

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Stadt Zwiesel
Stadtplatz 27
94227 Zwiesel

Sachbearbeiter: Monika Knauf-Schöllhorn
Zimmer Nr.: A 2.20
Telefon: 09921 601-306
Fax: 09921 97002-307
E-Mail: mknauf-schoellhorn@lra.landkreis-regen.de
Internet: www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
23-1741-01

Datum
27.2.2024

Verfahren	B-Plan; MI Umnutzung ehem. Sägewerk Lex
Bausachen- Nummer	P-11-Z-2024
Verfahren nach	§ 4/1 BauGB
Bauort	Zwiesel
Gemeinde	

Stellungnahme des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt plant mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Gelände des südlichen Gewerbegebietes aus dem Bebauungsplan Fürhaupten einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind folgende Punkte anzumerken:

1.Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen:

Nr. 4 Grünflächen und Abgrenzung:

Die mit Gehölzen bestandene Grünfläche im Norden (und der dort dargestellte Fußweg) ist in den Geltungsbereich aufzunehmen, auch um eine sinnvolle Abgrenzung der Teile des Bebauungsplans möglich zu machen (GI und GE bzw. MI)

Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Einbindung des Vorhabens insbesondere nach Norden und Westen sind darzustellen. Die Darstellung als „Fläche gärtnerisch anzulegen (Privatgarten artenarm) ist kein Entwicklungsziel. Im Gegenteil dazu könnten neben den Gehölzpflanzungen auch selten gemähte Wiesenbereiche angelegt werden, von denen die Menschen optisch und die Insektenwelt direkt profitieren kann.

Das Darstellen von Flächen mit Gehölzen ist wichtig, damit Nr. IV die Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung greifen und als Vorgabe für den Freiflächengestaltungsplan dienen können.

- Die Pflanzdichte ist ebenfalls zu ergänzen z.B.:
Die Pflanzung von mind. 1 Reihe Obstbaumhoch- oder Obstbaumhalbstämmen (alternativ standortheimische Laubbäume) im Pflanzabstand von jeweils 5 bis 10 m oder



Anschrift
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

Internet
www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

ÖPNV
Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.arberland-verkehr.de



Die Pflanzung einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,2 bis 1,5 m (geeignete Gehölze sind: Heckenkirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball als Sträucher und Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche als Bäume) Richtung Außenbereich bzw. aus der Liste der Ziersträucher (s.a. Pflanzenliste Nr. 2)

- Der Bestand an Gehölzen sollte erkennbarer dargestellt werden und durch den Passus „zu erhalten“ mit einem grünordnerischen Inhalt versehen werden.
- Der vorgesehene Freiflächengestaltungsplan ist wie im alten B-Plan mindestens im M 1:200 anzufertigen (Nr. 1 B der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung).
- Es wird empfohlen, keine Freistellungsverfahren zuzulassen, um die Konkretisierung durch den Freiflächengestaltungsplan sicher zu stellen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und keine klassischen Einfamilien-Parzellen handelt, sind die Freiflächengestaltungspläne je Flurnummer vorzusehen.
- Die nachrichtliche Übernahme der Renaturierung des Ahornbachs ist auch im Bebauungs-Plan sinnvoll.
- Die Gestaltung der Parkplatzsituation zur Straße sollte grünordnerisch so gelöst werden, dass eine Unterteilung mit Gehölzpflanzungen oder ein westlicher Grünstreifen mit Gehölzen zur Einbindung der Gebäude vom Westen her vorgesehen wird.
- Nr. 8 Einfriedungen: Die Höhe möglicher Zäune ist festzulegen (wie im Alten B-Plan z.B. 1.20 m beim Mischgebiet)
- Nr. 5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft:
In den Festsetzungen ist ein Schutzstreifen entlang der Gewässer mit der Festsetzung z.B. „Erhalt der vorhandenen Gewässerufer mit und ohne Gehölzbewuchs in einer Breite von mindestens 5 m (besser 10 m) von der Böschungsoberkante. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen oder Freizeitnutzungen außer zur Gewässerrenaturierung unzulässig. Die Grünfläche ist als Wiese und Gehölz zu erhalten und die Fläche maximal einmal im Jahr zu mähen.“
- Das Gebäude G 3 hat aus Gründen des Landschaftsbildes und zum Schutz des Gewässers einschließlich seiner unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG fallenden Ufer (natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche) einen Abstand von mindestens 10 m von der Böschungsoberkante des Gewässers und mindestens dem bisherigen Abstand der Baugrenze vom Gewässer im B-Plan Fürhaupten einzuhalten.
Das Thema ist im Umweltbericht zu ergänzen.

