



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD FÜSSING
PASSAU
NIEDERBAYERN

Ausgefertigt am: ~~08. JAN. 2012~~

ENTWURF
TEXTTEIL




Brundobler
1. Bürgermeister

34. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING "SAFFERSTETTEN - SÜD"

(BEI DEN EICHEN)

Deckblatt Nr. 34

desch architekten+ingenieure

Kirchham, 02.11.2011
20.04.2012

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Grünordnung:
Ursula Klose-Dichtl Landschaftsarchitektin
84371 Triftern, Hochholz 3 T: 0 85 62 - 23 33 F: 0 85 62 - 26 75 klose-dichtl@t-online.de

Bebauungsplan : „ Safferstetten Süd “
34. Änderung (Bei den Eichen)

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2011 die 34. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Safferstetten Süd“ dieses Plangebietes beschlossen.
Ziel ist die Errichtung einer Hotelbebauung mit Gastronomie, Thermalwasserpools, Sauna- und Therapiebereichen, sowie eines Wohnhauses mit Nebengebäuden.

2. Planungsablauf

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes	10.10.2011
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln	19.10.2011
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	16.12.2011 - 17.01.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	16.12.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.01.2012

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bekannt gegeben, erörtert und entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet :

Die Deutsche Telekom, die Energienetze Bayern AG und die E.ON Bayern AG haben auf vorhandene Leitungen hingewiesen und um frühzeitige Mitteilung des Baubeginns gebeten.
Der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kößlamer Bach weist ebenfalls auf vorhandene Leitungen (Hauptsammler) hin.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird festgestellt, daß die Höhenlage der Gebäude bereits unter Nr. 1.2.4 der textl. Festsetzungen auf FOK 324,50 m ü.NN festgesetzt ist.
Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.
Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird eine flächenmäßige Versickerung angestrebt.
Eine Detailausführung ist bei Bauantragsstellung mit dem WWA abzustimmen.

Zum Schreiben des Kreisbrandrats wird festgestellt, dass zur Löschwasserversorgung drei Hydranten im Umkreis von 80 m des Baugrundstückes vorhanden sind und diese mind. 96 m³/h Wasser liefern.
Entsprechende Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge) sind sowohl nördlich und südlich im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes ausgewiesen als auch im angrenzenden Freizeitgelände vorhanden.

Das Landratsamt Passau hat auf eine übereinstimmende Bezeichnung des Text- und Planteils aufmerksam gemacht.

Die untere Naturschutzbehörde stellt fest, daß der Schutz der Eichen bereits in den textlichen Festsetzungen und Nr. 3.2 und Nr. 3.6.1 berücksichtigt wurde.

Des Weiteren ist eine nachvollziehbare Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Von privater Seite hat sich die Eigentümergemeinschaft Wilhelm-Diess-Weg 6 gegen die Hotelanlage ausgesprochen.

Um die Höhenentwicklung besser darzustellen regt die Fachstelle Städtebau an, dem Deckblatt entsprechende Schnitte mit Höhenkoten beizulegen.

In den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung SO Zone1 und Zone 2 sind auch in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 zu übernehmen.

Durch die Eigenart der geplanten Hotelanlage, mit rückversetzten Geschossen und Terrassendächern, sowie mit vorgesetzten optisch leicht wirkenden Dachvorsprüngen, bilden die geplanten und festgesetzten Flachdächer bzw. Pultdächer mit den unterschiedlichen Baukörpern ein harmonisches Erscheinungsbild.

Sattel- und Walmdächer würden aufgrund der Größe des Bauwerks dominieren und auf das Gesamt-Erscheinungsbild – auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung – eher störend wirken.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom

29.05.2012

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

06.06.2012 - 06.07.2012

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bekannt gegeben, erörtert und entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet :

Anregungen wurden vom Bayer. Bauernverband hinsichtlich der einzuhaltenden Pflanzabstände bei der Ausgleichsfläche vorgetragen.

Der ZAW Donau-Wald wies auf die Einhaltung der RaSt 06 hin und stellt fest, daß die Abholung der Mülltonnen an der Bachstraße erfolgt.

Die Deutsche Telekom bittet um Mitteilung von Erschließungsmaßnahmen.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß die Ausgleichsflächen mittels Dienstbarkeit zu sichern und spätestens bei Beginn der Baumaßnahme umzusetzen sind.

Zum Schreiben des Kreisbauamtes wird festgestellt, daß entsprechende Schnittzeichnungen über vorhandene und vorgesehene Gebäude bereits dem Deckblatt beigelegt wurden.

Ebenfalls wurde der obere Bezugspunkt in Nr. 1.2.4 der textl. Festsetzungen und die jeweiligen SO-Zonen benannt.

Hinsichtlich der geplanten Dachformen wird auf den GR-Beschluss vom 30.01.2012 verwiesen, der nach wie vor aufrechterhalten wird.

Satzungsbeschluss

20.08.2012

3. Rechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des geplanten Baugebietes muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 28 im Parallelverfahren.

4. Plangebiet

4.1 Lage

4.1.1 Baugebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Safferstetten, an der Bachstraße der Gemeinde Bad Füssing.

Im Südosten des Plangebietes grenzt eine Sportanlage mit Kurgymnastikhalle und im Süden der Bauhof und die Feuerwehr an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke :
Fl.Nr. 61 u. 62/2 und teilweise 65/3 Hotelzufahrt
der Gemarkung Safferstetten

und wird begrenzt :

im Nordwesten	:	Wohnbebauung (B-Plan Safferstetten Süd)
im Nordosten	:	Wohnbebauung (B-Plan Safferstetten Süd)
im Südosten	:	Gehweg mit Sportanlage, Kurgymnastikhalle, Bauhof und Feuerwehrhaus
im Südwesten	:	Bachstraße

4.1.2 Ökologischer Ausgleich

Das Plangebiet für die Ausgleichsfläche liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Füssing im Ortsteil Safferstetten, südlich des Hofgartenweg, und umfasst die Grundstücke :
Fl.Nr. 328 und eine Teilfläche aus Fl.Nr. 303 (Erlbach)
der Gemarkung Safferstetten

und wird begrenzt :

im Osten	:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Süden	:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Westen	:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Norden	:	Kößlamer Bach

4.2 Gelände

4.2.1 Baugebiet

Der Planungsbereich grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Erlbaches (Gew. III. Ordnung) an. Topographisch fällt das Gelände entlang der Bachstraße von ca. 323,80 m ü.NN bis ca. 323,40 m ü.NN in süd-östlicher Richtung und bis ca. 322,80 m ü.NN in nord-östlicher Richtung leicht ab. Der höchste Grundwasserstand liegt nach Schätzung des WWA-Deggendorf bei ca. 321,30 m ü.NN.

Zur Sicherung gegen einen 100 jährigen Hochwasserabfluss sind die Erdgeschoßoberkanten der Gebäude auf mind. 324,50 m ü.NN anzuordnen.

Da die Erdgeschoßoberkanten der umliegenden Gebäude wie z.B. Feuerwehrgerätehaus und Wohnhaus Bachstraße 3 auf 324,00 m ü.NN liegen, wurde nach telefonischer Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau, die Höhenkote von 324,50 m ü.NN auf 324,20 m ü.NN korrigiert.

Dies wurde mit Mail vom 25.04.2011 vom WWA bestätigt.

Bezüglich der Höhenlage des geplanten Wohngebäudes im Sondergebiet Zone 2 fand am 30.04.2011 ein Ortstermin mit Bauherrn, Gemeinde und Planer statt.

Da dieses Gebäude ca. 200 m vom Erlbach entfernt liegt und die angrenzende Erschließung und die bestehende Bebauung am Wilhelm-Diess-Weg auf 323,50 m ü.NN liegen, erscheint es sinnvoll diese Höhenkote auch für das geplante Wohnhaus festzulegen.

