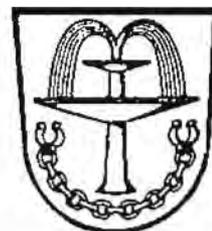


Bebauungs-/Grünordnungsplan
Safferstetten - Süd



Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern

Deckblatt Nr. 25

siegfried desch architekt
ingenieurbüro für hoch- und tiefbau

84148 Kirchham Bad Füssinger Str. 8
Tel. 08533/96 47 0 Fax 96 47 25
84464 Bad Birnbach Neuer Marktplatz 6
Tel. 08563/96 47 0 Fax 96 47 25

Kirchham, den 27.11.2002

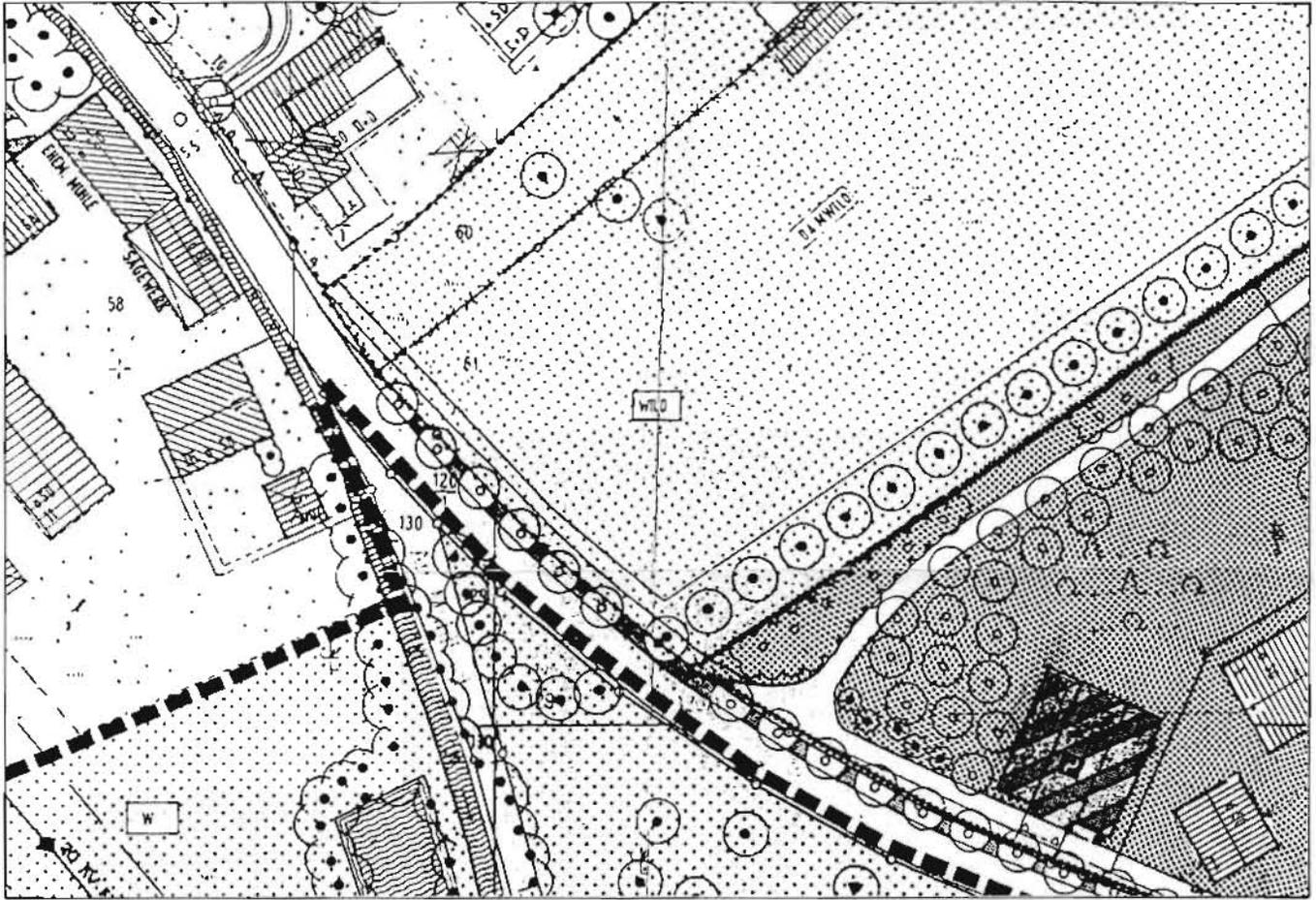
Ausgefertigt am 16.06.2003




Brundobler
Bürgermeister

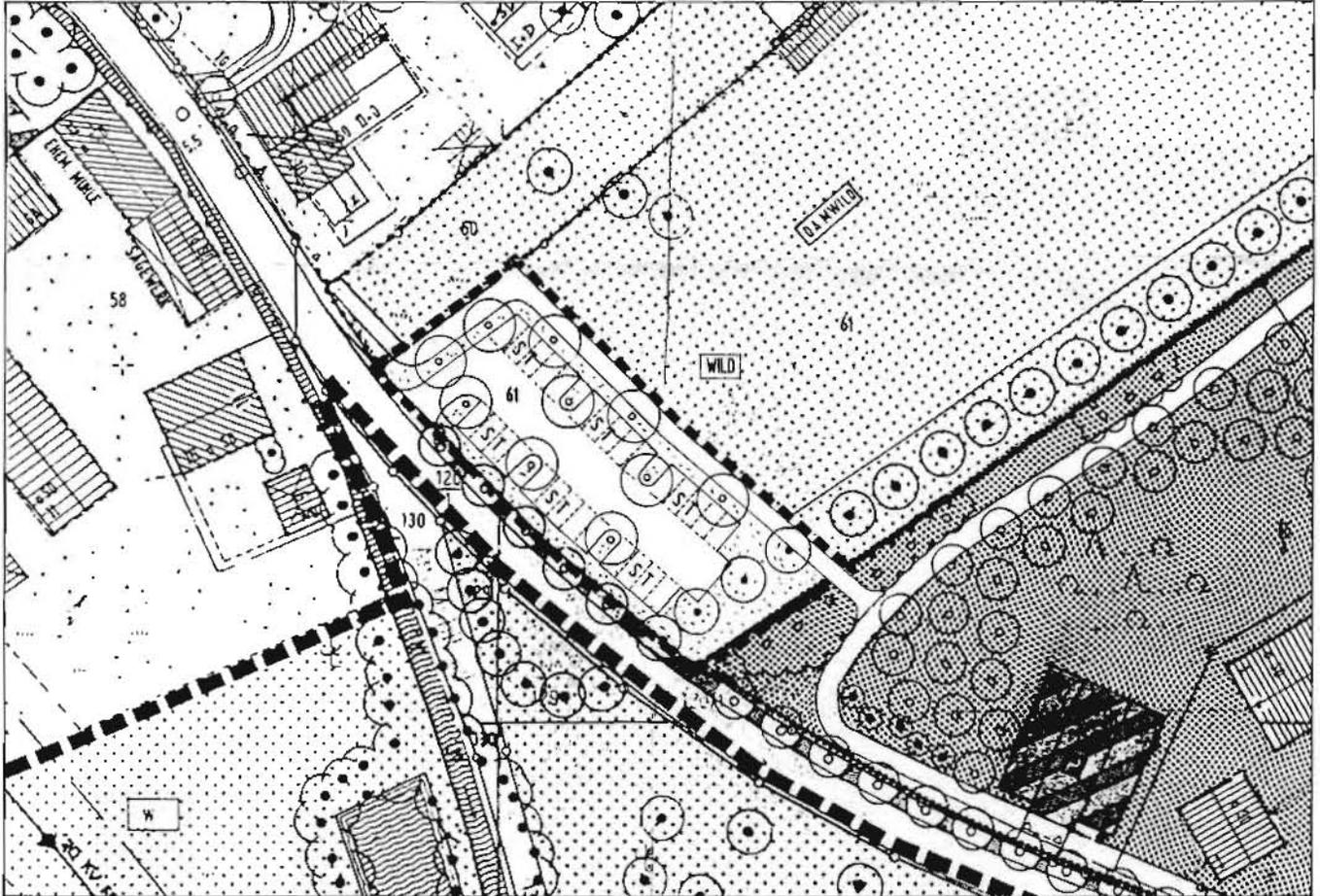
GÜLTIGER BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN

SAFFERSTETTEN SÜD / GEMEINDE BAD FÜSSING



ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 25



Bebauungsplan „ Safferstetten - Süd “

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

Begründung

zum Deckblatt Nr. 25

Zugrunde liegt der Bebauungsplan „ Safferstetten - Süd “ mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Laut Stellplatznachweis zum Bauantrag vom 26.10.2001, zur Nutzungsänderung „ Speisesaal zu einem Dorfwirtschaftshaus mit Terrasse und Nebenräumen „ ist die Errichtung von 11 Stellplätzen erforderlich. Der Bauherr plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gemarkung Safferstetten, 28 Stellplätze zu errichten. Die überschüssigen Stellplätze sollen vom Personal der Hotelanlage genutzt werden. Als Belag wird eine wassergebundene Decke gewählt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange :

Es besteht ein genehmigter Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan von 1989. Die Fläche ist derzeit Teil einer Grünlandfläche, die als Damwildgehege genutzt wird. Entlang der süd-östlichen Grenze steht eine Reihe alter Eichen. Die Fläche liegt innerhalb der Ortschaft. Im Süd-Osten grenzen Sportanlagen, im Nord-Westen ein schmaler Streifen Grünland an, dahinter Bebauung. Das Damwildgehege setzt sich nach Nord-Osten fort. Die vom Damwildgehege beanspruchte Fläche beträgt etwa 1 416 m². Davon werden etwa 234 m² als öffentlicher Geh- und Radweg, 350 m² als Stellplätze und 353,50 m² als Zufahrt ausgewiesen. Diese etwa 937,50 m² werden in wassergebundener Decke ausgeführt. Es bleiben etwa 478,50 m² als Grünfläche. Das Gebiet ist der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) zuzuordnen. Da keine GRZ festgesetzt ist, ist es nach einer entsprechenden Eingriffsschwere zu beurteilen. Es sind zwar nur 33,8 % der Fläche Grünfläche, jedoch werden die Verkehrsflächen in wassergebundener Decke ausgeführt und keine Flächen direkt versiegelt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B (Niedriger bis mittlerer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen, wobei von einem niedrigen Versiegelungsgrad und einem mittleren Nutzungsgrad auszugehen ist.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

- Der Versiegelungsgrad wird durch die Verwendung wassergebundener Decken begrenzt

Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor
- Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt

Schutzgut Klima / Luft

- Durch den Parkplatz wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

Schutzgut Landschaftsbild

- Der Parkplatz befindet sich innerhalb der Ortschaft
- Erhalt der bestehenden alten Eichen im Süd-Osten
- Eingrünung des Parkplatzes mit Bäumen und Sträuchern laut Freiflächengestaltungsplan
- Maßgebliche Erholungsräume (Damwildgehege) werden berücksichtigt

Die Zuordnung zu Kategorie I, sowie zu Typ B, ergibt eine Einstufung in Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Auf Grund der Art der vorliegenden Planung ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Der eingriffsrelevante Bereich des Deckblattes Nr. 25 hat eine Größe von ca. 1 416 m².

Es wird also eine geeignete Ausgleichsfläche mit, je nach dem anrechenbaren Faktor der Ausgleichsfläche, eine Bezugsgröße von 425 m² notwendig.

Der Ausgleich erfolgt im Gemeindebereich, voraussichtlich auf Flurstück Nr. 328, Gemarkung Safferstetten.

Für Deckblatt Nr. 25 gelten im übrigen die Erläuterungen und die textlichen Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 16.12.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 16.06.2003



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 25 i.d.F. vom 27.11.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2003 bis 02.05.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Füssing, 16.06.2003



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.05.2003 die Bebauungsplanänderung gem. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 16.06.2003



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 16.06.2003, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 16.06.2003 bekanntgegeben.

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. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 16.06.2003



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister