

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## „Safferstetten Süd“

### 26. Änderung mit Deckblatt Nr.26

Gemeinde: Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

### Begründung

Planungsbüro:



94060 Pocking, Tettenweiserstr.1

Tel: 08531 /41281  
Mobil: 0170 / 890 33 81  
Fax: 08531 / 317 523  
e-mail: [mail@albert-krah.de](mailto:mail@albert-krah.de)

Stand: Mai 2005  
Geändert: September 2005

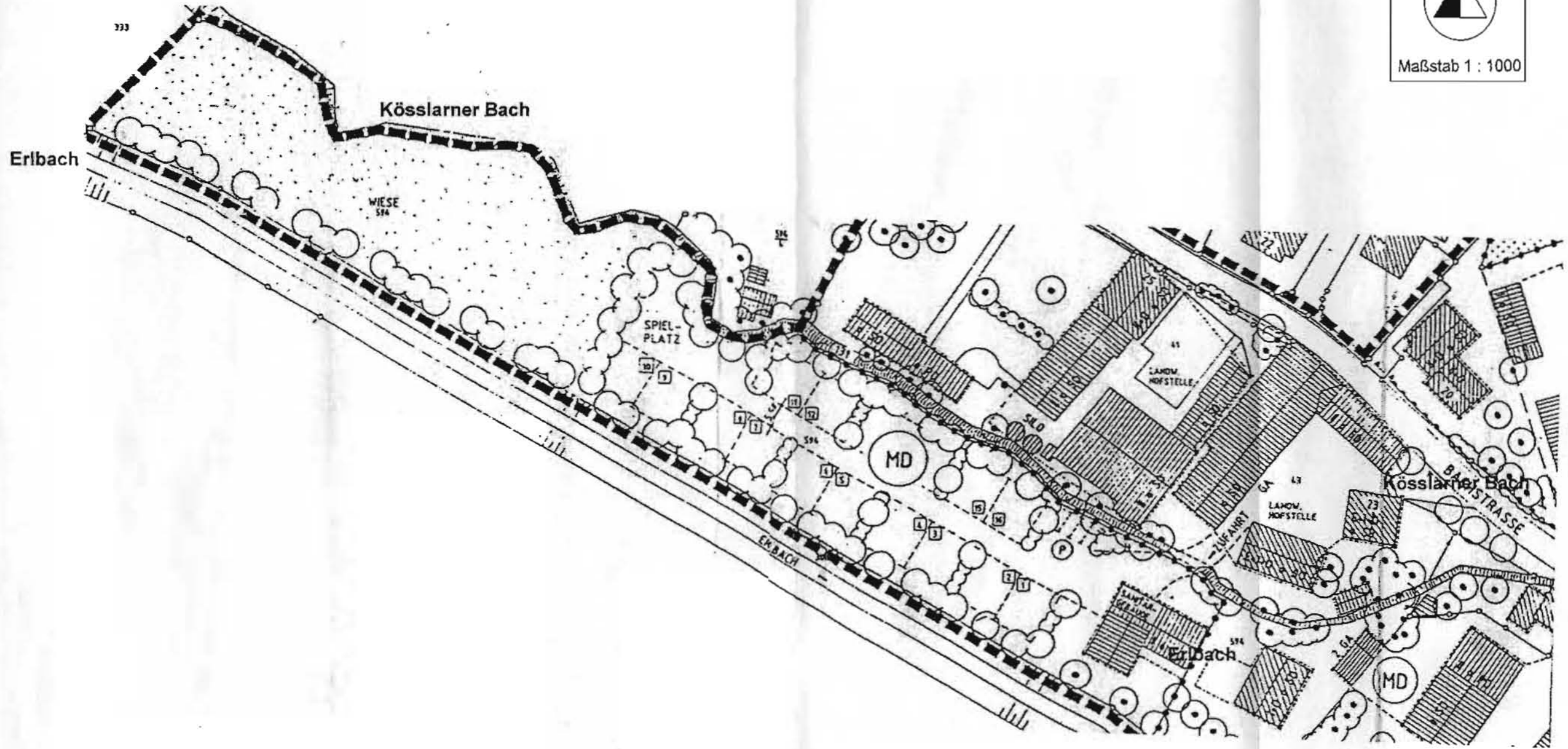
Ausgefertigt am 05.12.2005



  
Brundobler  
Bürgermeister



Maßstab 1 : 1000



Änderung mit Deckblatt Nr. 26  
 Sondergebiet Camping



**5.2 Festsetzungen durch Planzeichen:**

Darstellung gemäß gültigem Bebauungsplan  
 "Safferstetten Süd" vom 02.10.1989 - mit Ergänzungen  
 durch Deckblatt Nr. 8 vom 07.11.1994:

- 18 Stellplatz Camping (Schotterrasen)
- P Stellplatz PKW

Zusätzliche Festsetzungen durch Deckblatt Nr.26 :

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- SO Sondergebiet Camping  
(keine Dauernutzung)

**2. Erhalt Vegetation**

- Erhalt Erlenbestand
- Markanter Einzelbaum
- Erhalt landwirtschaftliche Wiese

**3. Gestaltung Ausgleichsflächen/Grünflächen**

- Anpflanzung Baum
- Anpflanzung Strauch
- Anlage Graben (höchster WSP)

- Anlage Feuchtwiesen /Aue(Retentionsflächen)
- Anlage naturnahe Wiese

**4. Sonstige Planzeichen**

- Räuml. Geltungsbereich (Dbl. Nr. 26)
- Räuml. Geltungsbereich Bebauungsplan "Safferstetten Süd"
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ökologische Ausgleichsfläche

**Übernahmen aus der Flurkarte**

- 594 Grundstücksflurnummer
- Grundstücksgrenze
- Best. Gebäude

## 5) Bebauungs- und Grünordnungsplan

### 5.1 Festsetzungen durch Text

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen gemäß gültigem Bebauungsplan Safferstetten – Süd“ vom 02.10.89 werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 26 unter § 6, Punkt 10 (Campingplatz und Ausgleichsfläche) nachfolgende Festsetzungen mitaufgenommen. Die grünordnerischen Festsetzungen (§ 6) durch Deckblatt Nr. 8 vom 7.11.94 entfallen.

