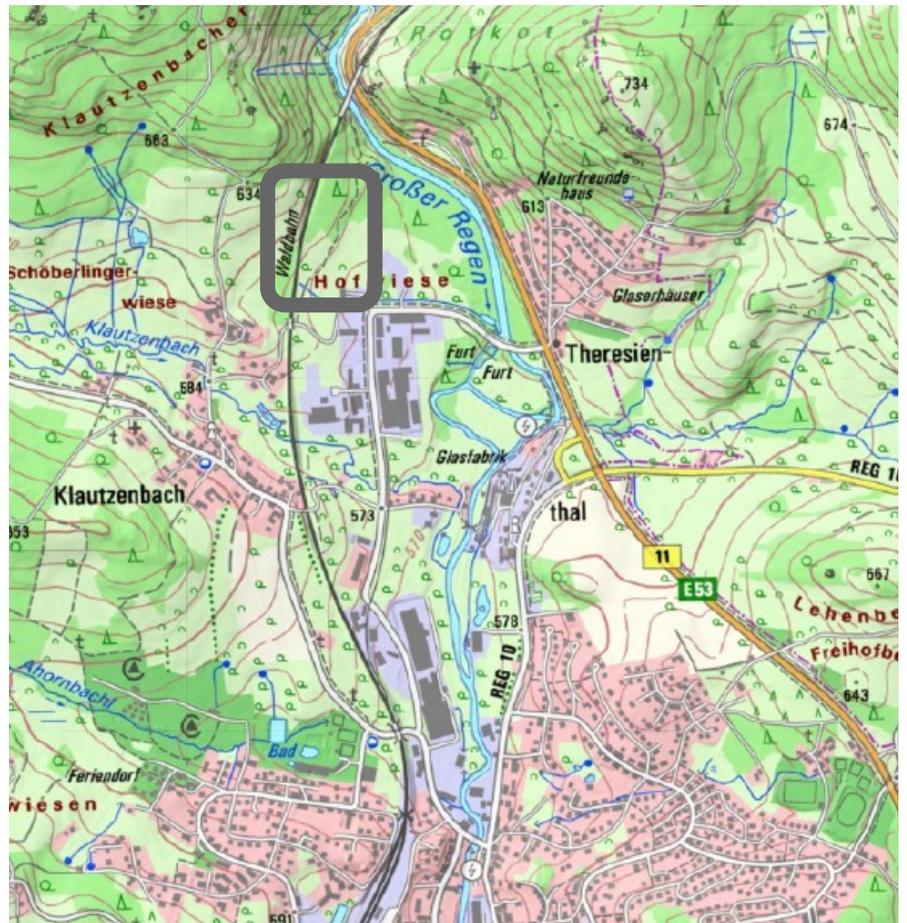




Teilaufhebung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
GE/GI – Fürhaupten Nord, Deckblatt Nr. 4  
Stadt Zwiesel

Begründung  
Vorentwurf i. d. F. vom 25.07.2022

LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:\\_5140\_PVA\_Zwiesel\berichte\  
5140\_GEGI\_Fuerhaupten-  
Nord\_Bericht\_Teilaufhebung\_1.odt

fritz halser, katharina halser  
25.07.2022

PLANUNG:

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
2 Kennzahlen der Planung.....	3
3 Gegebenheiten, Erschließung und Planung.....	3
4 Kosten und Nachfolgelasten.....	3
5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	4

### Planverzeichnis:

Anlage 1	Teilaufhebung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan – Vorentwurf, Maßstab 1:1000
----------	---

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss vom 17.08.1992 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE/GI – Fürhaupten Nord“ als Satzung beschlossen.

Die im Nordwesten festgesetzte Grünfläche (Wiesenfläche und Baum- und Strauchbestand) soll nun mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage überbaut werden. Der Bebauungsplan „SO Solarpark Fürhaupten Nord“ ist derzeit in Aufstellung. Dadurch würde eine Überlappung von neuem und bestehendem Bebauungsplan entstehen.

Um die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes zu ermöglichen ohne eine Überlappung herbeizuführen, wird der Überlappungsbereich aus dem vorliegenden Bebauungsplan herausgenommen.

## 2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich nach der Teilaufhebung : 32,33 ha

Aufhebung, Herausnahme aus dem Bebauungsplan: 0,47 ha

## 3 Gegebenheiten, Erschließung und Planung

Am Nordwestrand des bisherigen Geltungsbereiches soll eine Fläche von ca. 4.700m<sup>2</sup> aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Diese Fläche wird dann vom in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „SO Solarpark Fürhaupten Nord“ neu überplant.

Betroffen sind Wiesen- und Gehölzflächen. Die Baugrenzen bleiben durch die Teilaufhebung unberührt. Im Bereich des Bebauungsplans „SO Solarpark Fürhaupten Nord“ wird eine neue Baugrenze für die geplante PV-Anlage festgesetzt.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben für den Restbereich unverändert bestehen.

