

# Amtliche Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;**

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „GE/GI Fürhaupten Nord“ mit Deckblatt Nr. 3**

**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

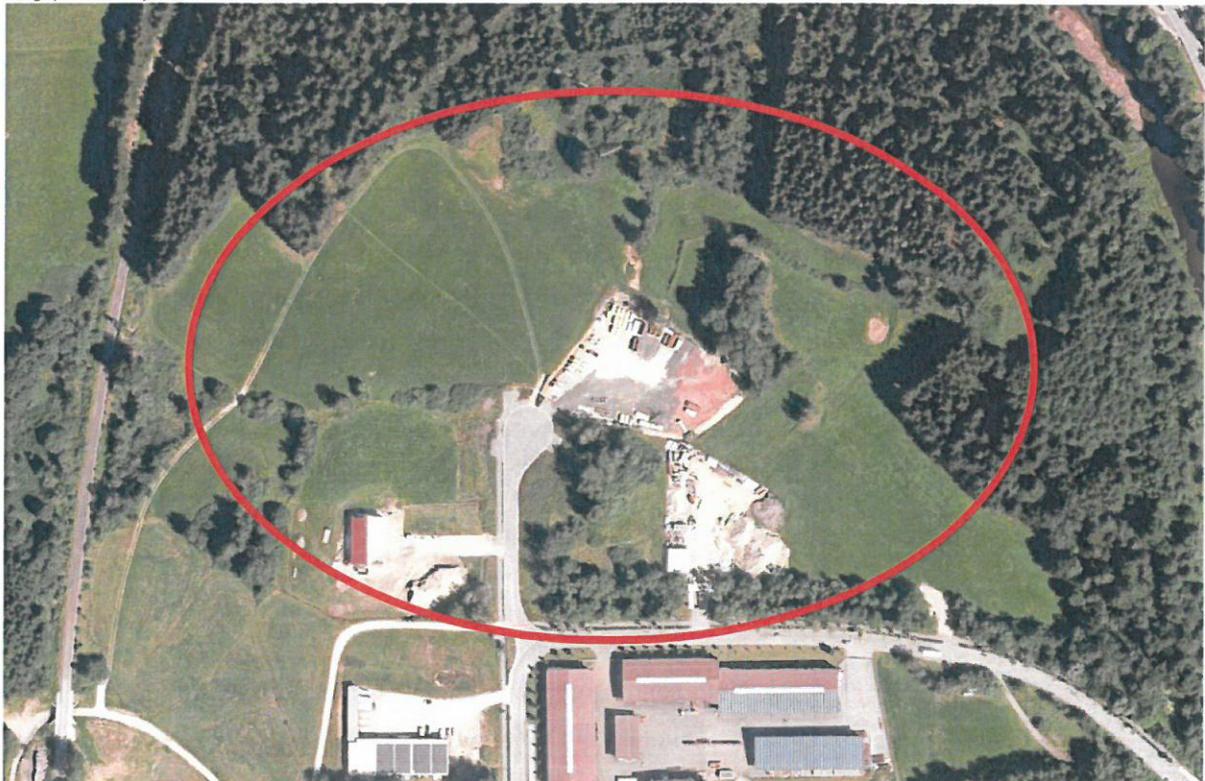
Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat am 12.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 – „GE/GI Fürhaupten Nord“ in der Fassung vom 12.09.2022 gebilligt.

Zu Beginn des Verfahrens (2019) war vorgesehen, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Aufgrund der nun vorliegenden geplanten Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein Verfahrenswechsel hin zu einer Änderung im Regelverfahren vollzogen wird.

## **Räumliche Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 liegt am nördlichen Stadtrand von Zwiesel und ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

*Lageplan © Bayernatlas 14.09.2022*



## Ziel und Zweck der Planung

Planungsabsicht der Stadt Zwiesel ist es, mittels Deckblattänderung eine Parzellierung an die vorhandenen Gegebenheiten, vor allem an die vorhandenen naturschutzfachlichen Vorgaben, anzupassen. Ursprünglich geplante Bauflächen werden in öffentliche Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen gewandelt. Des Weiteren werden Flächen aus dem Geltungsbereich genommen, da sowohl mittel- als auch langfristig ein Zugriff auf diese Flächen nicht besteht und die geplante Nutzung als Gewerbeflächen nicht realisierbar ist.

## Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die zum Stand 12.09.2022 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 09.09.2019
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.09.2019

