



Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Zwiesel

Deckblatt Nr. 28, „Flanitzer Straße“

Entwurf vom 27.08.2026

VORHABENSTRÄGER :

STADT ZWIESEL
HERR 1. BÜRGERMEISTER KARL- HEINZ EPPINGER
STADTPLATZ 27
94227 ZWIESEL

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

KIENDL & MOOSBAUER
BERATENDE INGENIEURE PARTG MBB
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zum Deckblatt	3
2. Städtebauliche Begründung	5
3. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	6
4. Flächennutzungsplan, Bestand	13
5. Flächennutzungsplan, Deckblattänderung Nr. 28	13
6. Verfahrensvermerke	14

1. Begründung zum Deckblatt

1.1 Planungsanlass

Laut dem aktuellen Flächennutzungsplan (F- Plan) der Stadt Zwiesel ist der Bereich nördlich und südlich der Flanitzer Straße zwischen der Brücke über die Bundesstraße B11 und der Abzweigung in die Griesbacher Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Den südöstlichen Abschluss dieses allgemeinen Wohngebietes bildet die Flurnummer 439, Gemarkung Bärnzell.

Der neue Grundstückseigentümer dieses Grundstücks hat auch die angrenzende Flurnummer 438/2 erworben, welche sich jedoch laut F- Plan außerhalb des WA- Gebietes befindet.

Da er aufgrund seines Hobbys (Sammeln von Oldtimern und Nutzfahrzeugen) beabsichtigt, auf dieser Flurnummer eine Fahrzeug- und Lagerhalle zu errichten, soll das Wohngebiet entsprechend nach Südosten erweitert werden.

Hierbei ist festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um keine gewerbliche Nutzung handeln wird, sondern die Halle ausschließlich für die Unterbringung eigener, privater Fahrzeuge genutzt werden wird.

Die Änderung beinhaltet einen Teilbereich der Flurnummer 438/2, Gemarkung Bärnzell und umfasst ca. 1.200 m².



Abb.1.1: Luftbild mit Geltungsbereich der F- Plan Änderung

1.2 Ziel und Zweck

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer privaten Fahrzeug- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 438/2 Gemarkung Bärnzell zu schaffen. Durch entsprechende Dimension des Gebäudes soll das Wohngebiet seinen Charakter als solches nicht verlieren.

Zur besseren Einbettung in die Landschaft und Abschirmung wird das Grundstück an den Außengrenzen durch einen Grüngürtel umrahmt.

Die Details der Gebäudeplanung sowie die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind auf Ebene der Vorhabensplanung darzustellen und zu genehmigen.

1.3 Immissionsschutz

Schallschutz

Es befinden sich weder vielbefahrene Straßen noch lärmintensive Gewerbe im Umfeld des Geltungsbereiches.

Durch das geplante Vorhaben, einer privaten Fahrzeug- und Lagerhalle, ist ebenfalls nicht von einer nennenswerten Lärmquelle auszugehen.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Geltungsbereich. Durch entsprechende Planungsinhalte auf Ebene der Vorhabensplanung (breiter Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche, festgesetzte Hecken) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden.

Vom geplanten Vorhaben ist mit keinen Emissionen zu rechnen.

1.4 Naturschutzrechtliche Belange

Unter Punkt 3. findet sich der „Umweltbericht“ zur Flächennutzungsplanänderung. Der entsprechende Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Genehmigungsplanungen der einzelnen Maßnahme ermittelt und erbracht. Vor dem Hintergrund, dass keine Gehölze gerodet werden müssen und die Fläche bereits landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, kann von einer artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen werden.

1.5 Ent- /Versorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung und Regen- und Schmutzwasserentsorgung als auch die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann über bestehende Anlagen gewährleistet werden.

1.6 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die oben genannte Planung betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

2. Städtebauliche Begründung

Bei dem im F-Plan als WA dargestellten Gebiet handelt es sich bisher um eine einzeilige Wohnbebauung südlich der Flanitzer Straße. Zwar wäre im F-Plan auch die nördliche Straßenseite als WA dargestellt, faktisch befindet sich auf der Nordseite jedoch nur ein bebautes Grundstück.

Durch die vorgesehene Bebauung soll die südliche Zeile um eine Fahrzeug- und Lagerhalle nach Südwesten verlängert werden.

