – 1,0 m prognostiziert. Die Ferienhäuser sind für Rettungseinsätze nicht erreichbar.
- Die verrohrten Durchlässe des Ahornbachels sind zu klein, verklausen und führen zum Ausuferern.



- Oberflächenwasserzufluss aus umliegenden Flächen muss ohne Rückstau durch das Gelände abgeleitet werden.



#### **Auswirkungen:**

Im Vergleich der Nutzung als Caravanstellplatz mit 600 (Dauer-Camper)-Stellplätzen sowie 200 Stellplätzen für Zelte wird der Versiegelungsgrad mit der Nutzung als Ferienhausanlage erhöht. Ein Eingriff wird durch die Ausweisung von Bauflächen für Ferienhäuser verursacht.

Die Entwässerung und Einleitung von Oberflächenwasser müssen in einem separaten Wasserrechtsverfahren geregelt werden.

Die Hochwassergefährdung muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen gegeben.

Für das Hochwassermanagement und die Einleitung des Oberflächenwassers in das Ahornbachel werden parallele Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan muss die „wassersensiblen Bereiche“ berücksichtigen.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung:**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein hoch metamorph umgeformtes Sedimentgestein. Die Hänge des Ahornbacheltal sind mit einer mächtigen, kaltzeitlichen Fließerde aus sandigem Lehm, oft mit lagenweise eingestreuten Steinen und Blöcken bedeckt. Daraus haben sich als Bodentyp an den Hängen stauwasser- und am Bach grundwasserbeeinflusste Böden entwickelt.

Durch den Bau des Campingplatzes wurde der ursprünglich vorhandene Boden durch Bodenaufschüttung verändert. Neben versiegelten Flächen ist auf allen Caravanstellplätzen ein Schotterrasen eingebaut worden.

### **Auswirkungen:**

Durch den Rückbau der Reste der Campingplatznutzung und Neubau der Ferienhaussiedlung wird der vorhandene anthropogene Boden nochmals erheblich umgebaut. Die Freiflächen der Ferienhaussiedlung werden begrünt, so dass eine Regeneration des anthropogenen Bodens stattfinden wird.

### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen gegeben.

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

### **Beschreibung:**

Zwiesel ist Erholungsort im Naturpark Bayerischer Wald. Im Untersuchungsgebiet wird die Luftqualität derzeit nicht durch Emittenten beeinträchtigt.

Für die Ferienhäuser gelten die zum Baugenehmigungszeitpunkt Vorgaben des zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Der Ferienpark wird durch ein eigenes Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung oder Anschluss an das städtische Nahwärmenetz CO<sub>2</sub>-neutral mit Wärme versorgt werden. Auf den Dächern werden PV-Anlagen zugelassen.

### **Auswirkungen:**

Messbare Veränderungen des Klimas werden nicht eintreten.

### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen gegeben.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### **Beschreibung:**

Der Campingplatz liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft Richtung Westen und Süden und zur Stadt Zwiesel und angrenzenden Wohngebieten besteht wegen der Eingrünung durch Baumhecken und Auwald am Ahornbachel nicht. Stellenweise bietet der Arber-Ferienpark einen Ausblick auf den Rachel.

Die außerhalb am Rand / Zaun verlaufenden Wanderwege bleiben erhalten und sind nicht betroffen. Die vorhandene Anbindung an das Wegenetz in Verlängerung der zentralen Erschließungsstraße bleibt erhalten. Es gibt keine Wegeverbindungen in die ökologisch hochwertigen Biotope im Umgriff des Ferienparks.

Die Freizeitanlagen des Ferienparks liegen am östlichen Rand und grenzen an das Zwieseler Erholungsbad, zu dem eine direkte Verbindung besteht.

Die Stadt Zwiesel hat in Verlängerung des AWO Feriendorfs einen Spielplatz und einen Trimm-Platz angelegt.

Das Langlaufzentrum Zwiesel hat seinen Start- und Zielpunkt unmittelbar neben dem Arber Ferienpark.

