

Gemeinde Bad Füssing – Landkreis Passau

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Dorfgebiet
„Ortsteil Egglfing“
29. Änderung mit Deckblatt Nr. 29

Auftraggeber:

Norbert Knaus

94072 Bad Füssing, Alte Innstraße 18

Tel und Fax: 08537 / 386

Planungsbüro:



94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1

Tel: 08531 / 41281

Fax: 08531 / 317 523

Mail: mail@albert-krah.de

Ausgefertigt am: 20. DEZ. 2006

Pocking, September 06


Brundobler
1. Bürgermeister



Inhalt:**A) BEGRÜNDUNG**

- 1) Planungsanlass
- 2) Beschreibung des Vorhabens
- 3) Änderung von Festsetzungen
- 4) Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 5) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung/Fachstellenbeteiligung

B) UMWELTBERICHT /**NATURSSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

- 1) Kurzdarstellung /Alternative
- 2) Beschreibung des bestehenden/künftigen Umweltzustandes
- 3) Umfang und Auswahl der Ausgleichsfläche
- 4) Flächenzusammenstellung
- 5) Sicherung der Flächen

C) ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**D) FESTSETZUNGEN****Anlage****PLÄNE**

- Bestehender Bebauungs- und Grünordnungsplan, M = 1 : 1.000
- Änderung mit Deckblatt Nr. 29, M = 1 : 1.000

ANHANG

Aussage Sachverständiger

A) Begründung

1) Planungsanlass

Herr Norbert Knaus hat auf seinem landwirtschaftlichen Anwesen in Eggfing, Alte Innstraße 18, im Laufe der letzten 15 Jahre Zug um Zug ein vorhandenes Nebengebäude erweitert und darin Volieren für Greifvögel errichtet.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Eggfing“ sollen diese Volieren baurechtlich gesichert werden. Zusätzlich ist eine Erweiterung der bestehenden Volieren um ca. 120 qm vorgesehen.

2) Beschreibung des Vorhabens (Lage, Flächenbedarf und Ausgestaltung)

Die Volieren liegen im Westteil der Fl.Nr 49, welche eine Fläche von 4.531 qm besitzt.

Sie umfassen eine Fläche von ca. 750 qm und bestehen aus insgesamt 30 Volieren mit durchschnittlich 5 m Länge und 4 m Breite. Die Volieren haben eine Höhe von 2,5 m und sind in Holzkonstruktion errichtet (senkrechte Schalung).

Das Dach hat eine Neigung von ca. 5°.

3) Änderung von Festsetzungen

Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan „Ortsteil Eggfing“ soll die geplante Maßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.

Dabei sollen folgende Festsetzungen geändert bzw. neu aufgenommen werden:

- Ausweisung von Baugrenzen für Nebengebäude (Punkt 4.21 der Festsetzungen)
- Änderungen Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen (Nebengebäude, Garagen, Anlagen) insbesondere Punkt 5.32 Dachform: Bei Volieren ist eine Dachneigung von 5° zulässig.
- Neuausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 50. mit entsprechenden Festsetzungen
- Hinweis auf Mindestgröße Volieren

4) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 29 wurde am 29.05.06 vom Gemeinderat Bad Füssing beschlossen.

Die Änderung des BP entspricht in ihren wesentlichen Darstellungen dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing.

Das Planungsgebiet ist als MD dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,45 wird durch das Vorhaben nicht überschritten.

5) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung/Fachstellenbeteiligung

In seiner Stellungnahme vom 12.07.06 hat Herr Mauser vom Technischen Umweltschutz (TU) beim LRA Passau auf die Wahrscheinlichkeit hingewiesen, dass durch die vorliegende Planung schädliche Umwelteinwirkungen durch die Lärmemissionen der Vogelhaltung, insbesondere nachts, auftreten werden.

Nach Ansicht des TU könnte durch eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass in dem vorliegenden Einzelfall die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte in einem Dorfgebiet und die Spitzenpegel nach dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm zuverlässig unterschritten werden können.