Zwischen Zone 1 und Zone 2 wird im Bereich des geplanten Grünstreifen eine entsprechende Gelände-modellierung vorgenommen.

Bei baulichen Anlagen wie Tiefgaragen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

4.2.2 Ökologischer Ausgleich

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Safferstetten, südlich des Hofgartenweg, direkt neben dem amtlich kartierten Biotop 7645-67.02 „Gehölzsaum am Kößlamer Bach, östlich Kirchham“.

Das Gelände zwischen Kößlamer Bach im Norden und Erlbach im Süden ist größtenteils eben. Der südliche Bereich der Ausgleichsfläche beinhaltet ein Teilstück des Erlbach.

4.3 Nutzung / Baubestand

4.3.1 Baugebiet

Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich als Wildgehege genutzt und an die Gemeinde Bad Füssing verpachtet.

Der nordwestliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes umfasst Wohnhausbebauung mit Pensionen und Appartementnutzung, mit max. II + D, einzelne Baulücken sind vorhanden.

Im Südosten befinden sich die Sport- und Freizeitanlagen mit Fußballplatz, Stockbahnen und Kurgymnastikhalle, die dazugehörigen Parkplätze sind zwischen Kurgymnastikhalle und Feuerwehr angelegt.

Das angrenzende Bauhofgelände mit kleinem Lagerplatz wird vom südlichen Bereich der Bachstraße her erschlossen.

Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich eine Eichenallee mit ca. 100 jährigem gesunden Baumbestand. Dieser soll erhalten bleiben und in die geplante Bebauung mit eingebunden werden.

4.3.2 Ökologischer Ausgleich

Die Fläche besteht aus Fettwiese, mit Gehölzbestand entlang des Kößlerner Baches.

Im östlichen Bereich befindet sich ein extensiv genutzter Fischweiher.

Im Süden verläuft der Erlbach.

4.4 Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die Gemeindestraße (Bachstraße) mit Anbindungen zur GVSTR von der Staatsstraße 2110 nach Riedenburg erschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wie folgt vorhanden:

- Zentrale Stromversorgung der e.on Bayern AG
- Zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Bad Füssing
- Zentrale Abwasserentsorgung über Schmutzwasserkanal zur Kläranlage des ZV Kößlerner Bach
- Zentrale Versorgung der Energie Südbayern
- Zentrales Netz der DT Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Süd

5. Planungsziele

5.1 Baugebiet

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 61 u. 62/2 soll eine eigenständige Hotelanlage und ein Wohnhaus mit Nebengebäuden realisiert werden.

Die Hotelanlage mit Wellness-, Thermal-, SPA- und Gastronomiebereich soll in drei Baukörper gegliedert werden, die untereinander mit einer erdgeschoßigen Bebauung verbunden sind.

Entsprechende Pavillons, Außenpools, Saunahütten und dergleichen sollen dazwischen eingegliedert werden.

Unterirdisch sind alle Baukörper mit einer Tiefgarage und Keller verbunden, hier sollen neben dem Parken auch die erforderlichen Nebenräume für Hotel, Gastronomie und dergleichen untergebracht werden.

Die höhenmäßige Entwicklung der geplanten Hotelanlage soll der vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich der Bachstraße und der Kurgymnastikhalle angepasst werden, wobei die Eichenallee derzeit ca. 8,00 m höher ist als die vorgesehene Bebauung.

Die Erschließung erfolgt über die Bachstraße und hat zwei Zufahrtsmöglichkeiten.

Eine über den vorhandenen Parkplatz mit der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt, Anlieferung, Feuerwehrzufahrt und Privatweg zum Wohnhaus und die eigentliche Hotelzufahrt über einen Teil des vorhandenen Gemeindeweges.

Die vorgenannten Parkplätze an der Bachstraße sind auch für die geplante Gastronomie der Hotelanlage zu nutzen.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes soll ein Wohnhaus mit Nebengebäuden realisiert werden.

Die städtebauliche Verknüpfung der Bebauung mit den Grünbereichen unter Berücksichtigung des best. Eichenbaumbestandes soll hierbei höchste Priorität haben.

5.2 Ökologischer Ausgleich

Siehe beiliegenden Ökologischen Gestaltungsplan

6. Festsetzungen

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde gelegt.

6.1 Art der Nutzung

SO Sondergebiet

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungswerte

GRZ 0,60 und GFZ 1,00 im SO Zone I (Hotelbebauung)

GRZ 0,40 und GFZ 0,60 im SO Zone II (Wohnbebauung)

6.3 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften und -empfehlungen dienen im wesentlichen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Einen wichtigen Teil zur landschaftlichen Einfügung soll die festgesetzte Grünordnung im Plangebiet beitragen.

Äußere Eingrünung und innere Durchgrünung auf privaten Grundstücken des Gebietes gewinnen dadurch zusätzlich an Bedeutung.

Die Gestaltungsvorschriften sind auf wenige wesentliche Bindungen beschränkt und werden im Einzelfall durch Empfehlungen ergänzt.

7. Grünordnung und Umweltbericht

7.1 Lage

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans (BP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Safferstetten-Süd“ (Bei den Eichen) liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Südosten des Ortsteils Safferstetten.

Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich die Bachstraße, dahinter Bebauung mit Obstgärten. Im Südosten grenzt ein Grünzug mit Gehwegen, der Kurgymnastikhalle, drei Stockbahnen, einem Trainingsplatz, einem großen Fußballspielfeld und Parkplätzen an. Hier befinden sich auf Grund der Ortsrandlage auch die Feuerwehr und der Bauhof mit Lagerplatz. Etwa 300 m südöstlich verläuft die Staatsstraße St 2110. Im Westen und Nordwesten des Planungsgebietes grenzt eine Bebauung mit Pensionen, Appartement- und Einfamilienhäusern an.

Es besteht ein genehmigter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan von 1989 mit inzwischen zahlreichen Deckblättern. Im derzeit gültigen BP / GOP ist das Planungsgebiet als Parkplatz mit Zufahrt und öffentlichem Geh- und Radweg sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit Nutzung als Damwildgehege ausgewiesen. In Zukunft soll es als „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des BP / GOP umfasst die Grundstücke Flurnr. 61 und 62/2 und für die Hotelzufahrt eine Teilfläche des Grundstücks Flnr. 65/3 der Gemarkung Safferstetten mit einer Fläche von ca. 18.256 m² (17.407 m² + 849 m²).

7.2 Gelände

Im Planungsgebiet fällt das Gelände entlang der Bachstraße von ca. 323,80 m ü.NN bis ca. 323,40 m ü.NN in süd-östlicher Richtung und bis ca. 322,80 m ü.NN in nord-östlicher Richtung leicht ab.

Der Geltungsbereich des BP / GOP hat im Südosten eine Breite von ca. 75 m und im Nordwesten eine Breite von etwa 85 m. Die Länge beträgt etwa 245 m im Nordwesten und ca. 240 m im Südosten.

Das Planungsgebiet grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Erlbaches an.

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach Schätzung des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bei ca. 321,30 m ü.NN. Der nächst gelegene Vorfluter ist der nur etwa 20 m südwestlich entlang der Bachstraße fließende Mühlbach (Kößlamer Bach).

7.3 Nutzung

Der größte Teil des Planungsgebietes ist Teil einer Grünlandfläche, die zur Zeit als Damwildgehege genutzt wird. Entlang der südöstlichen Grenze steht eine Reihe von 25 etwa 100 Jahre alten Eichen, entlang der nordöstlichen Grenze wachsen vier weitere alte Eichen. An der Bachstraße befindet sich ein Parkplatz, der einschließlich Grünflächen ca. 1.416 m² des Bearbeitungsgebietes beansprucht.