### **Auswirkungen:**

Es sind aufgrund der Bebauung von Freiflächen Auswirkungen auf Landschaftsbild gegeben.

Hinsichtlich des angrenzenden Erholungsgebietes sind aufgrund der gleichbleibenden Nutzungsintensität geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen gegeben.

Das Schutzgut Erholung ist nicht betroffen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung:**

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das Sondergebiet Ferienhäuser des AWO-Ferienparks, das AWO-Sozialzentrum mit Kinderhort und eine Tagespflegeeinrichtung der Curatio-Ambulanter Pflegedienst. Östlich und gegenüber der Zufahrt des Eingangsbereichs befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA), im Bereich des Freizeitbades am Waldesruhweg ein Mischgebiet (MI).

Die Zufahrt zum Arber-Ferienpark bleibt unverändert 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 und angrenzenden Siedlungen wurde später errichtet.

Durch die Nutzungsänderung von 800 Einheiten auf dem Campingplatz zu ca. 200 Ferienhäusern ist insgesamt eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der innerörtlichen Hauptstraße zu erwarten.

Die auf das Ferienhausgebiet einwirkenden Lärmimmissionen des AWO-Sozialzentrums mit Ferienhausanlage und des städtischen Freizeitbades haben dieselbe Schutzwürdigkeit.

Die „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“<sup>1</sup> untersucht sowohl die Immissionen in der Umgebung durch den Betrieb der Anlage als auch die Immissionen durch die Verkehrsbelastung auf dem Waldesruhweg. Grundlage für die Abschätzung der Verkehrsbelastung ist eine Verkehrszählung aus dem Juli 2013, als der Arber-Ferienpark in Betrieb war. Die Vorbelastung durch das Freizeitbad wird bei den Simulationsberechnungen berücksichtigt.

### **Auswirkungen:**

In Bezug auf den Immissionsschutz ist für das Ferienhausgebiet die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) statt eines reinen Wohngebietes (WR) als die angemessene Einstufung anzusehen. Für die angrenzenden Wohn- und Sondergebiete ist es unerheblich, ob die Nutzer Einwohner oder Feriengäste sind.

Für den Betrieb des Ferienparks wird der wegen des Freibads reduzierte Immissionsrichtwert sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Zusätzlich wird auch das Spitzenpegelkriterium ( $RW_{Sp} \geq L_{r,A}$ ) an allen Immissionsorten zur Tagzeit an Werktagen eingehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich auf Grundlage der o. a. Verkehrszählung vom 25.07.13 unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h folgende Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden für die bestehende Situation an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten.

Mit der Planung und der dadurch rechnerisch ermittelten Mehrung von 40 Kfz im Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr und unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich die folgende Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten. Die Beurteilungspegel erhöhen sich im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 0,1 dB(A) am Immissionsort IOV 2 und IOV 4.

### **Ergebnis:**

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

---

<sup>1</sup> s. Anlage: Geoplan / Osterhofen - Schalltechnischer Bericht Nr. S2006051 „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ vom 10.11.2020

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-6945-0060: Spätmittelalterliches-frühneuzeitliches Goldseifenhügelfeld.

In den Jahren 1992 bis 1995 konnte im Rahmen eines Forschungsprojektes eine systematische Zusammenstellung sämtlicher alter Goldabbau- und Goldvorkommen in Bayern, Böhmen und Mähren durchgeführt werden. Im Raum Zwiesel-Bayerisch Eisenstein konnten dabei 20 ehem. Abbaustellen festgestellt werden: Die Abbauspuren am Ahornbachel liegen nw von Zwiesel am oberen Ende eines eingezäunten Zeltplatzes. Dieses Grübenfeld (L. 100 m, Br. 30 m) ist heute nicht mehr in der Form und Größe erhalten, die R. Kopp 1974 beschrieben hat. Die noch erhaltenen Seifenhügel sind bis 1,5 m hoch (Lehrberger et al. 2000, 252, 277)<sup>2</sup>.

Das Bodendenkmal liegt am Ahornbachel in Flächen, die im Bebauungsplan zum Schutz von Natur ausgewiesen sind und nicht verändert werden.