Da sich dem Vorhabensgrundstück gegenüber, also nördlich der Flanitzer Straße die einzige Bebauung auf der Nordseite befindet, kann bei der Realisierung des vorliegenden Bauvorhabens von keinem Ausfransen in die Landschaft gesprochen werden, vielmehr ergibt sich hiermit, sowie mit einer entsprechenden Eingrünung, ein sinnvoller Abschluss der südlichen Gebäudezeile.

Deggendorf, 27.08.2026



Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

3. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

3.1 Einleitung

3.1.1 Ziele und Darstellung

3.1.1.1 Ziel der Planung

Die Stadt Zwiesel hat die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 28 „WA Flanitzer Straße“ südöstlich des Stadtgebietes beschlossen, um hier den Bau einer Fahrzeug- und Lagerhalle zu ermöglichen.

3.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.



Abb. 3.1: F- Plan Bestand



Abb. 3.2: F- Plan Deckblattänderung

Im aktuellen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist die geplante WA-Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit vorliegender Deckblattänderung soll der F-Plan das vorhandene WA-Gebiet um eine Parzelle erweitern und das Vorhabengrundstück mit einschließen.

Da die Stadt Zwiesel den Landschaftsplan nicht im Flächennutzungsplan integriert hat, ist dieser ebenfalls entsprechend anzupassen.



Abb. 3.3: Landschaftsplan Bestand



Abb. 3.4: Landschaftsplan Deckblattänderung

Im Landschaftsplan ist der Planbereich derzeit als Teil einer Hecken- Ranken-Landschaft dargestellt. Mit dem Deckblatt Nr. 28 wird das Grundstück Fl. Nr. 438/2 Gemarkung Bärnzell mit einer Teilfläche von ca. 1.200 m² in das bereits vorhandene Siedlungsgebiet mit aufgenommen.

3.1.2 Lage im Raum

Die überplante Fläche liegt an den südöstlichsten Ausläufern der Stadt Zwiesel an einem leichten Nordhang.



Abb. 3.5: Lage

3.2 Beschreibung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme

3.2.1 Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Deckblattänderung umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m² und beinhaltet damit einen Teilbereich der Flurnummer 438/2, Gemarkung Bärnzell.



Abb. 3.6: Luftbild mit:
rot: Geltungsbereich Änderung der F- Plan- Änderung
gelb: Flurgrenzen

3.2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der überplanten Fläche handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit Arten wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) - Stickstoffzeiger, Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) - Charakterart der Fettwiesen, Rotklee (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*), Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), in Randbereichen Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*).

Die Artenzusammensetzung, der Eindruck vor Ort und die Informationen zu Dünge- und Mahd-Gewohnheiten lassen auf ein Intensivgrünland (G11- 3 WP) schließen.



Abb. 3.7: Foto der Fläche, Blickrichtung Südost

3.2.3 Topographie

Topographie

Die Fläche liegt an einem Nordhang und weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf.



Abb. 3.8: Luftbild mit Höhenlinien

3.2.4 Artenschutzrecht

Der Geltungsbereich wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche weist aufgrund der regelmäßigen Bewirtschaftung nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Habitatstrukturen wie Gehölze, Altgrasbestände, Kleingewässer oder sonstige für wertgebende Tier- und Pflanzenarten bedeutsame Strukturen fehlen. Eine aktuelle Begehung ergab keine Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten

Die Fläche besitzt daher lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die geplante Erweiterung geht eine kleinflächige Intensivgrünlandfläche verloren. Hochwertige Lebensräume oder gesetzlich geschützte Biotope sind hiervon nicht betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der fehlenden Habitatstrukturen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden insgesamt als gering bewertet.

Aufgrund der fehlenden Nachweise und der geringen Habitatqualität (Intensivgrünland ohne strukturreiche Elemente wie Hecken, Einzelbäume oder Feuchtstellen) ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) war daher nicht erforderlich.

3.2.5 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ermöglichung der Bau einer privaten Fahrzeug- und Lagerhalle kann von keiner Beeinträchtigung durch Emissionen ausgegangen werden.

Auch andere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall.

Dieser Beeinträchtigung muss in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auf Ebene der Genehmigungsplanung Rechnung getragen werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind teils Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, da das Gelände am Hang liegt. Hierbei handelt es sich teils um Abgrabungen bis zu 4 m, Aufschüttungen sind nicht vorgesehen. Zwar liegt noch kein Bodengutachten vor, da dies erst im Zuge der Genehmigungsplanung beauftragt werden wird, jedoch ergaben Probeschürfen, dass mit keinen Schichtwasserhorizonten zu rechnen ist. Der überschüssige Boden ist entsprechend den gültigen Vorschriften zu entsorgen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder, sofern dies nicht möglich ist, über die öffentliche Entwässerungsanlage (Mischsystem) abzuleiten.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/Klima ist bei der Ausweisung des WA-Gebietes nicht zu erwarten, da dies keine entsprechenden Emissionen produziert und auch der dadurch entstehende Verkehr keine merkliche Rolle spielt.

Schutzgut Landschaft

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Da eine bereits vorhandene Bebauungszeile um eine Halle verlängert wird, kann die Auswirkung auf das Landschaftsbild als gering angesehen werden. Mit der vorliegenden Deckblattänderung soll die bauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Durch die geplante Eingrünung des Randbereiches wird die Siedlung als Ganzes besser in das Landschaftsbild eingebettet wie dies bisher der Fall war, was grundsätzlich als eine Verbesserung des Landschaftsbildes gewertet werden kann.

Auf die Bestandsbewertung aus dem Landschaftsplan als „Teil einer Hecken- und Rankenlandschaft“ wird hingewiesen (siehe auch Punkt 3.1.1.2).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Lage ist dieses Schutzgut nicht betroffen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Hierzu wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.2.4 verwiesen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering angesehen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung kann vom Beibehalten der bestehenden Situation ausgegangen werden.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um die neue Halle in die bestehende Bebauung einzufügen, wird diese sich an die bereits vorhandene in Lage und Größe orientieren.

Des Weiteren wird ein massiver Grünzug die Halle abschirmen. Befestigte Flächen werden auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Die Fläche wird laut Biotopwertliste mit 3 Wertpunkten, wie oben dargestellt, bewertet.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich soll die restliche, südwestlich angrenzende Grundstücksfläche herangezogen werden.

Diese wird aktuell ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer können hier im Zuge der konkreteren Planung auf Ebene der Genehmigungsplanung Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung geplant werden. So geht man aktuell von einer Hecke auf der Südost- Seite des Grundstücks sowie einer Extensivierung der Fläche aus.

Die ausführliche Abhandlung der Eingriffsregelung findet auf Ebene der Genehmigungsplanung in enger Abstimmung mit der UNB statt.

3.5 Planungsalternativen

3.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten überschlägig betrachtet.

Ziel der Planung ist die geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden allgemeinen Wohngebietes zur Abrundung der vorhandenen Ortslage und zur Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an und stellt eine städtebaulich folgerichtige Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden, zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Andere Standorte innerhalb des Orts kommen für die angestrebte Entwicklung nicht in Betracht, da entsprechende Flächen entweder bereits bebaut, anderweitig genutzt oder kurzfristig nicht verfügbar sind. Eine Entwicklung an anderer Stelle würde dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie dem Grundsatz der Konzentration neuer Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen weniger entsprechen.

Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der geringen Umweltauswirkungen die vorzugswürdige Planungsalternative dar.

3.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Da hier dem Wunsch eines Grundstücksbesitzer entgegengekommen wird, wurden keine weiteren Alternativen untersucht.

3.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da der F-Plan keine konkreten Festsetzungen zur Umsetzung vorgibt, kann auf dieser Ebene auf Monitoring verzichtet werden. Diese sollen auf Ebene der Genehmigungsplanung festgelegt werden.