7.4 Erschließung

Vorgesehen ist der Bau eines bis zu dreistöckigen Hotels (E + III), das in drei Gebäudeblöcke aufgeteilt ist, die mit niedrigeren Gebäuden verbunden werden. Unter dem Hotel ist eine Tiefgarage vorgesehen. Im Nord-Osten des Planungsgebietes ist außerdem die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden geplant.

Das Planungsgebiet wird von der Bachstraße her durch zwei Zufahrten erschlossen. Die Hotelvorfahrt wird entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes auf einer Teilfläche des bestehenden öffentlichen Geh- und Radweges gebaut.

Die Zufahrt für Feuerwehr und Anlieferung, sowie für die Erschließung des Betriebsleiterwohnhauses wird entlang der Nordostgrenze neu errichtet. Von dieser Zufahrt erfolgt lediglich die Einmündung in die Bachstraße auf der vorhandenen Zufahrt auf dem bereits vorhandenen Parkplatz. Beim Parkplatz befindet sich auch die Abfahrt in die Tiefgarage. Der Parkplatz wird zusätzlich an die Hotelvorfahrt neu angebunden.

Der vorhandene öffentliche Geh- und Radweg zwischen dem Parkplatz und dem jetzigen Damwildgehege, der den öffentlichen Geh- und Radweg entlang des südlichen Teils der Bachstraße mit dem des nördlichen Teils verbindet, wird an den Straßenrand verlegt.

7.5 Naturraum

Der Geltungsbereich des BP / GOP „Safferstetten-Süd - Bei den Eichen“ befindet sich im Naturraum „Unteres Inntal“, naturräumliche Untereinheit „Pockinger Heide“. Die „Pockinger Heide“ ist eine weitgehend ebene, aus relativ geringmächtigen Innschottern (8 bis 10 m) aufgebaute Niederterrassenplatte, die heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und eine starke Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufweist.

Potentielle natürliche Vegetation ist der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) Südbayerrasse.

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine ständig wasserführenden Gewässer. Das Gelände grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Erlbaches an.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Gebiet.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Safferstetten, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Verbesserung von Bachläufen im tertiären Hügelland in Hinblick auf ihre zentrale Vernetzungsfunktion

7.6 Grünordnungskonzept

7.6.1 Öffentliches Grün

Öffentliches Grün befindet sich im Planungsgebiet lediglich als schmale Grünfläche entlang der Hotelvorfahrt und entlang der Bachstraße.

7.6.2 Privates Grün

Je 1.000 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Hochstämmige Obstbäume, sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen sind auf die Festsetzung aus Satz 1 anzurechnen. Die Negativliste ist zu beachten. Das Pflanzen von Obstbaumhochstämmen und Wildobstbäumen, sowie Obst- und Wildobststräuchern ist vorrangig vorzunehmen.

Auch wenn bei den Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eichen Schaden nehmen. Falls dies geschieht, so sind die Eichen fachgerecht zu versorgen, bzw. durch Nachpflanzung von *Quercus robur* (Stieleiche) zu ersetzen.

Um die Gestaltung der Außenanlagen des Hotels nicht zu sehr einzuschränken, werden bezüglich der Artenauswahl bei Pflanzungen außer einer Negativliste und der Nachpflanzung von Eichen keine Festsetzungen getroffen. Dabei ist jedoch das Pflanzen von Obstbaumhochstämmen und Wildobstbäumen, sowie von Obst – und Wildobststräuchern vorrangig vorzunehmen.

7.7 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

7.7.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Südosten des Ortsteils Safferstetten. Die Bachstraße mit öffentlichem Geh- und Radweg, Bebauung und Obstgärten grenzt im Südwesten, Bebauung mit Pensionen, Appartement- und Einfamilienhäusern im Nordwesten und Westen an. Im Südosten verläuft ein öffentl. Geh- und Radweg parallel zur Grundstücksgrenze. Dahinter befindet sich ein Grünzug mit öffentlichen Wegen, der Kurgymnastikhalle, drei Stockbahnen, einem Trainingsplatz, einem großen Fußballspielfeld und Parkplätzen. Hier befinden sich auch die Feuerwehr und der Bauhof mit Lagerplatz.

Derzeit wird die Fläche als Damwildgehege genutzt. Spaziergänger können das Wild von den Wegen aus beobachten. Der Weg entlang der Südostgrenze führt durch den Grünzug in Richtung Kurgebiet.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist von einer Lärmentwicklung auszugehen. Diese sind jedoch zeitl. begrenzt. Betroffen sind vor allem die Häuser im Nordwesten. Diese sind auch vom Anlieferverkehr und den Geräuschen durch die Erholungsnutzung im Innenhof der Hotelanlage betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes entfällt nicht nur das Damwildgehege, sondern auch der besteh. öffentliche Geh- und Radweg zwischen dem Parkplatz und dem Damwildgehege. Als Ersatz wird ein Weg entlang der Bachstraße angelegt.

Die Wegeverbindung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten, wird jedoch in einem etwa 87 m langen Teilstück als Hotelvorfahrt ausgebaut. Die das Ortsbild bestimmenden alten Eichen bleiben erhalten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräuschimmissionen getrennt für die Sportgeräuschsituation (Kurgymnastikhalle, Stockbahnen, Sportpl.), sowie für die Gewerbegeräuschsituation (Bauhof und Feuerwehr) ermittelt und beurteilt.

In Bezug auf die Sportgeräusche werden die Anforderungen der 18. BImSchV am Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Betriebszeiten zu allen Beurteilungszeiten eingehalten.

Bei Einsatz der Feuerwehr können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und zur ungünstigsten Nachtstunde eingehalten werden. Beim Betrieb der Sirene und des Martinshorns sind zwar Überschreitungen der Richtwerte nicht zu vermeiden, können jedoch einem Gutachten zufolge abgewogen werden, da deren Einsatz eine Notsituation zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen.

Vom Bauhof aus würden in der Nachtzeit beim Winterdienst vor allem durch die Beladung der Fahrzeuge mit Salz beim Bauvorhaben die Anforderungen der TA Lärm nicht eingehalten. Deshalb müssen bei einer Realisierung des Hotelkomplexes das Salzlager und die Salzsilos an einen Standort außerhalb des Kurbereiches von Bad Füssing verlagert werden.

7.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und naturschutzrechtlich geschützten Flächen. Jedoch sind die 25 alten Eichen entlang der südöstlichen Grenze und die vier weiteren alten Eichen entlang der nordöstlichen Grenze unbedingt erhaltenswürdig und durch den bereits bestehenden BP / GOP gesichert.

Flora und Fauna des zukünftigen Baugebietes entsprechen der üblichen Vegetation auf einem Rasen in einem Wildgehege. Die vorhandene Eichenreihe dürfte etwa 100 Jahre alt sein. Ab diesem Alter stellen Bäume, und hier besonders die Baumart Eiche, einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten dar (v.a. Insekten, Vögel und Säugetiere). Die Eichen bieten Nist- und Nahrungsraum.

Der Bereich des BP / GOP liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau gibt lediglich folgende Ziele für den Bereich um Safferstetten, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Verbesserung von Bachläufen im tertiären Hügelland in Hinblick auf ihre zentrale Vernetzungsfunktion

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch den Bau des Hotelkomplexes wird wieder ein Teil eines innerörtlichen Grünzuges versiegelt.

Die Reihe mit den 25 Eichen bleibt erhalten. Die Baugrenze verläuft außerhalb des Traufenbereiches. Beim Hoteleingang wird der Traufenbereich von drei Eichen durch den Bau der Hotelvorfahrt beeinträchtigt. Durch die Verlegung des öffentlichen Geh- und Radweges könnte der Wurzelraum einer weiteren Eiche betroffen sein.