### Auswirkungen:

Bodendenkmäler sind gem. §1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf Flächennutzungsplanebene werden Bodendenkmäler nicht dargestellt. Das Denkmal muss im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden.

Das Bodendenkmal liegt im Bereich einer festgesetzten Grünfläche. Jegliche Eingriffe in den Boden sind zu unterlassen.

### Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

---

<sup>2</sup> G. Lehrberger et. al. Bodendenkmäler der Goldgewinnung im Bayerischen Wald. In: K. Schmotz (Hrsg.), Vorträge des 18. Niederbayerischen Archäologentages, Rahden/Westf. 2000  
K.-P. Martinek, G. Lehrberger. Goldvererzungen im Moldanubikum des Falkensteinmassivs zwischen Zwiesel und Bayerisch Eisenstein, Bayerischer Wald. Geologica Bavarica 102, 1997  
R. Kopp. Glazialmorphologische Untersuchung im Bereich von Zwiesel. Zulassungsarb. f. d. Lehramt (Univ. Regensburg 1974)

## 2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Geringere Nutzungsintensität als bei genehmigter Campingplatznutzung Ausweisung von Bauflächen für Ferienhäuser ist ein Eingriff gem. §1a BBauG	Vorhandene und zu entwickelnde Biotopstrukturen im Ferienpark werden als Grünfläche ausgewiesen.
Wasser	Versiegelung Grundwasser und Hochwassergefährdung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Regelung über ein Wasserrechtsverfahren
Boden	Versiegelung des bereits veränderten Bodens	
Klima + Luft	evtl. Veränderungen bei individuellen Heizungsanlagen	
Landschaftsbild + Erholung	Veränderung durch Bebauung	Anbindung an vorhandenes Wanderwegenetz bleibt unverändert erhalten
Mensch	gering	Angrenzend SO und WA mit gleicher Schutzbedürftigkeit
Kultur- + Sachgüter	gering	Bodendenkmal im Bereich der festgesetzten Grünfläche

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der Nutzung als Campingplatz wäre keine DB zum Flächennutzungsplan erforderlich.

Das dichte Netz von asphaltierten Erschließungswegen und teilversiegelten Stellplätzen bleibt erhalten. Im Bereich von Dauerstellplätzen würde der hohe Versiegelungsgrad durch die Anlage von Sitzplätzen, das Aufstellen von Gartenhäusern und die Anpflanzung mit Thuja-Hecken erhalten. Die intensive Nutzung würde unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen fortgesetzt.

Die Grünflächen würden intensiv gepflegt.

Aufgrund der hohen Störungsintensität hat das Gelände nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere. Gefördert werden durch die zahlreichen Thuja-Hecken Gartenvögel.

Verbesserungen im Zustand durch Herausnahme von Feuchtplätzen aus der Nutzung und Rückbau von nicht mehr betriebsfähigen Anlagen (z.B. Skilift) würden nicht stattfinden.

### **4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Das schutzwürdige Biotop des Ahornbachel wird nicht verändert und ein ca. 20 m breiter Schutzstreifen als Grünfläche ausgewiesen.

Zwei Hecken und die Brachfläche am Skilift werden ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Zuflüsse von Quellen und Gräben sollen renaturiert und als offene Fließgewässer zum Ahornbachel weitergeführt werden.

Für Gehölzpflanzungen soll der Bebauungsplan die Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze und Hochstamm-Obstbäume festgesetzt werden.

#### **4.2 Eingriffsermittlung**

Auf Flächennutzungsplanebene wird der Eingriff nur abgeschätzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zwiesel ist der Campingplatz als SO ausgewiesen. Die Darstellung der Caravan- und Campingareale mit einer grünen Signatur und schematischen Bäumen ist irreführend, da sie nicht der vorgeschriebenen Signatur gem. PlanzV entspricht. Der Eingriff wird ermittelt auf der Basis des gültigen Bebauungsplans Nr. 17 Ahornbachel.



