

# Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Ahornbachel“

durch Deckblatt Nr. 21

Fassung  
vom 11.01.2023

**- Begründung -**



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

## Inhaltsverzeichnis

I.	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
II.	BEGRÜNDUNG.....	5
<b>1.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Räumliche Übersicht.....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Größe und Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2.	Konzept Verkehrserschließung .....	8
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	8
	<i>Wasserversorgung</i> .....	8
	<i>Energieversorgung</i> .....	8
4.4.	Konzept Grünordnung /Eingriffsermittlung .....	8
4.5.	Klimaschutz.....	9
<b>5.</b>	<b>Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben</b> .....	<b>10</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
5.2.	Regionalplanung .....	10
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>

## I. AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

maßstabslos

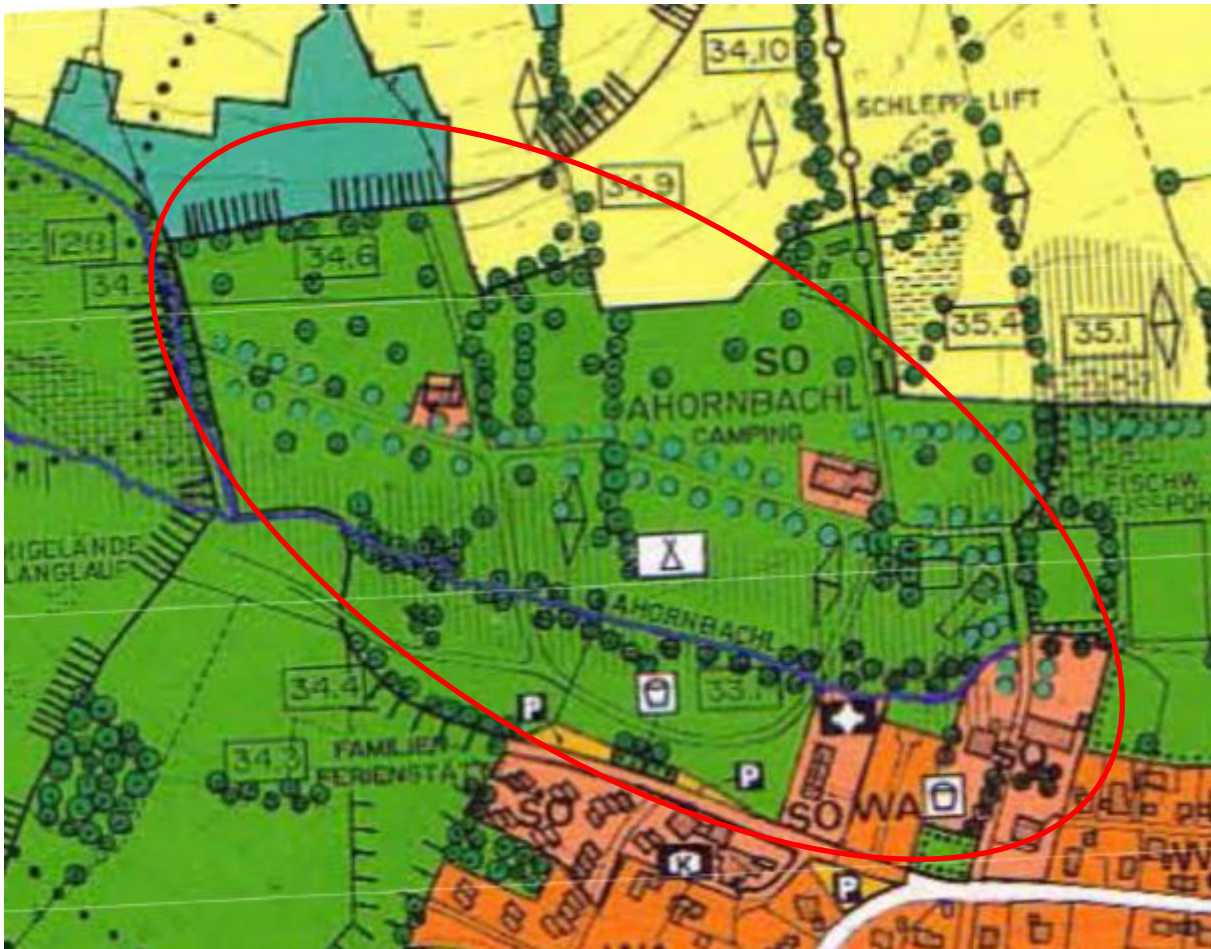


Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## II. BEGRÜNDUNG

Fassung vom 11.01.2023

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Zwiesel beabsichtigt auf Antrag der ARBER Investment GmbH den Flächennutzungsplan im Bereich „Ahornbachel“ zu ändern. Der ca. 12 ha große Änderungsbereich liegt ausschließlich auf dem Gelände des Arber-Ferienparks.

