

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

## **Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Landschaftsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Verfahrensablauf**

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat in der Sitzung vom 24.09.2020 die Änderung des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung

für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 13.11.2020 hat in der Zeit vom 14.12.2020 bis 13.01.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 13.11.2020 hat in der Zeit vom 09.12.2020 bis 13.01.2021 stattgefunden.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Ferienausschuss in der Sitzung vom 06.05.2021 gefasst.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 14.04.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.06. bis 28.07.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 14.04.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06. bis 28.07.2021

öffentlich ausgelegt.

Nach Vorlage zur Genehmigung, fand eine Ablehnung des Landratsamtes statt. Daraufhin wurde der Genehmigungsantrag zurückgenommen.

Es fand die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses statt.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

Das Verfahren wurde getrennt für den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan fortgeführt. Die erneute Auslegung wurde am 26.10.2023 beschlossen.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 26.10.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis 29.11.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 26.10.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10. bis 29.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.01.2024 das Deckblatt Nr. 21 zum Landschaftsplan in der Fassung vom 11.01.2024 festgestellt.

In seiner Sitzung am 11.01.2024 hat Stadtrat der Stadt Zwiesel nach Prüfung der zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevanten Stellungnahmen die 21. Änderung des Landschaftsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde mit Schreiben vom ..... die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 und 4 BauGB beantragt.

Die Genehmigung der Änderung vom ..... wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht, womit die Landschaftsplanänderung mit selben Datum wirksam geworden ist.

Parallel dazu wurden die Verfasser der abwägungsrelevanten Stellungnahmen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet und die vorliegende zusammenfassende Erklärung gefertigt.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

## 2. Ziel der Planung

Die Änderung des Landschaftsplans dient, neben der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplans, und der parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Ziel des Deckblattes zum Landschaftsplan ist die Änderung der Nutzung im Sondergebiet „Ahornbachel Camping“. Der Landschaftsplan weist eine irreführende Differenzierung des Geländes in die baulichen Einrichtungen des Campingplatzes im Eingangsbereich und im Gelände und in die Aufstellflächen für die Camper, die entgegen der in der PlanzV festgelegten orangen Kennzeichnung für SO als Grünflächen dargestellt werden.

Statt einer Mischnutzung aus Camping und Ferienhäusern soll das Gelände zukünftig ausschließlich als Ferienhausgebiet entwickelt werden. Eine Differenzierung in Flächen für bauliche Anlagen (Ferienhäuser) und Grünflächen wird beibehalten. Als Grünflächen werden in DB 21 zum FNP die im Bebauungsplanentwurf als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Teilbereiche insbesondere am Ahornbachel dargestellt.

Mit den Deckblättern soll eine Umnutzung und Neuordnung eines bisher intensiv für den Tourismus genutzten Sondergebietes am Stadtrand angestrebt werden. Vorhandene Strukturen werden soweit wie möglich erhalten, die Infrastruktur modernisiert und eine langfristige touristische Nutzung als Ferienhausgebiet gesichert.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Der Campingplatz liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft Richtung Westen und Süden und zur Stadt Zwiesel und angrenzenden Wohngebieten besteht wegen der Eingrünung durch Baumhecken und Auwald am Ahornbachel nicht. Stellenweise bietet der Arber-Ferienpark einen Ausblick auf den Rachel.

Die außerhalb am Rand / Zaun verlaufenden Wanderwege bleiben erhalten und sind nicht betroffen. Die vorhandene Anbindung an das Wegenetz in Verlängerung der zentralen Erschließungsstraße bleibt erhalten. Es gibt keine Wegeverbindungen in die ökologisch hochwertigen Biotope im Umgriff des Ferienparks.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 12 ha. Die Ausweisung sieht eine Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“ gem. §10 Abs. 1 BauNVO vor.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Angrenzende Flächen sind als „zu erhalten, zu pflegen oder zu entwickelndes Offenland ausgewiesen (ehemalige Streuwiesen). Der angrenzende Wald ist landschaftlich wertvoll, erholungswirksam und zu erhalten.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. Im Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert. Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgte gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Er wird zum einen vom biotopkartierten Ahornbachel durchquert und andererseits von Wald und Baumhecken auf der West und Nordseite eingerahmt. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Süden, Westen und im Norden Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. Bei der Parzellierung des Campingplatzes wurden diese Strukturen bereits berücksichtigt, sie liegen außerhalb. Im Süden, Westen und im Norden grenzen außerhalb des Geltungsbereichs Hecken auf Lesesteinwällen an, die als Biotop 6945-34 ausgewiesen sind. Bei der Parzellierung des Campingplatzes wurden diese Strukturen bereits berücksichtigt, sie liegen außerhalb.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt geringe Auswirkungen gegeben.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Arten und angrenzende Biotope der Umgebung.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände müssen auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Eine geänderte Erschließung durch den Neubau einer Straße von der Kreisstraße REG 10 ist naturschutzrechtlich unzulässig.

### **Schutzgut Wasser:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt geringe Auswirkungen gegeben.

Für das Hochwassermanagement und die Einleitung des Oberflächenwassers in das Ahornbachel werden parallele Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan muss die „wassersensiblen Bereiche“ berücksichtigen.

### **Schutzgut Boden:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung bau- und anlagebedingt geringe Auswirkungen gegeben.