3.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

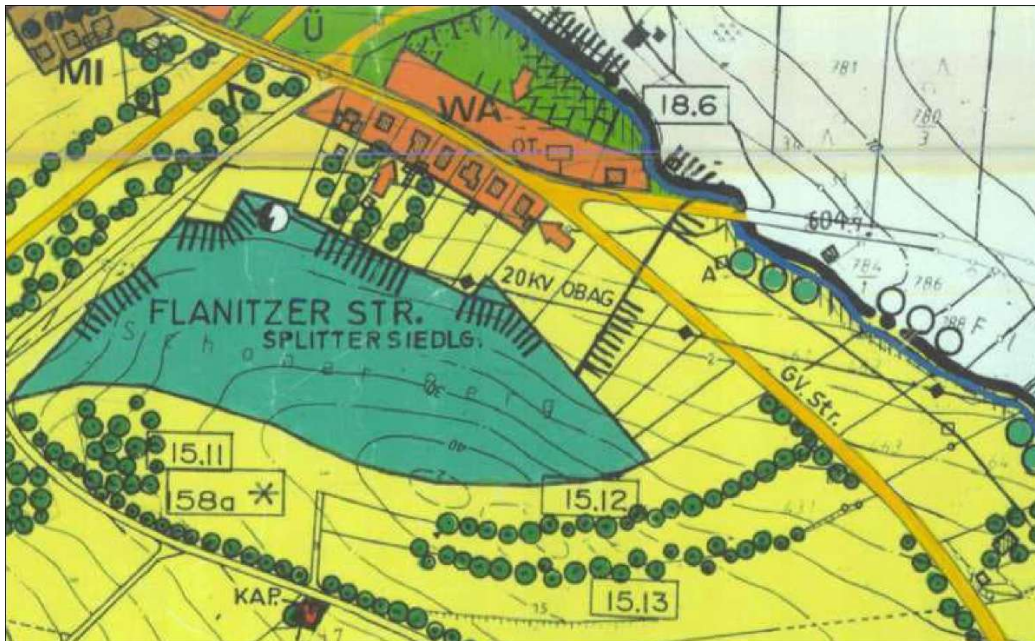
Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der F- Plan sowie der Landschaftsplan der Stadt Zwiesel herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über den „bayernViewer+“ des bayerischen Vermessungsamtes im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiete eingeholt.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

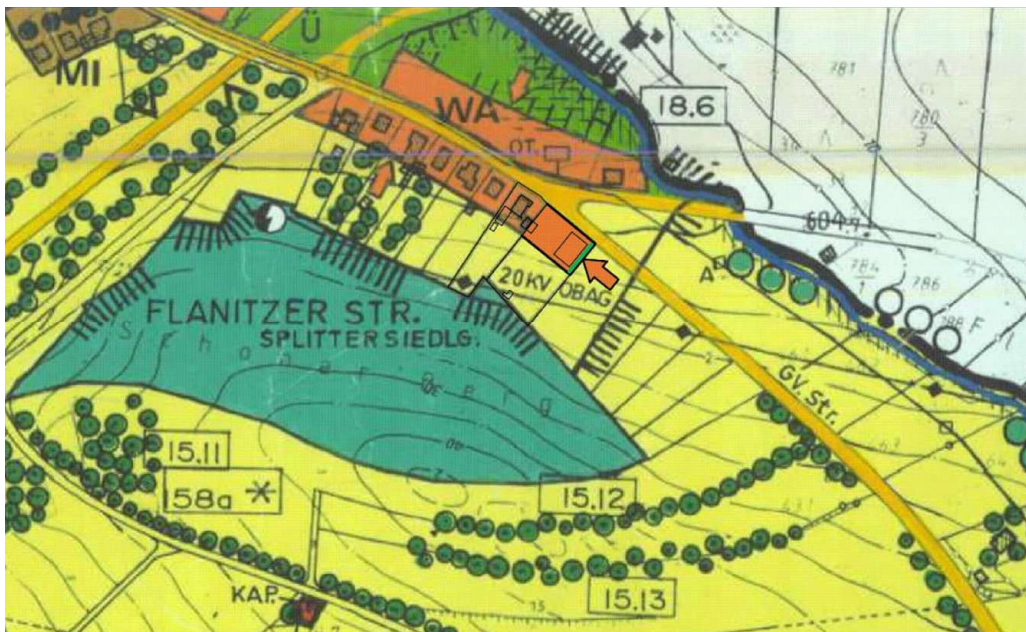
Um den Wünschen eines Grundstückseigentümers entgegenzukommen und eine Unterstellhalle zu ermöglichen, soll der F-Plan geändert werden und das vorhandene WA-Gebiet „Flanitzer Straße“ erweitert werden. Aus städtebaulicher Sicht sowie aus naturschutzrechtlicher Sicht sind keine Gründe erkennbar, die dies verhindern würden. Da es sich nur um eine Parzelle handelt, kann auf einen Bebauungsplan verzichtet werden, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Ebene der Genehmigungsplanung abgewickelt.

Deggendorf, 27.08.2026
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

4. Flächennutzungsplan, Bestand



5. Flächennutzungsplan, Deckblattänderung Nr. 28



Legende: / neue Ortsrand- Eingrünung, ansonsten wird auf die Planzeichen des gültigen F- Plans verwiesen

6. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zwiesel hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 28 in der Fassung vom _____ festgestellt.

Zwiesel, den

(Stadt Zwiesel)