Auch wenn bei den Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eichen Schaden nehmen. Falls dies geschieht, so sind die Eichen fachgerecht zu versorgen, bzw. durch Nachpflanzung von *Quercus robur* (Stieleiche) zu ersetzen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet der Ausgleich auf Grundstück FlNr. 328, Gemarkung Safferstetten, statt. Dabei werden die Ziele des ABSP Passau berücksichtigt.

7.7.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist leicht abfallend und befindet sich auf einer Höhe von ca. 322,80 m ü.NN bis 323,80 m ü.NN im Naturraum „Unteres Inntal“, naturräumliche Untereinheit „Pockinger Heide“. Die „Pockinger Heide“ ist eine weitgehend ebene, aus relativ geringmächtigen Innschottern (8 bis 10 m) aufgebaute Niederterrassenplatte.

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist mit einer GRZ von 0,6 in Zone I und einer GRZ von 0,4 in Zone II hoch. Außerdem kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 50 v. H. überschritten werden. Nebenanlagen wie die überdachte Hotelzufahrt, Außenpools, Pavillone, Saunahütten und dergleichen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten, Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

7.7.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP befindet sich auf einer aus geringmächtigen Innschottern (8 bis 10 m) aufgebauten Niederterrassenplatte auf einer Höhe von ca. 322,80 m ü.NN bis ca. 323,80 m ü.NN. Der höchste Grundwasserstand liegt nach Schätzung des WWA Deggendorf bei ca. 321,30 über NN.

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine ständig wasserführenden Gewässer. Das Gelände grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Erlbaches an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Bauvorhaben wird an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Bad Füssing, bzw. ZV Kößlamer Bach, angeschlossen. Regenwasser ist über Sickerschächte zu versickern.

Zur Sicherung gegen einen 100-jährigen Hochwasserabfluss sind die Erdgeschossoberkanten der Gebäude auf mind. 324,20 m ü.NN im Sondergebiet Zone 1 bzw. 323,50 m ü.NN im Sondergebiet Zone 2 anzuordnen. Bei baulichen Anlagen wie Tiefgaragen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren sind Zufahrten, Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Flachdächer sollen begrünt werden.

7.7.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

7.7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Südosten des Ortsteils Safferstetten. Die ebene Fläche wird derzeit als Parkplatz und Damwildgehege genutzt. Im Südwesten befindet sich die Bachstraße, dahinter Bebauung mit Obstgärten. Im Südosten grenzen die Feuerwehr und der Bauhof sowie ein Grünzug mit Gehwegen, der Kurgymnastikhalle, drei Stockbahnen, einem Trainingsplatz, einem großen Fußballspielfeld und Parkplätzen an. Im Westen und Nordwesten des Planungsgebietes grenzt eine Bebauung mit Pensionen, Appartement- und Einfamilienhäusern an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird wieder ein Teil eines innerörtlichen Grünzuges versiegelt.

Die 25 vorhandenen Eichen entlang der südöstlichen Grenze und die weiteren Eichen entlang der nordöstl. Grenze gewährleisten eine gute Eingrünung von Südosten und Nordosten. Vorhandener Baumbestand auf den Nachbargrundstücken trennt die übrige Bebauung von der des Planungsgebietes.

Sowohl die nicht überbauten Teile der Tiefgarage, als auch die Flachdächer werden begrünt.

7.7.7 Schutzgut Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung

Kulturgüter wie z. B. Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch grundsätzlich möglich.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ein Verlust von Kulturgütern ist unwahrscheinlich.

7.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.8.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „Safferstetten-Süd“ (Bei den Eichen) umfasst ca. 18.256 m² (17.407 m² + 849 m²), die zur Zeit als Parkplatz und Damwildgehege, sowie als öffentlicher Geh- und Radweg in einer Grünanlage genutzt werden.

Bereich des Parkplatzes

Für den Parkplatz wurden im Jahre 2003 im Rahmen des Deckblattes Nr. 25 c a. 1.416 m² x Faktor 0,3 = ca. 425 m² Ausgleichsfläche ermittelt. Der Parkplatz verliert drei wassergebundene Stellplätze, wird aber erweitert um eine Zufahrt zur Hotelvorfahrt, die Abfahrt zur Tiefgarage, sowie die Zufahrt zum Betriebsleiterwohnhaus mit Feuerwehrzufahrt und Anlieferung. Der öffentliche Geh- und Radweg wird zur Straße hin verlegt. Dadurch könnte der Wurzelraum einer Eiche betroffen werden. Bei der Bilanzierung ist der bereits ermittelte Ausgleich zu berücksichtigen. Der Ausgleich für den Parkplatz wurde noch nicht realisiert.

Er soll im Rahmen der Erstellung des Ausgleichs für dieses Deckblatt Nr. 34 umgesetzt werden.

Zufahrt zum Hotel auf öffentlichem Grund

Der öffentliche Geh- und Radweg ist bereits im rechtsgültigen BP / GOP ausgewiesen, wird jedoch verbreitert und stärker befestigt. Die zusätzliche Fläche der Zufahrt zur Hotelvorfahrt inkl. Einmündung des Parkplatzes auf Grundstück FlNr. 65/3 hat eine Fläche von 231 m² und ist zu bilanzieren.

Sondergebiet (SO) Zone I

Die Fläche im Sondergebiet (SO) Zone I mit 14.807 m² (17.407 m² - 2.600 m²) wird derzeit als Damwildgehege genutzt und ist deshalb mit Ausnahme der vorhandenen Eichenreihen bezüglich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ zuzuordnen und ist zu bilanzieren.

Sondergebiet (SO) Zone II

Die Fläche im Sondergebiet (SO) Zone II mit 2.600 m² wird zwar zur Zeit auch als Damwildgehege genutzt, ist aber auf Grund der Beeinträchtigung der betroffenen Eichen bezüglich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung“ zuzuordnen und ist zu bilanzieren.

7.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Sondergebiet (SO) Zone I, inkl. Parkplatz

Die GRZ im Sondergebiet (SO) Zone I ist mit 0,60 festgesetzt.

Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie I, sowie zu Typ A ergibt eine Einstufung von 14.807 m² in Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v. H. überschritten werden. Nebenanlagen wie die überdachte Hotelzufahrt, Außenpools, Pavillone, Saunahütten und dergleichen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5.

14.807 m² x Faktor 0,5 entspricht 7.404 m².

7.404 m² - 425 m² Ausgleich von 2003 für Deckblatt Nr. 25 (Parkplatz) = 6.979 m²

Sondergebiet (SO) Zone II

Die GRZ im Sondergebiet (SO) Zone 2 ist mit 0,40 festgesetzt.

Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie II, sowie zu Typ A ergibt eine Einstufung von 2.600 m² in Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0.

Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,8.

2.600 m² x Faktor 0,8 entspricht 2.080 m².

Zufahrt zum Hotel auf öffentlichem Grund

231 m² x Faktor 0,3 entspricht 69 m².

Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs

6.979 m ²	Sondergebiet (SO) Zone I
2.080 m ²	Sondergebiet (SO) Zone II
69 m ²	<u>Zufahrt zum Hotel auf öffentlichem Grund</u>
9.128 m ²	

Es wird also eine geeignete Ausgleichsfläche mit - je nach den anrechenbaren Faktoren der Ausgleichsfläche - etwa 9.128 m² notwendig.

7.9 Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 328 der Gemarkung Safferstetten statt. Der Gestaltungsplan für die Ausgleichsfläche mit den Abbuchungen von 425 m² für Deckblatt Nr. 25 „Safferstetten-Süd“ (Parkplatz) von 2003 und von 1.960 m² für Deckblatt Nr. 2 „Safferstetten Süd-Ost“ (Wohnhaus), sowie von 9.128 m² für Deckblatt Nr. 34 „Safferstetten-Süd“ (Bei den Eichen) liegt als Anlage diesem BP / GOP bei.