Anlässlich eines Telefongesprächs mit Herrn Mauser betreffs o.g. Stellungnahme wurde am 25.06. folgendes besprochen und vereinbart:

Aufgrund der vom Planungsbüro bzw. vom Antragssteller übermittelten Informationen über Lärmemissionen bei Falken (Taggreifvögel, die des nachts inaktiv sind und tagsüber nur in Ausnahmefällen und nur kurzfristig geringfügige Lärmemissionen erzeugen), ist eine wie in der Stellungnahme geforderte schalltechnische Untersuchung nicht mehr erforderlich.

Für die Beurteilung des Vorhabens ist jedoch die Aussage eines Sachverständigen über das Verhalten und der damit verbundenen Lärmemissionen von Greifvögeln einzuholen. Diese Bestätigung wurde, in Absprache mit Herrn Mauser, vom Präsidenten des Greifvogelzuchtverbandes, Herrn Nikolaus Freiherr von Pölnitz, beigebracht und liegt der Begründung im Anhang bei.

Frau Dr. Botlinger vom Staatlichen Veterinäramt hat in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, dass die Volieren für Greifvögel gewisse Maße nicht unterschreiten dürfen.

In den Festsetzungen wird auf die Einhaltung der Mindestgrößen (Grundfläche, Breite, Höhe) hingewiesen.

Frau Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen für die Ausgleichsfläche noch einzuarbeiten sind.

Unter Einarbeitung dieser Änderungen hat der Gemeinderat Bad Füssing die 29. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Eggfing“ mit Deckblatt Nr. 29 i.d.F. vom Juni 2006 am 28.08.06 gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.11.06 gefasst.

B) Umweltbericht (nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB)

/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1) Kurzdarstellung /Alternative

Die Darstellung der geplanten Maßnahme erfolgte in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes.

Da die Vogelvolieren bereits errichtet sind, ist ein Alternativstandort nicht sinnvoll und dem Antragsteller aus Kostengründen nicht zuzumuten, zumal ein Alternativstandort (Fl.Nr. 50) keine Verbesserung des Umweltzustandes bewirken würde.

2) Beschreibung des bestehenden/künftigen Umweltzustandes

Der jetzige Umweltzustand im Bereich des künftigen Deckblattes ist durch das im rechtsgültigen Bauleitplan festgesetzte MD (Hofstelle mit Nebenanlagen sowie vorhandenes Wirtschaftsgrünland) beschrieben; hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild hat das Planungsgebiet eine nur geringe Bedeutung.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Hinsichtlich der Lärmemissionen sei auf die im Anhang beigefügte Aussage des Präsidenten des Greifvogelzuchtverbandes, Herrn Nikolaus Freiherr von Pölnitz, hingewiesen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der nicht einsehbaren Lage und der geringen Bauhöhe nur als untergeordnet zu bewerten und werden durch entsprechende Randeingrünungen ausgeglichen.

Da auf einer Fläche von ca. 870 qm das Gelände überbaut wird, ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

Diese Umweltbeeinträchtigung wird durch die Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche kompensiert.

3) Umfang und Auswahl der Ausgleichsfläche

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem Typ A zuzuordnen; hinsichtlich der ökologischen Bedeutung fällt es in die Kategorie I, so dass sich bei der Festlegung des Kompensationsfaktors entsprechend der Matrix (siehe Seite 13, Abb.7 „Leitfaden“) ein Wert zwischen 0,3 und 0,6 ergibt.

Da die Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Volieren ausgewiesen wird, die Fläche auch Anschluss an bestehende Biotopstrukturen besitzt (vernässte Bereiche, Obstwiese) und eine ökologisch hochwertige Umwandlung vom Wirtschaftsgrünland zu einer Streuobstwiese erfolgt, wird in der zusammenfassenden Bewertung und Gewichtung ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Die Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 50 (Größe ca. 1.800 qm), die sich im Eigentum des Herrn Knaus befindet, geschaffen.

Bei der Berechnung des Umfangs der Ausgleichsfläche wird, nach Absprache mit Frau Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, der durch die Bewirtschaftungsgrenze gekennzeichnete westliche Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 49 zugrunde gelegt.

Dieser hat eine Fläche von ca. 2.200 qm, so dass sich eine Ausgleichsfläche von 660 qm ergibt.

4) Flächenzusammenstellung

Es ergibt sich folgende Flächenzusammenstellung

Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan	(ca.) Fläche (qm)
Flurnummer 49	4.530
davon Hofstelle	2.330
davon Wirtschaftsgrünland	1.330
davon Volieren	870
Flurnummer 50	1.800
davon Wirtschaftsgrünland	1.140
davon Ausgleichsfläche	660

5) Sicherung der Ausgleichsfläche

Die künftige Ausgleichsfläche wird durch entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen, Zeitpunkt der Fertigstellung, Dienstbarkeit) im Deckblatt des Bebauungs-Grünordnungsplanes gesichert.

C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat Herr Mauser vom Technischen Umweltschutz (TU) beim LRA Passau in seiner Stellungnahme vom 12.07.06 auf die Wahrscheinlichkeit hingewiesen, dass durch die vorliegende Planung schädliche Umwelteinwirkungen durch die Lärmemissionen der Vogelhaltung, insbesondere nachts, auftreten können.

Anlässlich eines Telefongesprächs mit Herrn Mauser betreffs o.g. Stellungnahme wurde am 25.06. vereinbart, dass für die Beurteilung des Vorhabens die Aussage eines Sachverständigen über das Verhalten und der damit verbundenen Lärmemissionen von Greifvögeln einzuholen ist. Diese Bestätigung wurde, in Absprache mit Herrn Mauser, vom Präsidenten des Greifvogelzuchtverbandes, Herrn Nikolaus Freiherr von Pölnitz, beigebracht und liegt der Begründung im Anhang bei.

Die Anregungen seitens des Staatlichen Veterinäramts (Hinweis auf Mindestgrößen der Volieren) und der Unteren Naturschutzbehörde (Aufnahme textlicher Festsetzungen für die Ausgleichsfläche) wurden in das Deckblatt mit aufgenommen.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen nicht mehr vorgetragen.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Umweltbelange.

Bezüglich der Lärmemissionen sei auf die im Anhang beigefügte Aussage des Sachverständigen hingewiesen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nur als untergeordnet zu bewerten und werden durch entsprechende Randeingrünungen ausgeglichen.

Die durch die Überbauung verursachte Versiegelung des Geländes wird durch die Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche kompensiert.

Da die Vogelvolieren bereits errichtet sind, ist ein Alternativstandort nicht sinnvoll und dem Antragsteller aus Kostengründen nicht zuzumuten, zumal ein Alternativstandort keine Verbesserung des Umweltzustandes bewirken würde.

Pocking, September 2006


Albert Krahl
(Planungsbüro)

D) FESTSETZUNGEN

1 Festsetzungen Ausgleichsfläche

1.1 Nutzung

Die Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese festgesetzt.

1.2 Pflanzdichte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Obstbäume zu pflanzen.

1.3 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Obstbäumen (Hochstamm) erfolgen.

1.4 Qualifikation

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12;Hochstamm

1.5 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

1.6 Wiese

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch zweimalige Mahd im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor Juni erfolgt.

2 Festsetzungen Volieren

Hinweis:

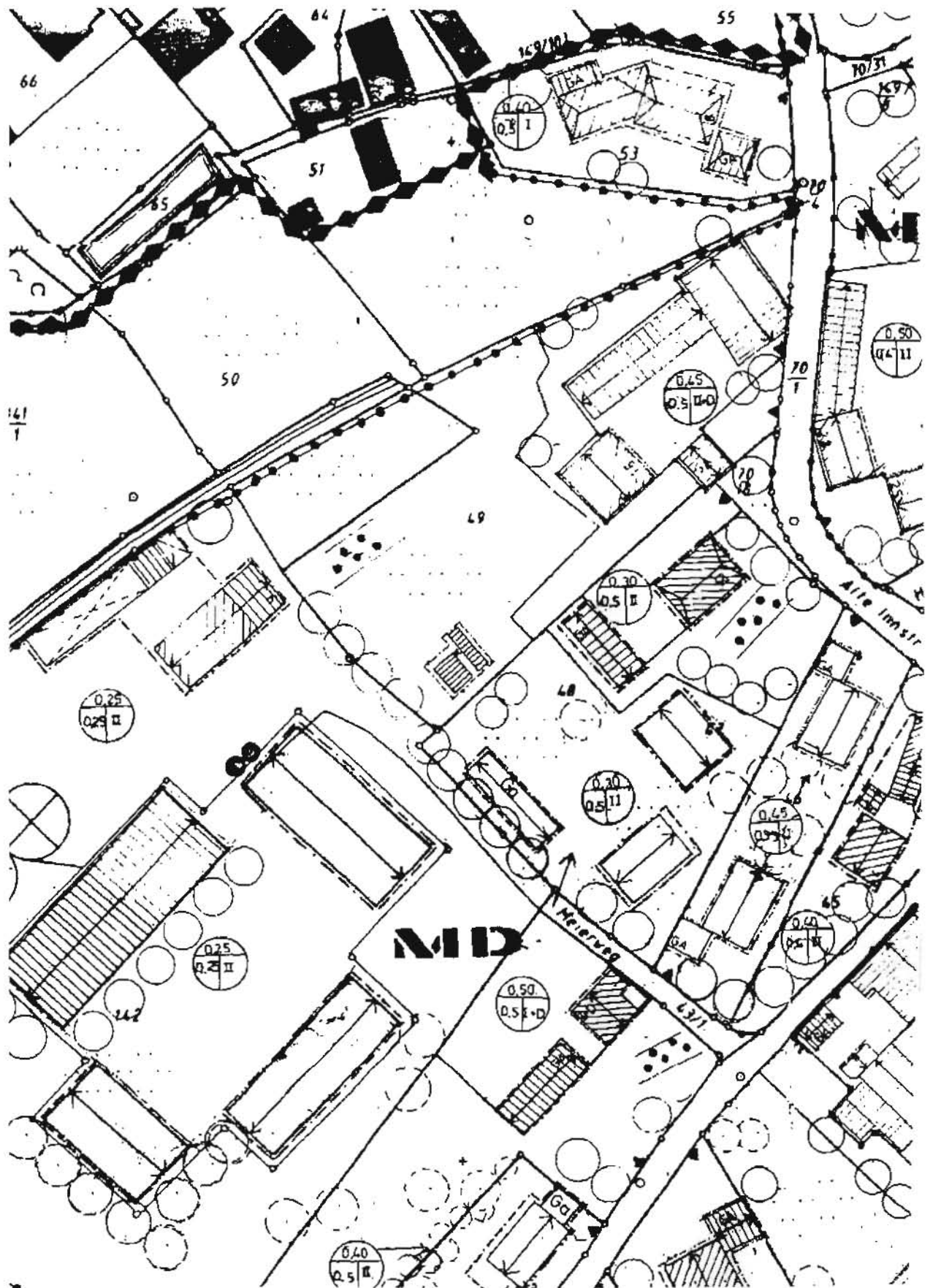
Die Volieren für einen Greifvogel dürfen die folgenden Maße nicht unterschreiten:

Fläche: 12 qm

Breite: 2 m

Höhe: 2,5 m

Jeder weitere Greifvogel in derselben Voliere benötigt mindestens 6 qm zusätzliche Fläche.



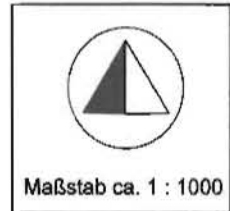
Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsteil Eggfing" mit Deckblatt Nr. 29

Legende Bestand:

	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Wirtschaftsgrünland

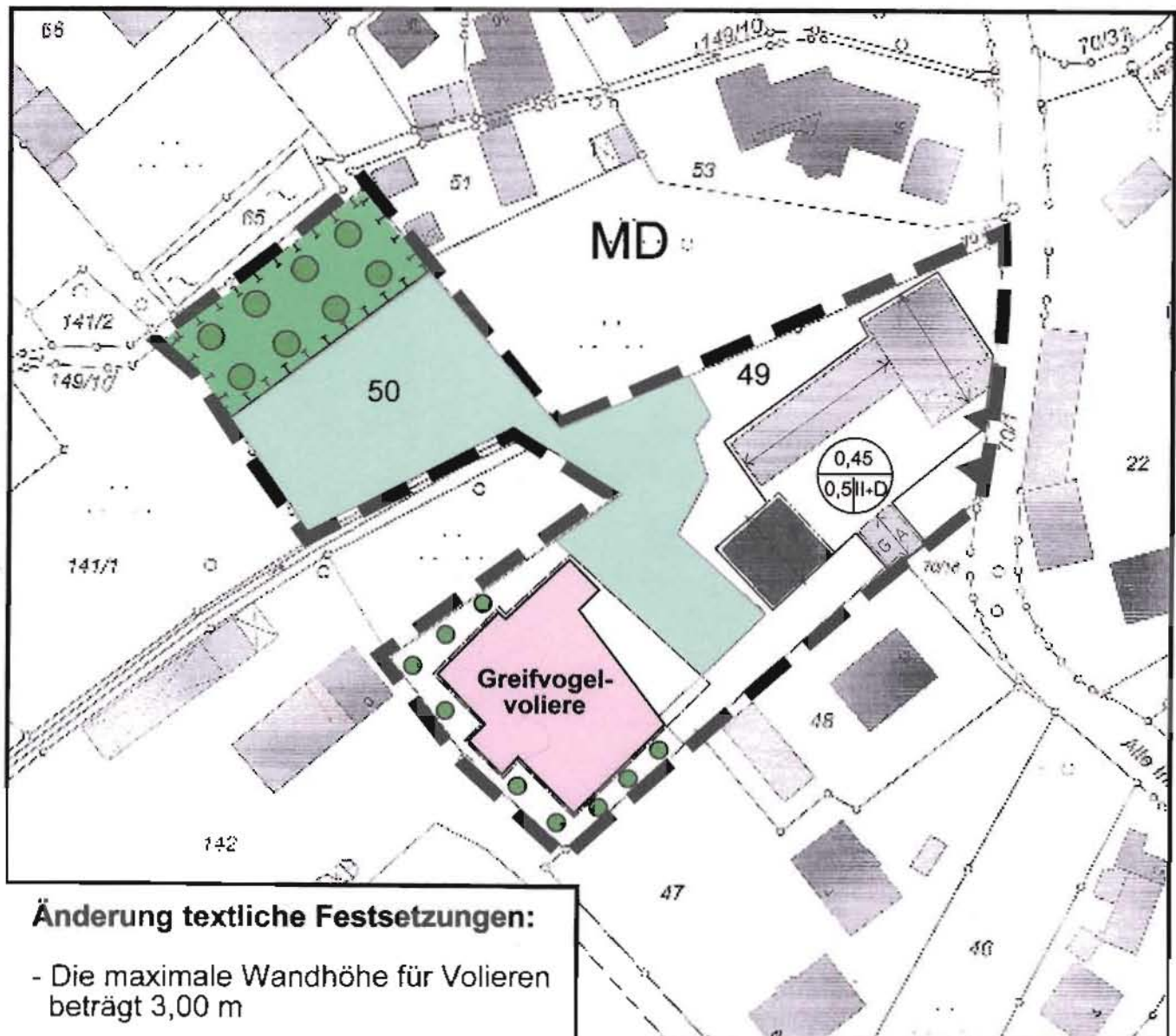
Änderung zeichnerische Festsetzung:

	Geltungsbereich Änderung Bebauungsplan
T T T	Ökologische Ausgleichsfläche (Obstwiese)
● ● ●	Randbepflanzung
	Baugrenze für Nebengebäude



Planung: Albert Krahl, Diplomgeograph

Stand: Juni 2006



Änderung textliche Festsetzungen:

- Die maximale Wandhöhe für Volieren beträgt 3,00 m
- Eine Dachneigung von 5° ist zulässig

21. Aug. 2006

Az:



Greifvogel Zuchtverband Deutschland e.V. German Raptor Breeders Association
Vorstand

Herrn

Norbert Knaus
Alte Innstr. 18
94072 Bad Füssing

In memoriam Ranz Waller

Datum 16. August 2006	Ansprechpartner Horst Stamm	Geschäftszeichen und / oder Betreff Anforderung des Landratsamtes Passau
---------------------------------	---------------------------------------	--

Greifvogel
Zuchtverband
Deutschland e.V.