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 mit Deckblatt Nr. 21 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 21 zum Landschaftsplan und DB 4 zum Bebauungsplan in einem Parallelverfahren gleichzeitig geändert werden. Der Bebauungsplan ist bereits genehmigt. Aufgrund von Verfahrensfehlern im Hinblick auf die Auslegungsfristen, wird der Flächennutzungsplan erneut ausgelegt. Zudem wird der Landschaftsplan vom Flächennutzungsplan getrennt und in einem gesonderten Verfahren ausgelegt.

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.

## **2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet „Camping“ ausgewiesen. Lediglich die baulichen Einrichtungen des Campingplatzes wurden jedoch als Sondergebietsfläche dargestellt, der Rest irreführend in der Signatur für Grünflächen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit für die vorliegende Deckblattänderung.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wird auch auf Flächennutzungsplanebene die geplante Nutzung verdeutlicht. Unter Erhaltung vorhandener Grünstrukturen und in Rücksichtnahme auf das durch das Gebiet verlaufende „Ahornbachel“ kann darauf aufbauend die parallel laufende Bebauungsplanänderung erfolgen.



### 3. Lage und Bestandssituation

#### 3.1. Räumliche Übersicht

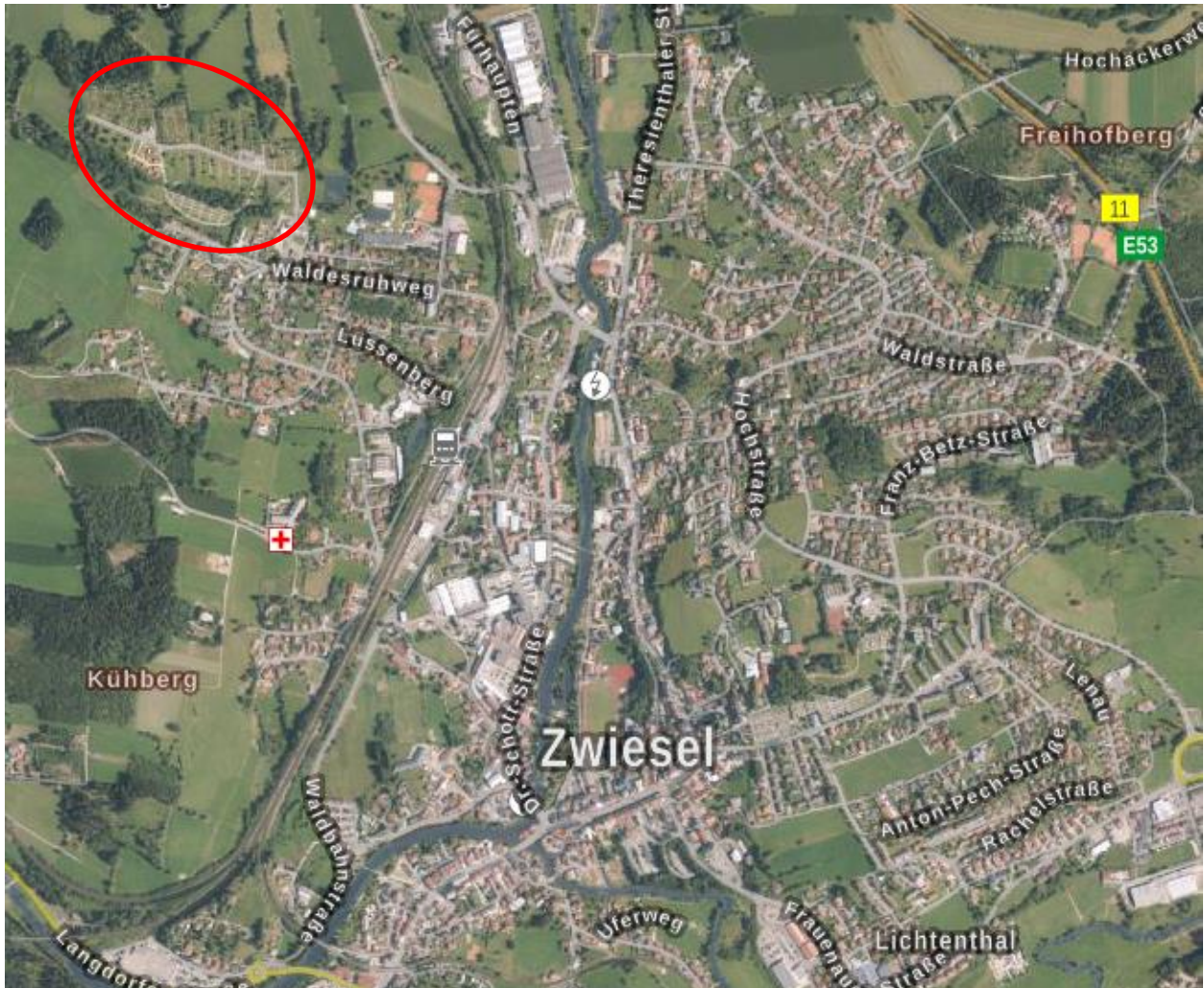


Abb. 2: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

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.

## 4. Planinhalte

### 4.1. Größe und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von 12 ha.

Die Ausweisung sieht eine Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“ gem. §10 Abs. 1 BauNVO vor.

### 4.2. Konzept Verkehrserschließung

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.

### 4.3. Ver- und Entsorgung

#### *Abwasserbeseitigung*

Das anfallende Oberflächenwasser sollte grundsätzlich weitestgehend breitflächig versickern. Nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser sollen über eine Trennkanalisation gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu einzuholen. Schmutzwasser wird in die städtische Kanalisation mit Sammelkläranlage eingeleitet.

#### *Wasserversorgung*

Die Versorgung mit Trink-, Brauchwasser ist bereits durch den vorhandenen Anschluss an die Leitung der städtischen Wasserversorgung sichergestellt.

#### *Energieversorgung*

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zwiesel.

### 4.4. Konzept Grünordnung

Die Bauflächen für Ferienhäuser werden als Sondergebiet ausgewiesen.

Der zu erhaltende Solitärbaumbestand wird innerhalb des SO im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt, weil diese Planungsvorgabe nunmehr durch den Landschaftsplan erfolgt.

Die bereits im rechtskräftigen Landschaftsplan als Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesenen Biotopflächen am Ahornbachel werden ausgeweitet, damit entlang des gesamten Gewässerabschnittes im Ferienpark ein naturnahes Gewässer mit Uferstreifen nicht nur erhalten sondern auch entwickelt wird.



Breite Grünflächen zur Eingrünung sowohl am südlichen als auch am nördlichen Rand werden ebenfalls als Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Eingrünung zukünftig mit heimischen Gehölzen auszuführen ist, die sich zu Biotopen, z.B. als Hecke oder Extensivgrünland entwickeln.

Auf Flächennutzungs- bzw. Landschaftsebene wird der Eingriff nur abgeschätzt. Eine Abschätzung wird im Umweltbericht vorgenommen.

#### 4.5. Klimaschutz

Die Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind als gering einzustufen. Es handelt sich zwar um eine Ausweisung einer Sondergebietsfläche, allerdings war die Fläche bereits durch die auf Bebauungsebene genehmigten 800 Caravan- und Zelteinheiten vorbelastet, so dass es nur während der Bauphase zu geringfügigen, zeitlich begrenzten Auswirkungen kommen kann.

## 5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

### 5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

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.

## 5 Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

### 5.2. Regionalplan Donau-Wald

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, Freizeitwohnegelegenheiten 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 Ferienhausanlage 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.

## **6. Denkmalschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst und dessen unmittelbaren Umgriff befinden sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-6945-0060 - Spätmittelalterlich-frühneuzeitliches Goldseifenhügelfeld

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Das Bodendenkmal liegt vollständig in der ausgewiesenen Grünfläche, die nicht bebaut werden darf.

Auf Flächennutzungsplanebene werden Bodendenkmäler nicht gekennzeichnet.

Planung:

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

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

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0

.....  
Kathrin Bollwein

Landschaftsarchitektin  
Dorothea Haas  
E.-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach

Ablauf:	Vorentwurf vom	13.11.2020
	Entwurf vom	14.04.2021
	Erneuter Entwurf vom	26.10.2023
	Beschlussfassung vom	11.01.2024