

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Zwiesel;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 83 – „MI Umnutzung ehem. Sägewerk Lex“

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

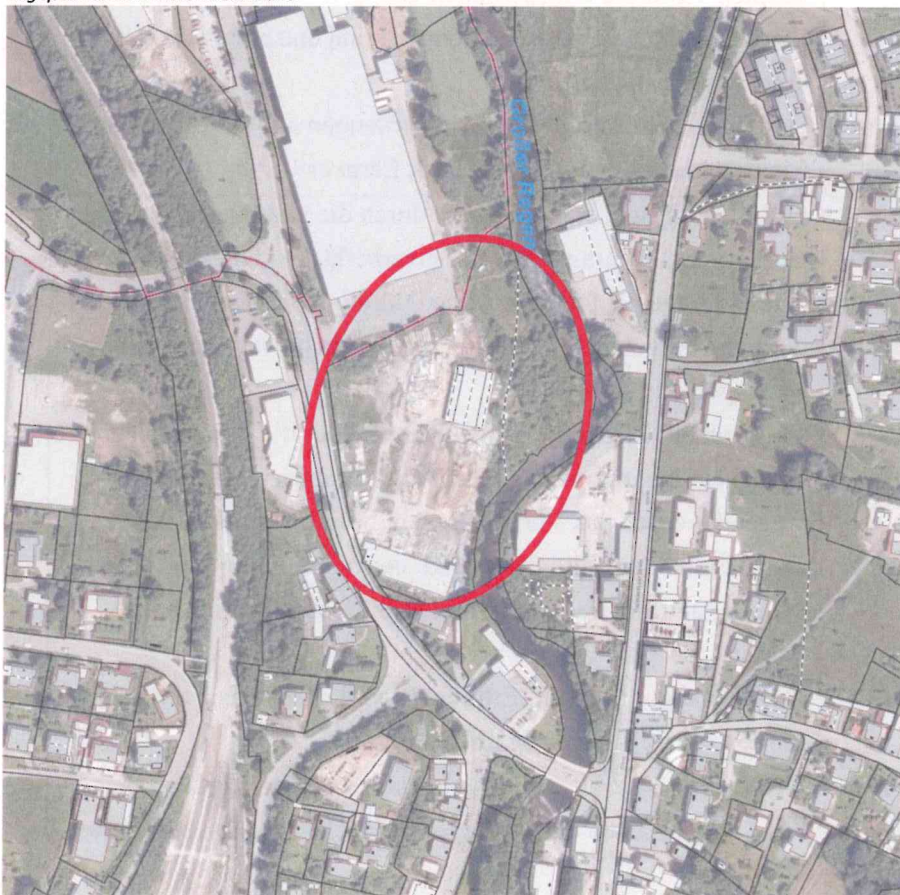
Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat am 08.06.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83 – „MI Umnutzung ehem. Sägewerk Lex“ in der Fassung vom 30.04.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB.

Räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83 liegt am südlichen Eingang zum Gewerbe- und Industriegebiet Fürhaupten und ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Lageplan © RIWA GIS 10.06.2026



Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorhabenbezogenen Planung soll das in diesem Bereich bestehende Gewerbegebiet „GE“ in ein Mischgebiet „MI“ umgewandelt werden. Geplant ist die Errichtung von vier mehrgeschossigen Gebäuden zur Wohn- und Gewerbenutzung. Erdgeschossig ist, aufgrund der Hochwassersituation im Plangebiet, die Errichtung von Parkdecks angedacht.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind, neben dem Umweltbericht, auch die zum Stand 08.06.2026 vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden offengelegt:

- Schalltechnische Untersuchung, Ing. Büro C. Hentschel Consult, vom November 2023
- Bericht zur hydraulischen Untersuchung, Ing. Büro Pfeffer, vom 21.06.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Team Umwelt & Landschaft vom 30.04.2026
- Kompensationsbedarf zur Wasserkraftanlage vom 13.10.2020
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Wasserkraftanlage vom 13.10.2020

Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch (Lärm)	Das Plangebiet steht im Einflussbereich der Kreisstraße REG 10 (Rabensteiner Straße und Theresienthaler Straße) sowie dem direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet „Fürhaupten“. Um die erforderlichen Grenzwerte hinsichtlich der Lärmbelastung einhalten zu können, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Das Vorhaben lässt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Thematik Lärm erwarten.
Mensch (Erholung)	Das Planungsgebiet hatte bisher durch die Nutzung als Holzlagerplatz und ursprünglich als Gewerbefläche keine positiven Auswirkungen auf die Erholung. Nördlich befindet sich bereits ein Industriegebiet, im Osten ein Gewerbegebiet und westlich Mischgebiete. Westlich des Plangebiets sowie direkt über die Rabensteiner Straße entlang befinden sich mehrere Wanderwege und Radwege, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird durch die Umgestaltung und Errichtung privater Grünflächen optisch aufgewertet. Das Schutzgut Mensch (Erholung) wird durch das Vorhaben nur in geringem Maß negativ beeinflusst.
Arten und Lebensräume	Das Planungsgebiet wird als Holzlagerplatz genutzt und besteht zum Großteil aus versiegelten Flächen sowie vereinzelt

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
	Ruderal- und Restgrünflächen ohne naturschutzfachlichen Wert. Vorhandene Bepflanzung soll soweit möglich erhalten bleiben. Zum Großen Regen wird eine Schutzzone berücksichtigt. Es befinden sich keine Biotope im Plangebiet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden auf ein mittleres Level geschätzt. Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen jedoch als gering eingestuft.
Boden	Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus-(skelettführendem) Sand (Talsediment) vorhanden. Es besteht lt. digitaler Geologischer Karte aus dem Umweltatlas aus den geologischen Einheit Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil sowie in westlicher Randlage aus der geologischen Einheit Fließerde, pleistozän. Das Plangebiet weist eine Neigung von Norden nach Süden von ca. 564,5 m auf 563 m ü. NN auf. Von Westen nach Osten fällt das Gelände im nördlichen Bereich von ca. 565 m auf 564,5 m ü. NN, südlichen Bereich weist das Gelände ein leichtes Gefälle von ca. 565 m auf 563 m ü. NN in West-Ost-Richtung auf. Der Einfluss des Vorhabens auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als Mittel angesehen.
Wasser	Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Großen Regens sowie teilweise innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem. Zudem befindet es sich vollständig innerhalb wassersensibler Bereiche. Ebenso befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs das Ahornbachl, welches im Zuge der Etablierung eines Wasserkraftwerkes renaturiert wird. Eine Hochwasseranalyse wurde erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass sich die Überflutungsfläche im Vergleich zum IST – Zustand durch die Umsetzung des Vorhabens nicht wesentlich verändert. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird daher als gering angesehen.

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Klima und Luft	Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Die geplanten Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima und Luft wird daher als gering beeinträchtigt eingestuft.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Mischgebietes keinerlei negative Beeinträchtigungen. Die geplante Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Aufwertung der vorhandenen Situation dar und kann sehr gut in die Landschaft integriert werden. Das Vorhaben liegt außerhalb des LSG Bayerischer Wald. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 findet eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter statt. Aus der Gesamtübersicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Auswirkung durch die Umsetzung des Vorhabens.

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 22.02.2024
- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.02.2024
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 26.02.2024

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83 – „MI Umnutzung ehem. Sägewerk Lex“ in der gebilligten Fassung vom 30.04.2026 wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und allen vorliegenden umweltbezogenen Informationen sowie dem Erschließungsplan in der Zeit

vom 12.06.2026 bis einschließlich 13.07.2026

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 vereinbart werden.

Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Planungsunterlagen zum Stand 30.04.2026 sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung sind auch auf der Internetseite der Stadt Zwiesel unter <https://www.zwiesel.de/aktuelle-bauleitplanverfahren.html> sowie im zentralen Landesportal der Bauleitplanung in Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können elektronisch (per E-Mail an bauamt@zwiesel.de) und bei Bedarf schriftlich Stellungnahmen beim Bauamt der Stadt Zwiesel, Stadtplatz 27, 94227 Zwiesel, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Zwiesel den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

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 Hinweis „Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO. Diesen finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Zwiesel unter https://zwiesel.de/informationspflichten_datenschutz.

Zwiesel, 10.06.2026

Stadt Zwiesel




Eppinger

1. Bürgermeister