## 4 Kosten und Nachfolgelasten

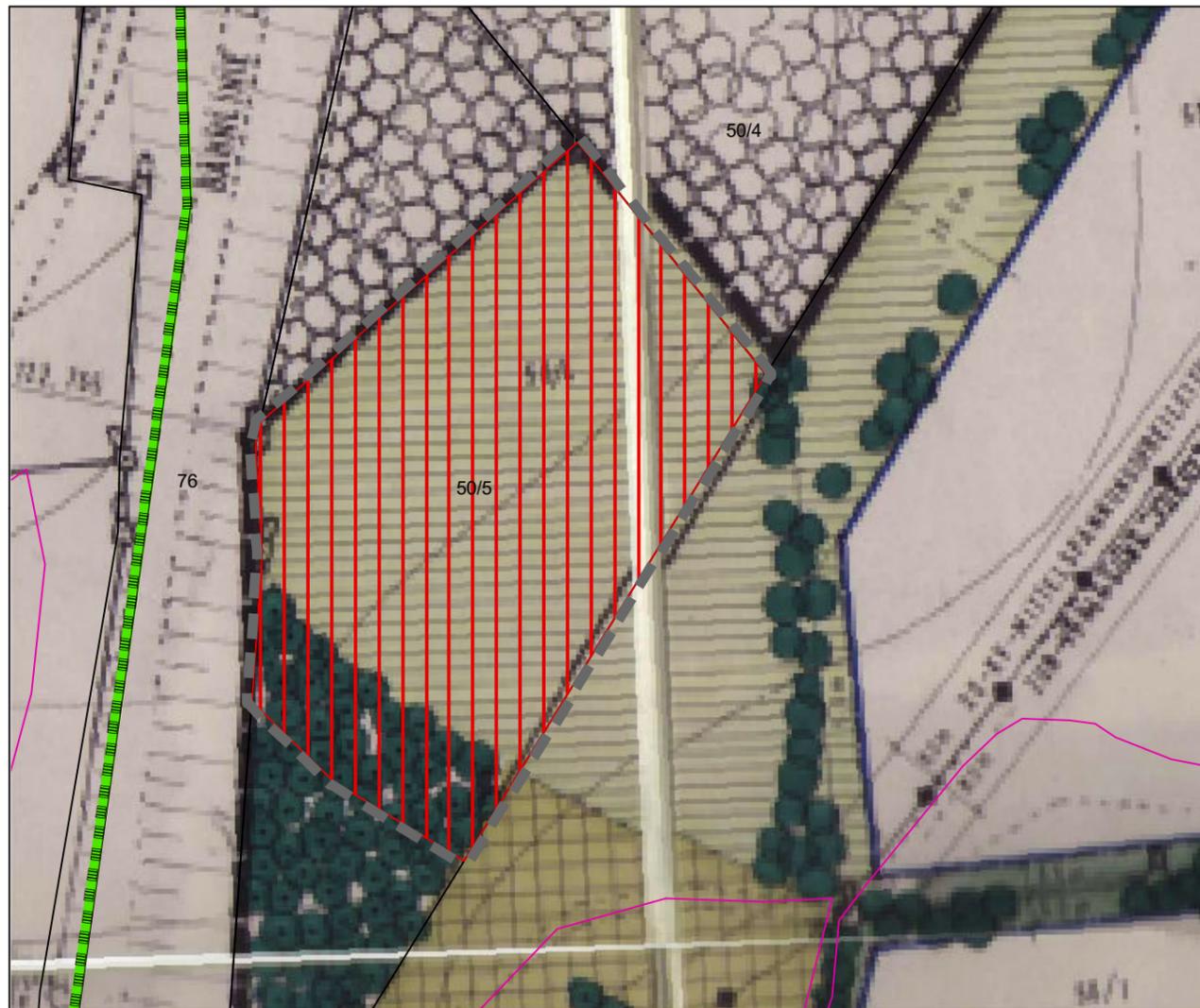
Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und –betreiber getragen. Für die Stadt Zwiesel entstehen durch diese Teilaufhebung keinerlei Folgekosten.

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Teilaufhebung sind keine Änderungen der vorhabensbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten. Ausnahmen werden im Folgenden beschrieben.

Durch die Nähe zur Bahnlinie mit Bahndamm ist potenziell ein Lebensraum von Reptilien betroffen. Durch Errichtung eines Reptilienzaunes während der Bauzeit zwischen Bahndamm und geplanter Anlage (sofern die Bauzeit in Aktivitätsphasen von Reptilien fällt) sowie die Lebensraumoptimierung im Randbereich der geplanten Anlage können Beeinträchtigungen von Reptilien vermieden werden.

Der aus dem Bebauungsplan herausfallende Anlagenbereich wird im neuen Bebauungsplan als Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen ausgewiesen. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf wird im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „So Solarpark Fürhaupten Nord“ erbracht.



**Festsetzungen durch Planzeichen**

-  Aufhebung, Herausnahme aus dem Bebauungsplan
-  Aufhebung der Festsetzung einmahdige Wiesenfläche
-  Aufhebung der Festsetzung vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
-  Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplanes (DB 4)

**nachrichtliche Darstellungen, Hinweise**

-  Geltungsbereich GE/GI - Fürhaupten Nord
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

**Festsetzungen durch Text**

Die textlichen Festsetzungen außerhalb des Aufhebungsbereichs gelten weiterhin wie bisher.

**Begründung**

Durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (SO Solarpark Fürhaupten-Nord) würde sich eine Überlappung mit dem Bebauungsplan GE/GI - Fürhaupten Nord ergeben. Der Überlappungsbereich wird aus dem vorliegenden Bebauungsplan herausgenommen. Betroffen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (zu erhaltende Gehölzbestände und einmahdige Wiesenflächen).

**Präambel**

Die Stadt Zwiesel erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Verfahrensvermerk**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen.  
Zwiesel, den .....

.....  
Stadt Zwiesel, 1. Bürgermeister/in

7. Ausgefertigt  
Zwiesel, den .....

.....  
Stadt Zwiesel, 1. Bürgermeister/in

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Regen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Zwiesel, den .....

.....

Deggendorf, den .....

.....  
Fritz Halser (Planverfasser)

Anlage 1

Projekt:  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
GE/GI - Fürhaupten Nord, Deckblatt Nr. 4  
Stadt Zwiesel



Planinhalt:  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integriertem  
Grünordnungsplan - Vorentwurf

Datum:  
25.07.2022

Planung:

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5140\_Teilaufh\_1

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

fr tz halser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000