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
<b>Arten und Lebensräume</b>	<p>Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.</p> <p>Folgende Biotop wurden im Geltungsbereich kartiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 6945-1308-001: Hauptbiotoptyp: Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (95 %) weitere Biotoptypen: Flachmoore und Quellmoore / kein LRT (5%) im Kernbereich des GE</li><li>• 6945-1285-001: Hauptbiotoptyp: Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (85 %) weitere Biotoptypen: Magere Goldhaferwiesen / LRT 6520 (15%) im nördlichen Randbereich des GE</li></ul> <p>Große Teilflächen des Gewerbegebietes wurden aufgrund der bestehenden Biotop als FFH-Gebiet ausgewiesen.</p> <p>Das GE mit Umgriff wird durch Gehölzbestände gegliedert. Die Biotop sind gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher verkleinert. Die FFH-Flächen größtenteils aus den Baufenstern herausgelöst.</p> <p>Der nasse Kernbereich des Gewerbegebietes wird als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen. Die Gehölzbestände sind Anlass für die Neuparzellierung. Die im Geltungsbereich liegenden FFH-Flächen werden als Grünflächen mit Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege festgesetzt.</p>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Arten und Biotope.
<b>Boden</b>	<p>Das GE Fürhaupten wurde auf Fließerde ausgewiesen. Im Kernbereich des Deckblattes 3 weist die geologische Karte ein Niedermoor aus. In der Übersichtsbodenkarte ist der Bodenkomples vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis), selten Niedermoor aus Torf ausgewiesen.</p> <p>Mit dem Bau der Erschließungsstraße fand ein Bodenaustausch statt.</p> <p>Moorböden sind aufgrund ihrer CO<sup>2</sup> Speicherfunktion besonders schützenswert. Diese Funktion können sie nur bei dauerhaft hohem Wasserstand und schonender Bewirtschaftung erfüllen. Baumaßnahmen erfordern zwingend einen Bodenaustausch, der zum vollständigen Verlust dieser Funktion führt. Mit dem Deckblatt werden die besonders empfindlichen Torfböden aus der GE Nutzung herausgenommen und als Naturschutzflächen ausgewiesen.</p> <p>Die Verkleinerung des GE ist positiv für das Schutzgut Boden.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Das GE Fürhaupten wurde in einem wassersensiblen Bereich mit kleinflächigen Flachmooren ausgewiesen. Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets am Großen Regen. Am südlichen Rand verläuft ein teilweise aufgestauter Graben (Biber).</p> <p>Die Gewässerneubildung wird durch die Versiegelung reduziert. Für das Schutzgut Wasser werden die Umweltauswirkungen durch die Verkleinerung des GE reduziert. Dies stellt eine positive Auswirkung dar.</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p>Das GE Fürhaupten liegt im Tal des Großen Regen. Der Talraum ist durch den hohen Eisenbahndamm der Bahnstrecke Zwiesel – Bayerisch Eisenstein gegliedert. Es ist überwiegend bewaldet. Eine Kaltluftbahn existiert nicht. Im Tal sammelt sich die Kaltluft, verstärkt wird der Effekt durch die nassen Böden.</p> <p>Die bereits vorhandene Durchgrünung mindert die lokal höheren Temperaturen des GE. Die Herausnahme mehrerer GE-Flächen mindert die negativen Auswirkungen. Mit dem Verzicht auf einer Bebauung des Moorbodens bleibt der CO<sup>2</sup>-Speicher erhalten.</p> <p>Die Verkleinerung des GE wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der vorhandenen Information</b>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Am nördlichen Rand des GE sind Nasswiesen erhalten, die durch Gehölze gegliedert werden. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Verkleinerung des GE und Verzicht auf Bauparzellen werden die wertvollen strukturreichen Teilbereiche erhalten, was sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt.
<b>Mensch</b>	Die Veränderungen finden innerhalb des GE statt. Es gibt keine angrenzende Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	In der Bayerischen Denkmalliste ist folgendes Bodendenkmal eingetragen: D-2-6945-0003 Spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Goldseifenhügel Dieses Goldseifenhügelfeld am Großen Regen wurde größtenteils mit dem Bau des bestehenden Gewerbegebiets zerstört. Es existiert noch der jetzt eingetragene Rest östlich des GE. Mit der Herausnahme des östlichen Teils des GE liegt das Bodendenkmal nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Erhaltung des Bodendenkmals und damit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wirkt sich die Verkleinerung des GE positiv aus.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt. Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt positive Auswirkung durch die Änderung des Bebauungsplans.

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bei der Stadt Zwiesel eingegangen:

**Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz vom 09.09.2019**

Ohne Bedenken.

**Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde vom 12.09.2019**

Stellungnahme zu Schutzgut Arten und Lebensräume (FFH-Gebiet)

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „GE/GI Fürhaupten Nord“ in der gebilligten Fassung vom 12.09.2022 wird mit seiner Begründung in der Zeit

**vom 27.09.2022 bis einschließlich 26.10.2022**

im Rathaus in Zwiesel, Stadtplatz 27, Zimmer Nr. 2.04 (Bauamt), zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Bauamtes, Montags und Dienstags jeweils von 8:30 Uhr – 11:30 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, öffentlich ausgelegt.

Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch unter 0 99 22 / 84 05 – 1 43 oder per E-Mail an [bauamt@zwiesel.de](mailto:bauamt@zwiesel.de) vereinbart werden.

Die Planungsunterlagen zum Stand 12.09.2022 sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/stadt-und-buerger/aktuelles> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Rathaus Zimmer-Nr. 2.04 abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

### **Datenschutz**

Die Stadt Zwiesel weist darauf hin, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Zwiesel, 15.09.2022

Stadt Zwiesel



Pfeffer

2. Bürgermeisterin