Für den ursprünglich genehmigten Campingplatz mit 800 Stellplätzen wurde eine GRZ von 0,5 für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Campingplatz war gegliedert in Caravanstellplätze nördlich des Ahornbachels und Zeltplätze südlich des Ahornbachels.

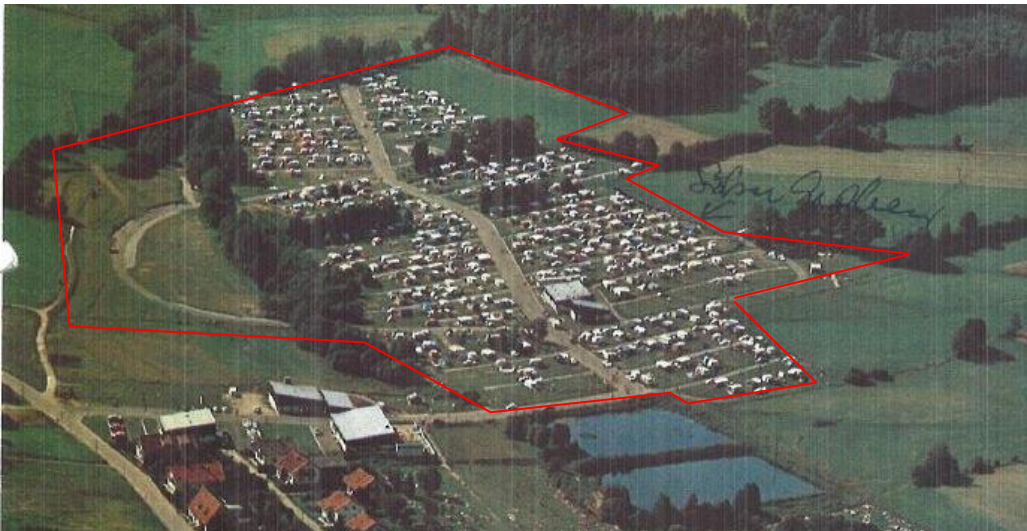
Für die Caravanstellplätze setzte der ursprüngliche Bebauungsplan 3 m breite, versiegelte Erschließungswege (gepflastert und geteert) und ca. 100 m<sup>2</sup> große, mit Schotterrasen befestigte Aufstellflächen fest.

Im Zeltplatzbereich wurden die Erschließungswege mit Schottrassen hergestellt und die Zeltplätze als Rasen gepflegt.

Die festgesetzte GRZ für die Servicegebäude betrug 0,5.

Zeltplatz- und Caravanareale wurden bis zur Grundstücksgrenze ausgewiesen, als Eingrünung war eine 2 m hohe Schnitthecke festgesetzt.

Alle übrigen Freiflächen wurden als Rasenflächen gepflegt, sie waren als „Liegewiesen, Spielplätze und Bolzplätze“ festgesetzt.



Die Schrägluftbildaufnahme aus der Entstehungszeit des Campingplatzes zeigt eine Gliederung des Campingplatzes durch das Ufergehölz am Ahornbachel und Baumhecken, die aus der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung stammen. Diese Gehölze werden in DB 21 mit der T-Linie als zu erhaltende Hecken festgesetzt. Darüber hinaus werden in DB 21 zum FNP die in DB 3 zum Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsflächen und die in DB 4 festzusetzenden Grünflächen / Ausgleichsflächen ebenfalls mit der T-Linie festgesetzt.

Abgesehen von den bereits vorhandenen Grünstrukturen sind im Flächennutzungsplan schematisch Solitäräume als Planungsvorgabe für die Durchgrünung des Campingplatzes dargestellt. Deckblatt 21 verzichtet auf dieser Darstellung im SO, die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nur für landschaftsprägende Bäume sinnvoll ist.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 Ahornbachel DB 3 ist nicht mehr ausgleichspflichtig.

Auf Flächennutzungsplanebene wird der Eingriff nur abgeschätzt. Auf Bebauungsplanebene können weitere Flächen als nicht ausgleichspflichtig aus der Bilanzierung herausgenommen werden, z.B. die Bereiche der Servicegebäude mit einer GRZ von 0,5 oder Verkehrsflächen.