Die Ausgleichsfläche ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bei Baubeginn der Maßnahmen zu beginnen.

Kirchham, 02.11.2011
20.04.2012 ergänzt 20.08.2012

Bebauungsplan : „ Safferstetten Süd “
34. Änderung (Bei den Eichen)

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geä. durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14. August 2007, Änderung: Art 53, 61 und 73 (§ 36 G v. 20.12.2011, 689)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23. Januar 1990 mit Ergänzung vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Bebauungsplan
2. Textteil mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde gelegt.

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO gemäß § 11 BauNVO
Zone 1 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Nutzung als Hotel.
Zulässig sind Hotel mit Gastronomie, Thermalwasserpools, Wellness-, Sauna- und Therapiebereiche.

SO gemäß § 11 BauNVO
Zone 2 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Nutzung für Wohnhaus mit Nebengebäuden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,60 im Hotel (Zone I)
GRZ 0,40 im Wohnen (Zone II)

als Höchstgrenze, soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.
Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1.2.2	Geschoßflächenzahl	GFZ 1,00	im Hotel (Zone I)
		GFZ 0,60	im Wohnen (Zone II)

als Höchstgrenze, soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

Flächen von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze	
		E	ein Vollgeschoss
		E+ I	zwei Vollgeschosse
		E + II	drei Vollgeschosse
		E+ III	vier Vollgeschosse

1.2.4	Höhe der baulichen Anlage	als Höchstgrenze	
		E	h = 4,50 m
		E+ I	h = 8,00 m
		E + II	h = 11,50 m
		E+ III	h = 15,00 m

Unterer Bezugspunkt ist Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss = 324,20 m ü.NN im **SO** Zone 1 bzw. 323,50 m ü.NN im **SO** Zone 2

Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Höhenentwicklung der geplanten Hotelanlage und der bestehenden Nachbargebäude siehe Anlage 1

1.2.5 Höhenlage

Da das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet des Erlbaches angrenzt, wird die Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über natürlichem Gelände festgelegt :

SO Zone 1	Hotel	OK FFB :	324,20 ü.NN
SO Zone 2	Wohnen	OK FFB :	323,50 ü.NN

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform / Dachneigung	Flachdach z.T. mit Begrünung
	Pultdach 5 - 15°, Begrünung erwünscht

2.2 Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Garagen bzw. Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen wie überdachte Hotelzufahrt, Außenpools, Pavillone, Saunahütten und dergleichen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Ökologische Maßnahmen

2.3.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entspr. § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung werden durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

2.3.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Objektplanung zu berücksichtigen.

2.4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit der Untergrund dies zulässt.
Eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wird angestrebt.
Die Detailausführung ist bei Bauantragsstellung mit dem WWA abzustimmen.
Es sind die Maßnahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einzuhalten.

2.5 Untergrund- und Grundwasserverhältnisse

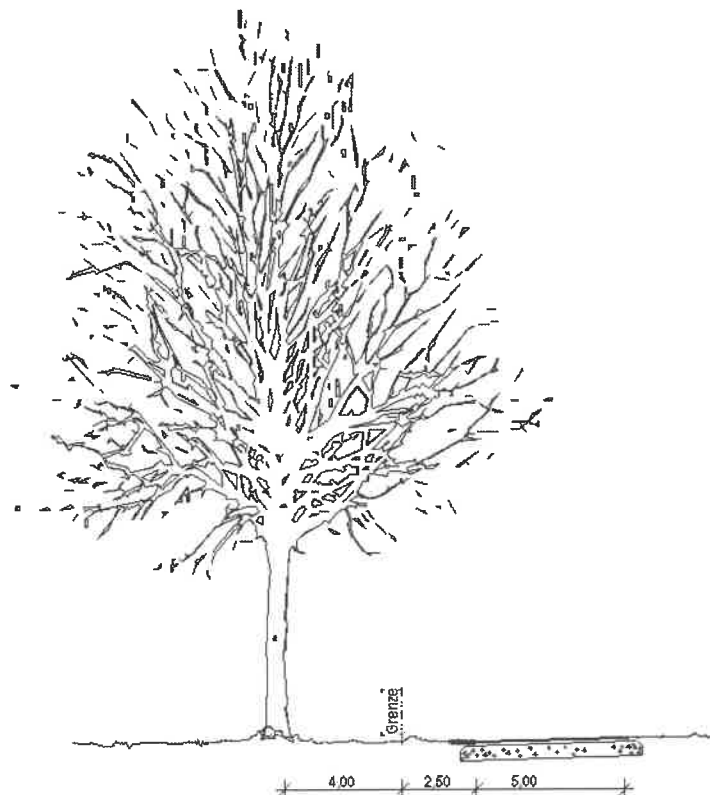
Topographisch fällt das Gelände entlang der Bachstraße von ca. 323,80 m ü.NN bis ca. 323,40 m ü.NN in süd-östlicher Richtung und bis ca. 322,80 m ü.NN in nord-östlicher Richtung leicht ab.
Der höchste Grundwasserstand liegt nach Schätzung des WWA Deggendorf bei ca. 321,30 ü. NN.
Bei baulichen Anlagen wie Tiefgaragen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
Grundwasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

2.6 Oberflächenversiegelung

Um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser möglichst wenig einzuschränken, ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Befestigte Flächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

2.7 Erschließung

Regelschnitt :



3. Grünordnung

3.1 Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

3.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

3.3 Abstandszonen zu Erdkabeln

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

3.4 Pflanzung in Sichtdreiecken

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von maximal 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m Höhe aufzuasten.

3.5 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

3.5.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

3.5.2 Oberbodenbedarf

a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen.

Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,20 m

3.6 Verkehrsflächen

3.6.1 Parkplätze

Die Trag- und Deckschichten bei Parkplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können Pflasterbeläge verwendet werden.

3.6.2 Fuß- und Radwege, Zufahrten

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich, sowie für Zufahrten sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundener Decke auszubilden. Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und Außenbereich sind in wassergebundener Decke auszubilden.

3.6.3 Tiefgaragen

Auf die nicht überbauten Teile der Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mindestens 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind als Grünfläche zu gestalten.

3.6.4 Sonstige Wege und Plätze

Die Befestigung ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. mit:

- Schotterrasen
- Wassergebundene Decke
- Rasenfugenpflaster
- Pflaster
- Rasengittersteine

3.7 Grünflächen

Bei der Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen.

Je 1.000 m² Freifläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Hochstämmige Obstbäume, sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen sind auf die Festsetzung aus Satz 1 anzurechnen. Die Negativliste ist zu beachten. Das Pflanzen von Obstbaumhochstämmen und Wildobstbäumen, sowie Obst- und Wildobststräuchern ist vorrangig vorzunehmen.

3.7.1 Bepflanzung

Auch wenn bei den Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eichen Schaden nehmen. Falls dies geschieht, so sind die Eichen fachgerecht zu versorgen, bzw. durch Nachpflanzung von Quercus robur (Stieleiche) zu ersetzen.

3.7.2 Mindestpflanzgröße

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämme:	Großkronige Bäume:	3xv, mB, 14 – 16
	Kleinkronige Bäume:	2xv, mB, 10 – 12
Stammbüsche:		3xv, 250 – 300
Heister:		2xv, 200 – 250
Obstbaum-Hochstämme:		Stammumfang von mindestens 7 cm

3.7.3 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Picea	Fichte
Thuja	Lebensbaum

3.7.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Mauern, sowie frei stehende Spaliere und Rankgerüste sind mit Kletter- oder Rankpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Für Rankpflanzen sind entspr. Rankhilfen vorzusehen.

