

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

1) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz 19.07.2021

Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz 28.07.2021

Keine Einwände von Seiten des Technischen Umweltschutzes.
Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Flächennutzungsplanverfahren berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – 27.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus naturschutzfachlicher Sicht wurde zunächst begrüßt, dass vorhandene, bereits touristisch genutzte Anlagen durch eine Anpassung an heutige Bedürfnisse aufgewertet werden sollen und damit keine neuen Gebiete erschlossen werden müssen.

Nichtsdestotrotz führt die Umplanung zu nachhaltigen und erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch den vorgelegten Umweltbericht weiterhin nicht angemessen berücksichtigt werden.

Im Einzelnen ist Folgendes naturschutzfachlich anzumerken:

Umweltbericht und Schutzgüter:

- Eine Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist in der vorgelegten Fassung nicht erfolgt. Das vorher vorhandene Gebiet war im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Grünfläche mit zu erhaltenden ortsbildprägenden Gehölzen dargestellt und damit ist die Nutzungsänderung hin zu Komplett-versiegelungen eindeutig als Eingriff zu sehen, der auszugleichen ist. Auch wenn dies im Flächennutzungs- und landschaftsplan nicht so detailliert möglich ist, ist dies überschlägig zu ermitteln.
- Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen und zu beschreiben.
- Die Ausgleichsfläche für das letzte Deckblatt ist ebenfalls im F- und La-Plan darzustellen.
- Es fehlen Darstellungen, die die tatsächlichen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände darstellen. Wie vorgesehen ist geplant, auch im Bereich des Ahornbacheis gesetzlich geschützte Gehölzbestände zu beseitigen und zu überbauen. Dies ist erstmal nicht zulässig und der Bestand zu erhalten und die Planung dahingehend abzuändern. Dies ist auch auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Darstellung eines Schutzstreifens in größerer Breite möglich.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- Die fehlende Betrachtung des Vorhabens mit seinen Eingriffen führt zu einer fehlerhaften Betrachtung der Schutzgüter Biotope und Arten, Wasser und Boden und Landschaftsbild ist dahingehend abzuändern.
- Die fehlende Betrachtung des Vorhabens mit seinen Eingriffen führt zu einer fehlerhaften Betrachtung der Schutzgüter Biotope und Arten, Wasser und Boden und Landschaftsbild ist dahingehend abzuändern.
- Die Außeneingrünung ist darzustellen und die größeren bestehenden durchgrünenden Gehölzbestände weiter als zu erhalten darzustellen.
- Im Detail wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Wie einführend bereits geschrieben, würden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Nutzungsänderung an sich bestehen, wenn die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigt werden.

Ohne eine Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung besteht mit der Planung so kein Einverständnis. Die Frage der Eingriffsregelung unterliegt ebenfalls nicht der Abwägung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnung der Eingriffsregelung muss gem. „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgenommen werden. Grundlage für die Berechnung ist der Versiegelungs- und Nutzungsgrad z. B. über die GRZ.

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung will die UNB die fehlerhafte Darstellung des Flächennutzungsplans heranziehen. Im Flächennutzungsplan wurde das SO „Camping“ nicht in der gem. PlanZV vorgeschriebenen orangen Signatur sondern als Grünfläche mit einer symbolischen Durchgrünung mit Bäumen dargestellt. Es handelte sich nicht um einen Baumbestand, was im Umweltbericht auch durch Fotos belegt wurde, sondern um eine Planungsvorgabe für die Gestaltung des Campingplatzes. Mit dem vorgenommenen DB 21 zum Flächennutzungsplan wurde die Darstellung korrigiert. Aus der irreführenden Darstellung im Flächennutzungsplan kann die Eingriffsschwere nicht abgeleitet werden.

Dass im Rahmen von DB 3 diese Forderung der UNB nachgegeben und als Ausgleichsfaktor 0,5 festgesetzt wurde, wird seitens der Stadt Zwiesel für das DB 4 nach Prüfung der rechtlichen Vorgaben nicht erneut akzeptiert.

Grundlage der Eingriffsermittlung ist der gültige Bebauungsplan. Dieser setzte Areale für Dauercamper und Zeltplatzbereiche fest. In den Dauercamperarealen wurden die Wege gepflastert und die Stellplätze mit Schotterrasen befestigt, im Zeltplatzbereich wurden die Wege mit Schotterrasen versiegelt und die Grünflächen durch Bodenauftrag und Drainagen nutzbar gemacht.

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Diese unterschiedlichen Rechtspositionen wurden mehrfach mit dem LRA, u. a. der Landrätin erörtert. Die Ermittlung der ausgleichspflichtigen Teilflächen und die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurden am 09.09.2021 mit der UNB abgestimmt. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,35 für die Ferienhausanlage und Festsetzung umfangreicher Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan wurde als Ausgleichsfaktor der niedrigste Faktor des Leitfadens vereinbart. Da die Bilanzierung gem. Leitfaden pauschal für Baugebiete erfolgt, sind nicht nur die Bauflächen sondern auch die gliedernden Grünflächen und die Eingrünung in die Bilanzierung einzubeziehen. Nicht berücksichtigt werden müssen bestehende Verkehrsflächen und mit der T-Linie festgesetzte Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

Da Flächennutzungs- und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert werden, sind in das Flächennutzungsplan DB 21 alle mit der T-Linie im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Gehölzsymbole im Flächennutzungs- und Landschaftsplan differenzieren im Plangebiet nicht zwischen Bestand und Planungsvorgabe.

Der Solitärbaumbestand wurde insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit bewertet und gesunde Bäume wurden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Auf Flächennutzungsplanebene ist aufgrund des Maßstabes eine Detaildarstellung der Solitärbäume nicht sinnvoll.

Bei den in Luftbildern ersichtlichen Gehölzen handelt es sich zum größten Teil um Pflanzungen der Dauercamper, insbesondere Thuja etc. sowie um Zitterpappelaufwuchs nach Stilllegung des Campingbetriebes.

Die Aussage, dass am Ahornbachel gesetzlich geschützte Biotope als bebaubare Flächen ausgewiesen werden, ist nicht korrekt. Die gesetzlich geschützten Gehölzbestände am Ahornbachel sind im F-Plan Entwurf komplett aus der Bebauung herausgenommen worden.

Analog zu anderen Bauflächen, z. B. WA wird auf Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene, wird die Außeneingrünung nicht dargestellt.

Gemeinde Zwiesel Landkreis Regen

Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Ahornbaches“ – Änderung gemäß Deckblatt Nr. 21 –

Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 21 (Arber Ferienpark), keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind auf F-Planebene nicht abzuhandeln, sondern fließen in den parallel laufenden Bebauungsplan ein.

4) Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – 05.07.2021

Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf Rechtsgrundlage:

Wir haben die wasserwirtschaftlichen Belange mit Schreiben vom 22.12.2020 mitgeteilt. Mit den Ausführungen hierzu in der neuerlich vorgelegten Planung und den Abwägungen des Stadtrats vom 01.03.2021 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.