### **Schutzgut Klima / Luft:**

Durch die Nutzungsänderung vom Campingplatz zur Ferienhaussiedlung ist das Schutzgut Klima und Luft nicht betroffen

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:**

Es sind keine Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung zu erwarten. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht betroffen.

### **Schutzgut Mensch:**

In Bezug auf den Immissionsschutz ist für das Ferienhausgebiet die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) statt eines reinen Wohngebietes (WR) als die angemessene Einstufung anzusehen. Für die angrenzenden Wohn- und Sondergebiete ist es unerheblich, ob die Nutzer Einwohner oder Feriengäste sind. Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

### Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Geringere Nutzungsintensität als bei genehmigter Campingplatznutzung  Ausweisung von Bauflächen für Ferienhäuser ist ein Eingriff gem. §1a BBauG	Vorhandene und zu entwickelnde Biotopstrukturen im Ferienpark werden als Grünfläche ausgewiesen.
Wasser	Versiegelung  Grundwasser und Hochwassergefährdung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Regelung über ein Wasserrechtsverfahren
Boden	Versiegelung des bereits veränderten Bodens	
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	
Landschaftsbild + Erholung	keine Beeinträchtigung	Anbindung an vorhandenes Wanderwegenetz bleibt unverändert erhalten
Mensch	gering	Angrenzend SO und WA mit gleicher Schutzbedürftigkeit
Kultur- + Sachgüter	gering	Bodendenkmal im Bereich der festgesetzten Grünfläche

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

#### **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

##### 1. Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB wurden zur FNP – Änderung von 9 Behörden und sonstigen TÖB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

##### 2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 8 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Von Seiten der Bürger ging eine Stellungnahme ein.

##### 3. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der erneuten öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 3 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Von Seiten der Bürger ging keine Stellungnahme ein.

##### 4. Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der erneuten öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 6 Behörden und sonstigen TÖB Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Von Seiten der Bürger ging keine Stellungnahme ein.

Stadt Zwiesel Landkreis Regen	Zusammenfassende Erklärung zur Landschaftsplanänderung mit Deckblatt Nr. 21	Verfahrensstand Rechtskraft
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bereits jetzt im B-Plan als Caravanstellplatz ausgewiesen. Im Rahmen der betriebswirtschaftlich notwendigen Sanierung und Neuausrichtung des Angebots ist im teilweise schneereichen Zwiesel der Bau von Ferienhäusern eine sinnvolle Alternative. Die Nutzung als Sondergebiet für den Tourismus wird damit gesichert.

Einen Bedarf z.B. an Wohnbauflächen und die Umnutzung als allgemeines Wohngebiet werden nicht diskutiert. Die Stadt ist an einer dauerhaften Nutzung als gemanagte Ferienhauseanlage interessiert, die in der Saison täglich mehr als 1.000 Feriengäste generiert.

Aufgrund der Größe des Ferienparks und von Forderungen der Anlieger des Waldesruhweges wurde der Bau einer neuen Erschließungsstraße nördlich des Freizeitbades ausschließlich für den Arber-Ferienpark diskutiert. Diese Straße hätte zur Folge, dass der gesamte Rezeptions- und Servicebereich des Arber-Ferienparks an der neuen Zufahrt neu gebaut werden müsste. Der aktuelle Standort könnte für den Ferienpark nicht sinnvoll genutzt werden.

Mit dieser neuen Erschließung und größeren Gebäudekomplexen nördlich des Ahornbachels würde die heute eindeutige Außengrenze der Stadtentwicklung aufgegeben. In der Folge würde eine Stadtentwicklung bis zur Rabensteiner Straße einsetzen.

Diese neue Erschließung würde streng geschützte Biotop zerstören und ist naturschutzfachlich abzulehnen.

Die Aussage der Anwohner, durch den zusätzlichen Verkehr auf dem Waldesruhweg würden die zulässigen Lärm-Immissionen überschritten, werden durch die „Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung Arber-Ferienpark“ widerlegt. Sie errechnet sowohl die Immissionen in der Umgebung durch den Betrieb der Anlage als auch die Immissionen durch die Verkehrsbelastung auf dem Waldesruhweg. Grundlage für die Abschätzung der Verkehrsbelastung ist eine Verkehrszählung aus dem Juli 2013, als der Arber-Ferienpark in Betrieb war. Die Vorbelastung durch das Freizeitbad wird bei den Simulationsberechnungen berücksichtigt.

Für den Betrieb des Ferienparks wird der wegen des Freibads reduzierte Immissionsrichtwert sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten. Zusätzlich wird auch das Spitzenpegelkriterium ( $RW_{Sp} \geq L_{r,A}$ ) an allen Immissionsorten zur Tagzeit an Werktagen eingehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich auf Grundlage der o. a. Verkehrszählung vom 25.07.13 unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h folgende Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden für die bestehende Situation an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten.

Mit der Planung und der dadurch rechnerisch ermittelten Mehrung von 40 Kfz im Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr und unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich die folgenden Ergebnisse: Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten. Die Beurteilungspegel erhöhen sich im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 0,1 dB(A) am Immissionsort IOV 2 und IOV 4.

Aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen wird deshalb die vorgegebene Erschließung und Struktur des Ferienparks erhalten.