#### 10.1) Art der baulichen Nutzung:

SO Campingplatz. Eine Dauernutzung ist auszuschließen

Wiese

Ökologische Ausgleichsfläche

#### 10.2) Stellplätze

Im gesamten Stellplatzbereich ist eine Auffüllungskote von 326,00 m. ü..NN Einzuhalten. Entlang der Bäche ist ein jeweils 5-m breiter Uferstreifen von jeglicher Auffüllung und Campingnutzung freizuhalten.

#### 10.3) Gestaltung Ausgleichsflächen

Für die Neugestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### 10.4) Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Silberweide, Bruchweide, Schwarzerle, Grauerle, Feldulme

Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen,

Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Obstbäume

Heimische Sorten, Hoch- oder Halbstamm

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, blauregen, Kletterhortensie

Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen

#### 10.5) Pflanzbestimmungen

Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. m.B., STU 14/16, Höhe 250-300

Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hoch- oder Halbstamm

Strauch: 2 xv., 60-80

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen.

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

Pocking, Mai 05

Geändert September 2005

Albert Kraß

Dipl.- Geograph Univ.

## **Begründung**

### **1) Anlaß und Ziel der Planung**

Im Ortsteil Safferstetten der Gemeinde Bad Füssing wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 594 der Gemarkung Safferstetten auf einer Fläche von ca. 6.000 qm seitens der Familie Göschl ein Campingplatz betrieben.

Dieser Campingplatz wurde vom Landratsamt Passau mit Bescheid vom 27.07.1995 mit 16 Campingstellplätze, die als Ferien auf dem Bauernhof zu führen sind, genehmigt. Im Bebauungsplan wurden mit Deckblatt Nr. 8 für den Campingplatz 16 Stellplätze festgesetzt. Die westlich gelegene Restfläche wurde als Wiese festgesetzt.