Die Größe des ausgewiesenen SO Ferienhäuser ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 Ahornbachel DB 3 beträgt ca. 8,3 ha.

### BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHE GEM. LISTEN 1 A-C DES LEITFADENS:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;  
 Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
 Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
 + ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	<b>Caravan-Stellfläche</b>	<b>Zeltplatz</b>	<b>Servicegebäude</b>	<b>Grünflächen (Spielplatz etc.)</b>	<b>Gehölze (z.B. Bachauwald / Hecken)</b>
<b>Arten + Lebensräume</b>	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I	Kat III
<b>Boden</b>	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I	Kat II
<b>Wasser</b>	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I	Kat II
<b>Klima + Luft</b>	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I
<b>Landschaftsbild</b>	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I	Kat I
<b>Einstufung</b>	<b>Kat. I</b>	<b>Kat. I</b>	<b>Kat. I</b>	<b>Kat. I</b>	<b>Kat. III</b>

Die mit Kategorie III zu bewertenden Bereiche werden aus dem bestehenden SO Camping herausgenommen und als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Gem. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 des Leitfadens) ist der auszugleichende Bereich des Arber-Ferienparks als Gebiet niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere vom Typ B mit einer GRZ von unter 0,35 einzustufen. Die Spanne für den Ausgleichsfaktor beträgt gem. Leitfaden  
 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen durch Inanspruchnahme ehemaliger Campingareale und Ausweisung von Flächen zum Schutz und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsfaktor maximal 0,3 auf der Ebene des Bebauungsplans anzusetzen:

$$8,3 \text{ ha} \times 0,3 = 2,5 \text{ ha anrechenbare Ausgleichsfläche}$$

Auf Bebauungsplanebene muss ein Flächenvergleich zwischen gültigem Bebauungsplan und Deckblatt erfolgen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb der geplanten Ferienhauseanlage realisiert werden. Es müssen im Bebauungsplan zusätzliche Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

#### **4.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen können die auf dem Gelände festgesetzten Grünflächen gewertet werden.

### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Fläche ist bereits jetzt im B-Plan als Caravanstellplatz ausgewiesen. Im Rahmen der betriebswirtschaftlich notwendigen Sanierung und Neuausrichtung des Angebots ist im teilweise schneereichen Zwiesel der Bau von Ferienhäusern eine sinnvolle Alternative. Die Nutzung als Sondergebiet für den Tourismus wird damit gesichert.

Einen Bedarf z.B. an Wohnbauflächen und die Umnutzung als allgemeines Wohngebiet werden nicht diskutiert. Die Stadt ist an einer dauerhaften Nutzung als gemanagte Ferienhauseanlage interessiert, die in der Saison täglich mehr als 1.000 Feriengäste generiert.

Aufgrund der Größe des Ferienparks und von Forderungen der Anlieger des Waldesruhweges wurde der Bau einer neuen Erschließungsstraße nördlich des Freizeitbades ausschließlich für den Arber-Ferienpark diskutiert. Diese Straße hätte zur Folge, dass der gesamte Rezeptions- und Servicebereich des Arber-Ferienparks an der neuen Zufahrt neu gebaut werden müsste. Der aktuelle Standort könnte für den Ferienpark nicht sinnvoll genutzt werden.

Mit dieser neuen Erschließung und größeren Gebäudekomplexen nördlich des Ahornbachels würde die heute eindeutige Außengrenze der Stadtentwicklung aufgegeben. In der Folge würde eine Stadtentwicklung bis zur Rabensteiner Straße einsetzen.

Diese neue Erschließung würde streng geschützte Biotop zerstören und ist naturschutzfachlich abzulehnen.

Die Aussage der Anwohner, durch den zusätzlichen Verkehr auf dem Waldesruhweg würden die zulässigen Lärm-Immissionen überschritten, werden durch die „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ widerlegt. Sie errechnet sowohl die Immissionen in der Umgebung durch den Betrieb der Anlage als auch die Immissionen durch die Verkehrsbelastung auf dem Waldesruhweg. Grundlage für die Abschätzung der Verkehrsbelastung ist eine Verkehrszählung aus

dem Juli 2013, als der Arber-Ferienpark in Betrieb war. Die Vorbelastung durch das Freizeitbad wird bei den Simulationsberechnungen berücksichtigt.