3.7.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.7.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Frei wachsende Hecken aus Laubgehölzen
- Geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,80 m
- Holzzäune ohne Sockel, Höhe max. 1,20 m
- Maschendrahtzaun ohne Sockel mit Hinterpflanzung, Höhe max. 1,20 m

4. Hinweise

4.1 Boden- / Baudenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

4.2 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, die e.on Bayern AG und den Verbund- Innkraftwerke GmbH, Töging zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

4.3 Immissionen

Im Südosten des Plangebietes grenzt eine Sportanlage und im Süden der Bauhof mit Feuerwehr an.

4.4 Brandschutz

Die Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Flächen erreichbar sein.
Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung sind sicherzustellen.

4.5 Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM, Planegg / München vom 23.05.2011 wurden die auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräuschemissionen getrennt für die Sportgeräuschsituation (Kurgymnastikhalle, Stockbahnen, zwei Sportplätze), sowie für die Gewerbe-geräuschsituation (hier Feuerwehr und Bauhof) ermittelt und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Bebauungsplan : „Safferstetten Süd“
34. Änderung (Bei den Eichen)

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat beschloss am 10.10.2011 den Bebauungsplan „Safferstetten Süd“ für die Grundstücke Fl.Nr. 61, 62/2 und 65/3, Gemarkung Safferstetten, zu ändern und ein Sondergebiet (Hotel) auszuweisen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 16.12.2011 bis 17.01.2012 statt.
Die Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 16.12.2011 durchgeführt.

Aufgrund eingegangener Anregungen wurde mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.01.2012 u.a. festgelegt, dass der Flächennutzungs- und Landschaftsplan auch für das Grundstück Fl.Nr. 328, Gemarkung Safferstetten, geändert und dieses als Ausgleichsfläche dargestellt wird.

Die öffentliche Auslegung fand anschließend vom 06.06.2012 bis 06.07.2012 statt.
Die Fachstellen wurden mit Schreiben vom 29.05.2012 gehört.
Am 20.08.2012 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

2. Abwägung der Varianten

Für die Planung standen keine in Betracht kommenden anderweitigen Möglichkeiten zur Verfügung.
Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 328 am Kößlamer Bach ist aus naturschutzfachlicher Sicht besonders geeignet, da dadurch der Bach und der Umgriff ökologisch erheblich aufgewertet werden kann.

Kirchham, 20.08.2012

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 10.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.01.2013

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 16.12.2011 bis 17.01.2012 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.12.2011 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.01.2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.04.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06. bis 06.07.2012 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 29.05.2012 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.01.2013

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.08.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.01.2013

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.01.2013 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 08.01.2013 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 einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 08.01.2013



VERFAHRENSVERMERKE



**BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING**

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD FÜSSING
PASSAU
NIEDERBAYERN

ENTWURF

34. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

"SAFFERSTETTEN - SÜD"

(BEI DEN EICHEN)

Deckblatt Nr. 34

M 1 : 1 000

desch architekten+ingenieure

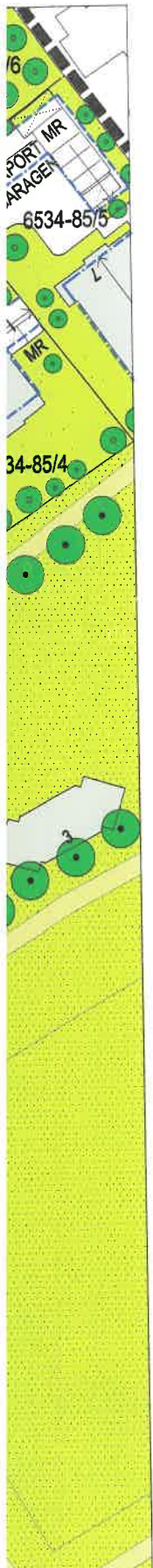
Kirchham, 02.11.2011
20.04.2012

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl Landschaftsarchitektin

84371 Triftern, Hochholz 3 T: 0 85 62 - 23 33 F: 0 85 62 - 26 75 klose-dichtl@t-online.de




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
siehe Textteil zum Bebauungsplan vom

(als Anlage beigefügt)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.1 **a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- 1.2 **o** offene Bauweise
- 1.3  Baugrenze (blau)







2. Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenfläche, mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.2  Straßenbegrenzungslinie
- 2.3  Gehweg, wassergebundener Belag, mit Angabe der Breite

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



- 3.1  Versorgungsleitung unterirdisch, bestehend mit Art der Leitung
- 3.2  Versorgungsleitung unterirdisch, bestehend mit Art der Leitung


4. Grünflächen

- 4.1  Öffentliche Grünflächen
- 4.2  Private Grünflächen
- 4.3  Baum (Eiche), Bestand, zu erhalten
- 4.4  Baum, zu pflanzen
- 4.5  Sträucher, Bestand, zu erhalten
- 4.5  Sträucher, zu pflanzen

Bepflanzung nach Pflanzlisten
(siehe textliche Festlegungen Pkt. 4. Grünordnung)

5. Sonstiges



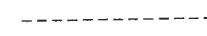

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
- 5.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Zweckbestimmung :