Aufgrund seiner idyllischen Lage zwischen dem Kößlarner Bach und dem Erlbach und wegen seiner vorhandenen Eingrünung (Obstbäume, alter Baumbestand) fand dieser Campingplatz bei Kurgästen die ein naturnahes Umfeld schätzen einen enormen Zuspruch, so daß die Familie Göschl den bestehenden Campingplatz vergrößern wollte.

### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen / Ablauf der Planung**

Der Gemeinderat Bad Füssing hat in seiner Sitzung am 07.04. 2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 26 gemäß dem Antrag des Herrn Göschl zu ändern.

Die Änderung umfasst die Erweiterung des Campingplatzes um 20 Stellplätze sowie die Umgestaltung des Erlbaches mit ökologischen Ausgleichsflächen.

Die Planung vom Januar 2004 sah dabei eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes um ca. 3.000 qm vor.

Das im Süden angrenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 271 (ca. 6.000 qm – Eigentum der Familie Göschl) wurde in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit aufgenommen, um das vorhandene ökologische Potential zu optimieren, die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und das Landschaftsbild zu entwickeln und zu gestalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden für den Fall einer räumlichen Erweiterung des Campingplatzes seitens des Wasserwirtschaftsamtes Passau Bedenken hinsichtlich des Hochwasserschutzes geäußert.

Aufgrund einer Besprechung am 10.01.05 mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes konnten die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes insofern ausgeräumt werden, als für die Fläche des bestehenden und genehmigten Campingplatzes infolge der Geländeverhältnisse (durchgeführte Aufschüttung) eine Hochwassergefährdung nicht besteht. In diesem Bereich kann einer Verdichtung auf 30 Stellplätze zugestimmt werden. Der westliche Bereich soll jedoch unverändert als Wiese genutzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.04.05 den Beschluß gefasst, das Deckblatt i.d.F. vom Januar 2004 abzuändern und den bestehenden Campingplatz nachzuverdichten.

Zugleich hat der Gemeinderat auf Anregung des Kreisbauamtes beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das Grundstück Fl.Nr. 594 Gemarkung Safferstetten zu ändern und als „Sondergebiet Camping“ darzustellen.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 271 Gemarkung Safferstetten wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder herausgenommen.

### **3) Erschließung des Planungsgebietes**

Die verkehrstechnische Erschließung des Campingplatzes erfolgt wie gehabt von der Bachstraße (Gemeindestraße) mit direkter Zufahrt über die bestehende Hofeinfahrt.

Die innere Erschließung soll als Fortführung der bestehenden Zufahrt über eine 5,5 m breite Anbindung mit wassergebundener Decke erfolgen.

Desweiteren ist eine zusätzliche Wendeplattform vorgesehen.

Der bestehende Campingplatz ist an das zentrale Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde Bad Füssing angeschlossen; Wasser- Strom und Kanalanschluß sind vorhanden.

#### 4) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht

##### Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist vor allem im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser und Landschaftsbild von Bedeutung; es finden sich folgende Vegetationselemente und Landschaftsbestandteile:

- Obstbäume und markante Einzelbäume (Eichen)
- Erlenbestand am Kößlarner Bach
- Naturnah ausgebildetes Bachprofil am Kößlarner Bach

Der Erlbach weist dagegen ein gleichförmig ausgebildetes Kastenprofil auf; auch fehlt nahezu jede bachbegleitende Ufervegetation.

Im Grünordnungsplan sind Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festzusetzen, die neben dem Erhalt der bestehenden Elemente auch Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebietes und des zusätzlichen Hochwasserschutzes treffen. So können – neben der bereits angelegten Überlaufrinne zwischen Kößlarner Bach und Erlbach – zusätzliche Retentionsflächen gestaltet werden.

##### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst eine Fläche von ca. 11.200 qm. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Bereich SO: Campingplatz:	3.300 qm
Best. Baufläche:	900 qm
Grünfläche:	2.000 qm
Grünfläche: Wiese:	3.200 qm
Bereich Überlauf:	1.800 qm

Die eigentliche, bereits bestehende Eingriffsfläche, also der Campingplatz, nimmt eine Fläche von 3.300 qm ein. Da dieser Bereich mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen wird (Mineralbeton), kann von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden.



### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche**

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP B:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild fällt das Planungsgebiet in die Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,5 und 0,8.

Da im Grünordnungsplan eine Vielzahl von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird in der zusammenfassenden Gewichtung und Beurteilung ein Wert von 0,5 festgelegt - die Ausgleichsfläche beträgt demnach 1.650 qm.

### **Auswahl der Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche Maßnahmen**

Im wasserrechtlichen Verfahren zur Ortskernsanierung von Safferstetten (gemäß Bescheid vom 29.10.2001 / Punkt Nr. 2.I.11) wurde die Anlage einer Überlauftrinne vom Mühlbach zum Erlbach über das Grundstück der Familie Göschl zur Auflage gemacht.

Diese Maßnahme zur Verhinderung der Hochwassergefahr wurde mittlerweile durch die Gemeinde durchgeführt.

Die neu zu gestaltende Ausgleichsfläche wird nun innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes westlich dieser neu angelegten Überlauftrinne (Fläche ca. 1.800 qm) festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen- bzw. Grünordnungsplanung sieht folgende Biotopkomplexe und Maßnahmen vor:

#### 1) Übergangsbereich Kößlarner Bach – Erlbach (Ausgleichsfläche)

- Erstellung einer Überlauftrinne (bereits gebaut)
- Gestaltung eines zusätzlichen Grabens im Bereich höchstem Wasserspiegels
- Weiterer Hochwasserschutz, Sukzessionsfläche, Sumpf- und Röhrichtstauden
- Anlage Feuchtwiese (Abziehen Humus Retentions- und Sukzessionsfläche)
- Anlage Wiesenfläche (Hochstaudenfluren)
- Erhalt markanter Einzelbäume (Eichen)

## 2) Bereich Kößlarner Bach

- Erhalt des naturnah ausgebildeten Bachprofils
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Uferbegleitvegetation
- Förderung des lückig ausgebildeten Unterwuchses

## 3) Bereich Ertbach

- Gestaltung durchgehender Uferzonen (Feuchtwiesen)
- Bachgestaltung mit Störsteinen
- Ausbildung naturnaher Ufervegetation (Weiden und Erlen)
- Erhalt markanter Einzelbäume und Sträucher

## 4) Förderung der Grundwassererneuerung

- Förderung von wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterrasen) bei der Befestigung der Zufahrten und der Stellflächen
- Erhalt Wiesenfläche

## 5) Gestaltung Landschaftsbild

- Schutz vorhandener Vegetation / Eingrünung Randbereiche
- Erhalt der Obstbäume im Bereich des Campingplatzes bzw. Nachpflanzung zwischen den Stellplätzen
- Grüngestaltung im Innenbereich
- Naturnahe Gestaltung Bachlauf mit bachbegleitenden Gehölzen

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

### Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen der Bereich des bestehenden Campingplatzes nachverdichtet werden. Dieser Bereich soll im Zuge der Flächennutzungsplan/Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 19 dahingehend geändert werden, dass die Fläche als SO dargestellt wird (bisher MD).

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen, die jedoch bezüglich der Umweltbelange keine nachteiligen Auswirkungen haben werden, da im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Vielzahl von Ausgleich-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt wurden.

### Anderweitige Planungsmöglichkeit

Als mögliche Alternative zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen wäre aus planerischer Sicht auch eine Erweiterung des Campingplatzes in westlicher Richtung denkbar, die jedoch hinsichtlich des Hochwasserschutzes die Umweltbelange beeinträchtigen würde und deshalb nicht mehr angestrebt wird.


Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat hat am 07.04.2003 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den 05.12.2005



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister


Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2004 bis 15.03.2004 durchgeführt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 26 i.d.F. vom Jan.2004 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.04 bis 28.06.04 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 05.12.2005



Gemeinde Bad Füssing


  
Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr.26 i.d.F. vom Mai 2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.07.2005 bis 12.08.2005 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 05.12.2005



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2005 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 05.12.2005



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 05.12.2005 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.


In der Bekanntmachung wird 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 Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, den 05.12.2005



Gemeinde Bad Füssing

  
Brundobler, Bürgermeister