Für den Betrieb des Ferienparks wird der wegen des Freibads reduzierte Immissionsrichtwert sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Zusätzlich wird auch das Spitzenpegelkriterium ( $RWS_p \geq L_{r,A}$ ) an allen Immissionsorten zur Tagzeit an Werktagen eingehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich auf Grundlage der o. a. Verkehrszählung vom 25.07.13 unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h folgende Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden für die bestehende Situation an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten.

Mit der Planung und der dadurch rechnerisch ermittelten Mehrung von 40 Kfz im Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr und unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich die folgenden Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten. Die Beurteilungspegel erhöhen sich im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 0,1 dB(A) am Immissionsort IOV 2 und IOV 4.

Aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen wird deshalb die vorgegebene Erschließung und Struktur des Ferienparks erhalten.

## **6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNIS-LÜCKEN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind die Daten im Bayernatlas sowie in Fis-Natur+ des LfU. Die Bestandsaufnahmen aus dem Frühjahr 2011 und 2013 für DB 3 wurden zum Vergleich herangezogen. Die Angaben der Biotopkartierung wurden durch eine Bestandsaufnahme im Juli 2020 überprüft und ergänzt. Auf dem Gelände wurden der Gehölzbestand und weitere Biotopstrukturen erfasst.

Als Grundlage für den speziellen Artenschutz wurden gem. Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Februar 2020 die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Arten der Vogelschutzrichtlinie geprüft. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht übernommen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Beurteilung zum Schutzgut Mensch (Lärm) wird auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs von Geoplan / Osterhofen ein Schalltechnischer Bericht



Nr. S2006051 „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ vom 10.11.2020 erstellt.

## **7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## **8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Ziel des Deckblattes zum Flächennutzungsplan ist die Änderung der Nutzung im Sondergebiet „Ahornbachel Camping“. Der gültige Flächennutzungsplan differenziert das Gelände in die baulichen Einrichtungen des Campingplatzes im Eingangsbereich und im Gelände und den Aufstellflächen für die Camper, die als Grünfläche ausgewiesen sind.

Statt einer Mischnutzung aus Camping und Ferienhäusern soll das Gelände zukünftig ausschließlich als Ferienhausgebiet entwickelt werden. Eine Differenzierung in Flächen für bauliche Anlagen (Ferienhäuser) und Grünflächen wird beibehalten.

Die Änderungen des Flächennutzungsplans mit DB 21, des Landschaftsplans mit DB 26 und des Bebauungsplans mit DB 4 werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Alternative Planungsmöglichkeiten insbesondere zu einer neuen Erschließung von der Kreisstraße K 10 wurden geprüft. Diese Straße würde mehrere gem. BNatSchG § 30 streng geschützte Feucht- und Nassbiotope zerstören und ist somit unzulässig. Außerdem würde der Eingriff aufgrund der dann erforderlichen inneren Neustrukturierung des Servicebereiches erheblich vergrößert.

Die „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ zeigt, dass sowohl für den Betrieb als auch die Verkehrsbelastung alle gesetzlich vorgegebenen Schallpegel an allen untersuchten Immissionsorten der Umgebung eingehalten werden.

Die Realisierung verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Boden, Wasser, Mensch und Kulturgüter (Bodendenkmal)..

Auf dem Gelände des Ferienparks werden Biotope als Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Die Änderung des SO „Campingplatz“ zu SO „Ferienhäuser“ verursacht einen Eingriff gem. § 1a BBauG. Auf Flächennutzungsplanebene wird der Eingriff überschlägig bilanziert.

Alternative Planungsmöglichkeiten, insbesondere zum Bau einer neuen Erschließungsstraße nördlich des Zwieseler Freizeitbades wurden untersucht und abgelehnt.

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.