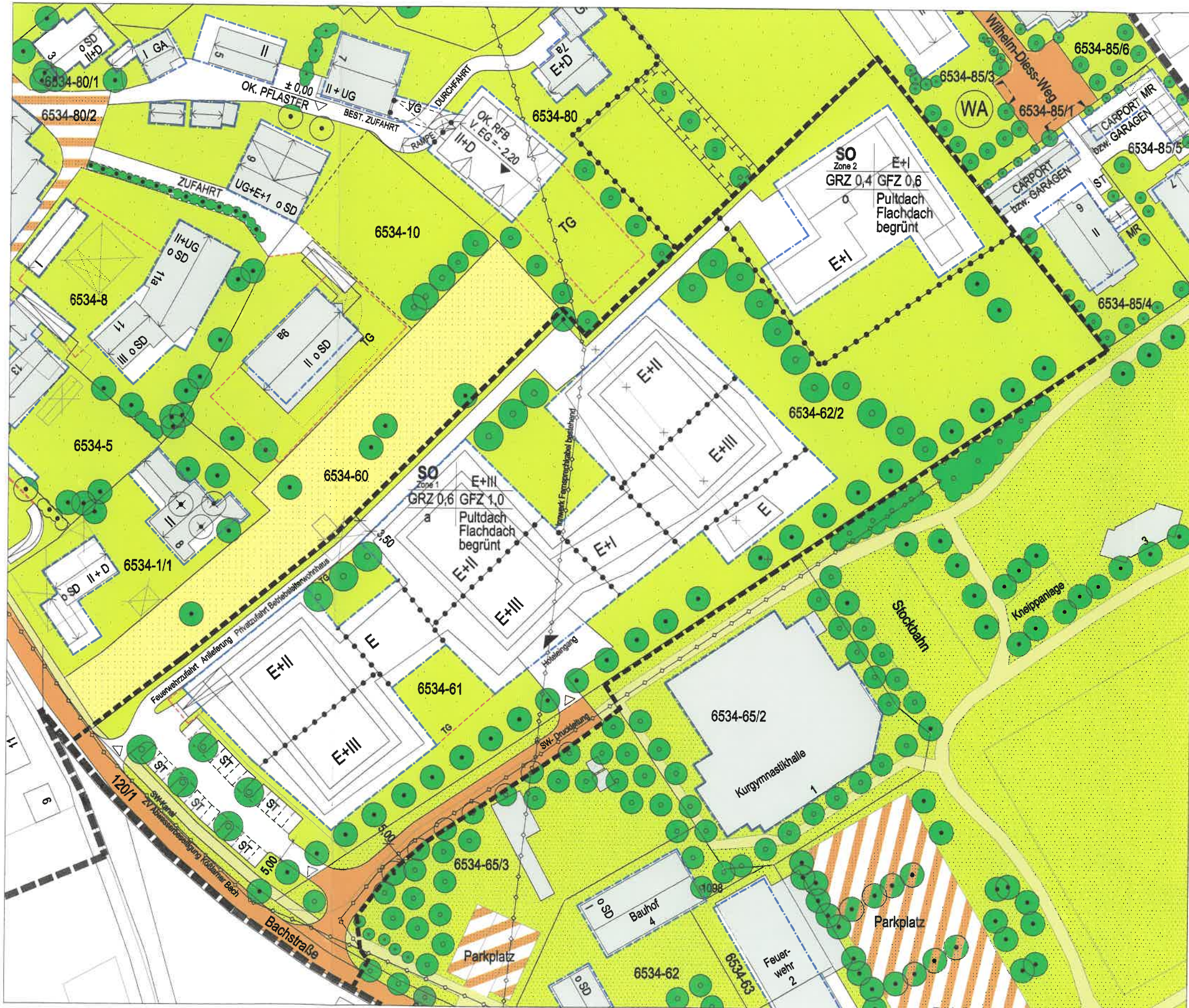
ST	Stellplätze
TG	Tiefgaragen

6. Hinweise

- 6.1  Flurstücksgrenze, bestehend
- 6.2  Flurstücksgrenze, aufzulassen
- 6.3  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 6.4 6534-61 Flurstück-Nummer
- 6.5  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Zahl der Vollgeschosse

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 34



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
siehe Textteil zum Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN D

1. Bauweise, Bauweise

1.1 a

1.2 o

1.3

2. Verkehrsflächen

2.1 3,50 / 5,00

2.2

2.3 3,00

3. Hauptversorgungsleitungen

3.1 Inwerk Fernsprekabel

3.2 SW-Kanal
ZV Abwasserbeseitigung Kötflarr

4. Grünflächen

4.1

4.2

4.3

4.4

4.5

4.5

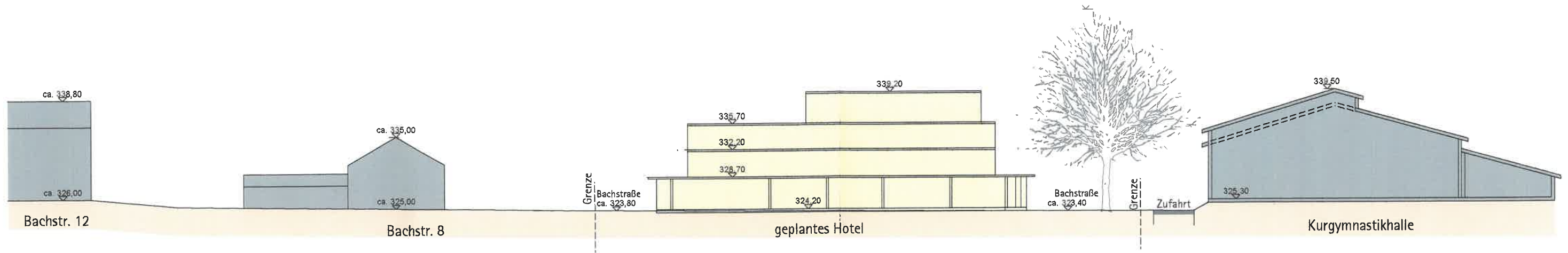
Bepflanzung nach I
(siehe textliche Festsetzungen)

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

SAFFERSTETTEN - SÜD

BEBA





HÖHENENTWICKLUNG
DER GEPLANTEN HOTELGEBÄUDE
UND DER BESTEHENDEN NACHBARGEBAUDE

ZUR

34. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 34

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

"SAFFERSTETTEN - SÜD"

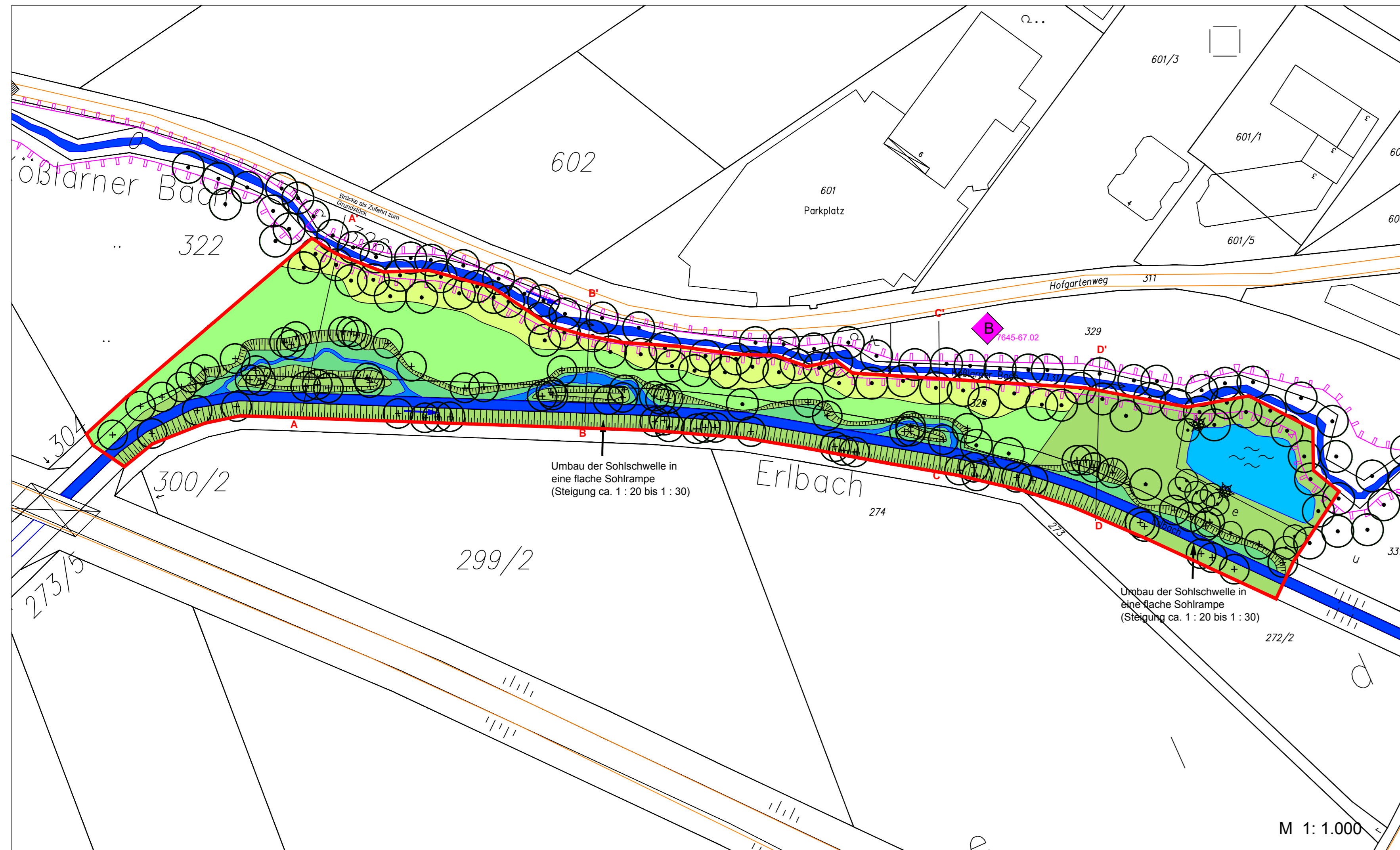
(BEI DEN EICHEN)

M 1:500

desch architekten+ingenieure

Kirchham, 20.04.2012

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de



Zeichenerklärung

- | | | |
|--|---------|---|
| | Bestand | Gehölzsaum, Bestand |
| | Planung | Extensivwiese, geplant |
| | | Gehölze, Bestand, zu erhalten |
| | | Baum, geplant |
| | | Böschungsmoellerungen |
| | | Wechselwasserbereich, Vernässungen mit Röhricht und Hochstaudenvegetation |
| | | Hochstaudenflur |
| | | Grenze des Planungsbereiches |
| | | Biberburg, vorhanden |
| | | Weiler, Bestand |
| | | Erbach, Koblarn Bach |
| | | Bachausleitungen über MNO |
| | | Biologengrenze des amtlich kartierten Biotops |
| | | Bioplot mit Nr. laut amtlicher Bioplotkartierung |
| | | Schnittlinien |

: fl bXgfi Wg l' EY.