Vorstand

Sitz des Verbandes Mannheim
Amtsgericht Mannheim
Registergericht Nr. 2392

Verbandesgeschäftsstelle

GZVD e.V. GRBA
Horst Stamm
Gwang
84570 Polling
Anrufbeantworter 08631 / 12345
Telefon 0176 / 20136164
Fax 08631 / 2000
Mail: horst.stamm@falknerel.biz

Bankverbindung

Konto 47392
Raiffeisenbank Offenbach
BLZ 505 601 02

Für Zahlungen aus dem Ausland

IBAN
DE 5450560102000047392
BIC-Code
GENODE31OF2

Spendenkonto

Konto 100047392
Raiffeisenbank Offenbach
BLZ 505 601 02

Für Zahlungen aus dem Ausland

IBAN
DE 99505601020100047392
BIC-Code GENODE31OF2

Vorstand

Präsident

SH Nicolaus Freiherr von Pölnitz
Schloss Aschbach
96132 Schlüsselfeld

Geschäftsführer

Horst Stamm
Gwang
84570 Polling

Sehr geehrter Herr Knaus,

das Landratsamt Passau begehrt in Ihrem Anliegen eine Beurteilung der Lärmimmissionsbelastung durch die von Ihnen betriebene Greifvogelzuchtanlage in der Ortslage Eggling.

Hierzu beziehen wir folgt Stellung :

Greifvögel sind tagaktive Vögel, die sich in der Nacht vollkommen ruhig verhalten und keine Lautäußerungen von sich geben. Schon bei Hereinbrechen der Nacht suchen die Vögel ihre Schlafplätze auf und verhalten sich still. Dieses Verhalten ist aufgrund der natürlichen Lebensumstände auch bei in Gefangenschaft gehaltenen Greifvögeln identisch. Diese völlige Ruhe während der Nachtzeit ist geboten, da bei Nichtanwendung dieses Gebotes unweigerlich Fressfelnde, insbesondere Uhu und Marderartige auf diese aufmerksam werden würden.

Greifvögel, hier speziell Wanderfalken, neigen nicht zu Lautäußerungen und verhalten sich in aller Regel ruhig, von einzelnen Rufen in der Balzzeit von März bis April abgesehen. Gelegentlich werden einige kurze Warnrufe abgegeben, wenn beispielsweise ein Mäusebussard oder auch Graureiher über die Anlage fliegt. Dies dürfte in Ihrem Fall jedoch äußerst selten vorkommen, da sich Ihre Anlage in einem mehr oder weniger ausgeprägten Wohngebiet befindet, die von derartigen Vögeln eher kaum besucht werden.

Da sich Ihre Falken zudem noch in einem geschlossenen Gehege befinden, werden wohl selbst diese Laute noch stark gedämmt.

Bei anderen Vogelhaltungen, wie beispielsweise bei Hühnern, Enten und Gänsen, ist von einer Lärmbelästigung im Gegensatz dazu schon eher zu sprechen, da diese Vögel in Schwärmen leben und fortlaufende Lautäußerungen dem sozialen Kontakt dienen oder zur Behauptung innerhalb der Gruppe notwendig sind. Auch Einzelfiere sind hier anders zu bewerten.

Nachdem Sie die Greifvogelzucht bereits seit geraumer Zeit an dieser Örtlichkeit betreiben ist zudem die zustimmende Haltung der Nachbarn ein Indiz dafür, dass Ihre Greifvogelhaltung nicht als störende Maßnahme bewertet wird.

Wir wünschen Ihrem Vorhaben viel Erfolg und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Nicolaus Freiherr von Pölnitz
Präsident

i.V.

Horst Stamm
Geschäftsführer



In memoriam Renz Waller

Greifvogel
Zuchtverband
Deutschland e.V.

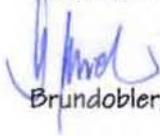
Der Geschäftsführer
Horst Stamm

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 29.05.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 20.12.2006

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 13.07.2006 bis 28.07.2006 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.06.2006 durchgeführt.

Bad Füssing, 20.12.2006

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom September 06 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.10.2006 durchgeführt.

Bad Füssing, 20.12.2006

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 20.12.2006

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 20.12.2006, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 20.12.2006 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 20.12.2006

Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