2. Begründung und Umweltbericht:

Im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch (Erholung; S.37-39) ist die Wegeverbindung als Bestand bzw. Planung in den Geltungsbereich aufzunehmen und darstellen (siehe B-Plan Fürhaupten und Nr. 4 oben).

Der Grünordnungsplan zum Bestandsplan Fürhaupten ist ebenfalls aufzunehmen um die Entwicklung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachvollziehbar zu machen.

Umweltbericht, Schutzgut Arten und Lebensräume (S.39f):

- Die am Gewässer vorhandenen Tierarten und eine mögliche Betroffenheit durch die Umnutzung fehlen gänzlich (Fischotter, Biber, Wasseramsel u.a.).
- Die unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG fallenden Gewässerufer und die Begleitvegetation (s.o.) fehlen in der Betrachtung ganz.
- S. 42 Umweltbericht – Artenschutzbetrachtung: Eine Abschichtung der saP-Arten ist erforderlich und auch die Betrachtung der relevanten Arten auch im Umfeld (s.o.). Dies dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG und dem Schutz von europarechtlich und national geschützten Arten.

- Fledermäuse: Angrenzende potentielle Quartierbäume sind vorhanden und eine potentielle Betroffenheit berücksichtigen. Dergleichen gilt für die Säugetiere.
- S. 42 Umweltbericht zu den Kriechtieren: Beim ganzen Gelände kann von einer Eignung für Zauneidechse, Kreuzotter und Schlingnatter ausgegangen werden; hier sind Untersuchungen vorzunehmen und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Tötung der Arten (nachfolgende Inhalte noch anpassen). Zusätzlich ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen.
- S. 43 Konkretisierung der möglichen Betroffenheit auch von gehölzbrütenden Vogelarten. Die genannte Schaffung von Extensivwiesen zur Stärkung der Lebensraumfunktion des Gebietes ist in den Festsetzungen nicht vorhanden.
- Eine Umsetzung von Regelungen zur Beleuchtung im Baugebiet ist in die Festsetzungen aufzunehmen (S.43 Umweltbericht)
- S. 57 Nr. 8 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – diese sind in die Festsetzungen aufzunehmen:
 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
 - Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
 - Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Grünflächen, Bäumen I. und II. Ordnung)
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien

Allgemeines:

Der Landschaftsplan- und Flächennutzungsplan ist ebenfalls mittels Deckblatt anzupassen. Der östlich angrenzende Teil des Bebauungsplans Fürhaupten ist aufzuheben oder als Grünfläche aufzunehmen. Als Grenze des Geltungsbereichs sind zumindest die Grundstücksgrenzen herzunehmen.

Zusammenfassung:

Eine Umnutzung ist grundsätzlich auch aus naturschutzfachlicher Sicht möglich. Für die Frage der Art des Gebietes wird auf die Stellungnahme des Bauamtes verwiesen. Naturschutzfachliche und grünordnerische Inhalte (s.o.) entsprechen noch nicht dem erforderlichen Umfang und Inhalt und sind durch einen Fachplaner oder eine Fachplanerin zu ergänzen.

Der Schutz des Gewässers Großer Regen und seines Umfeldes ist in der vorgelegten Fassung des Bebauungsplans noch nicht ausreichend gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Knauf-Schöllhorn
Naturschutzreferentin

In Abdruck an: SG 22 im Hause