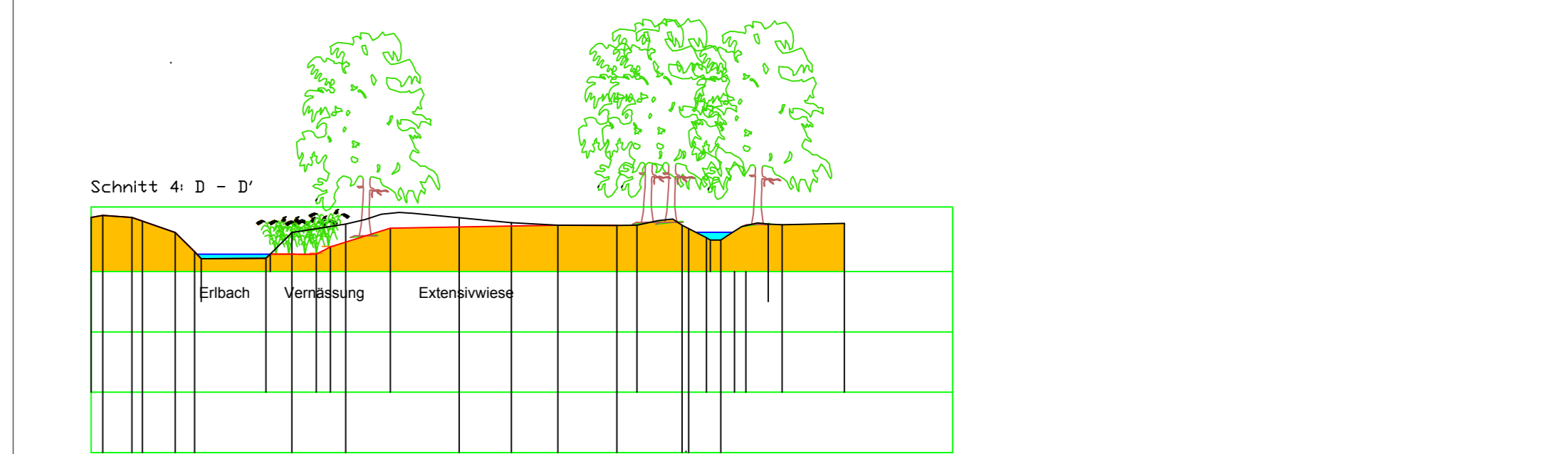
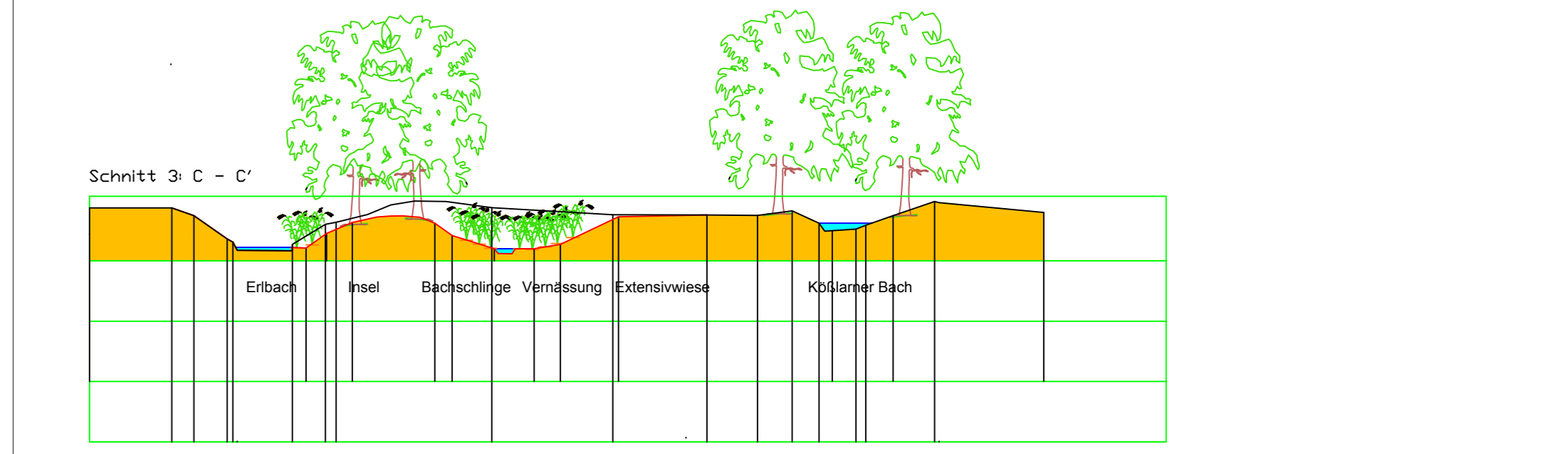
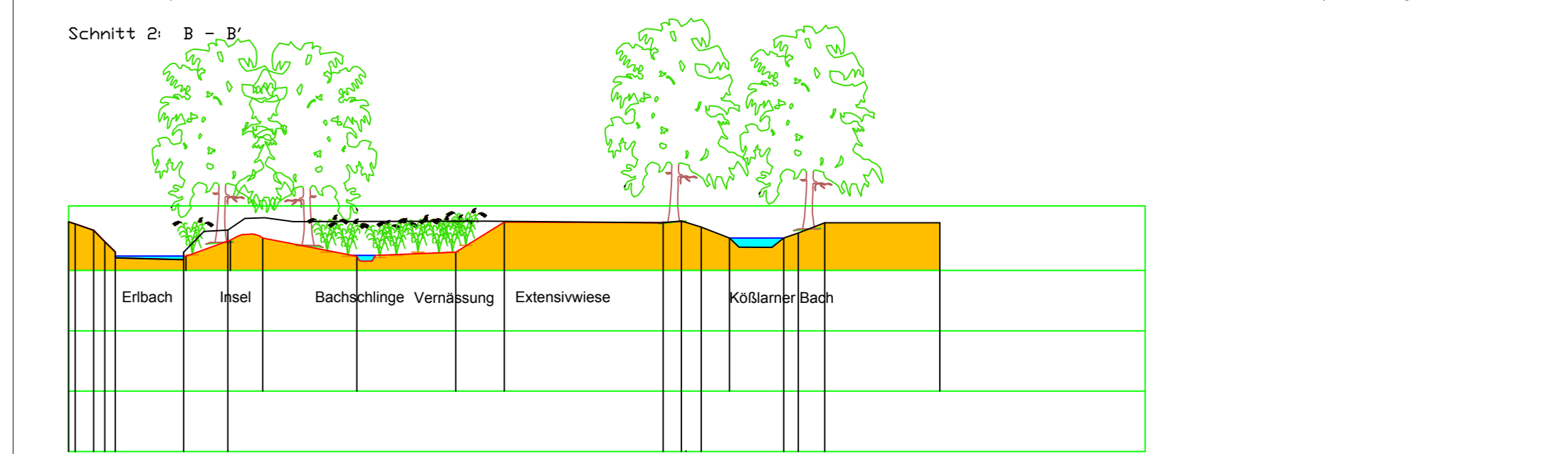
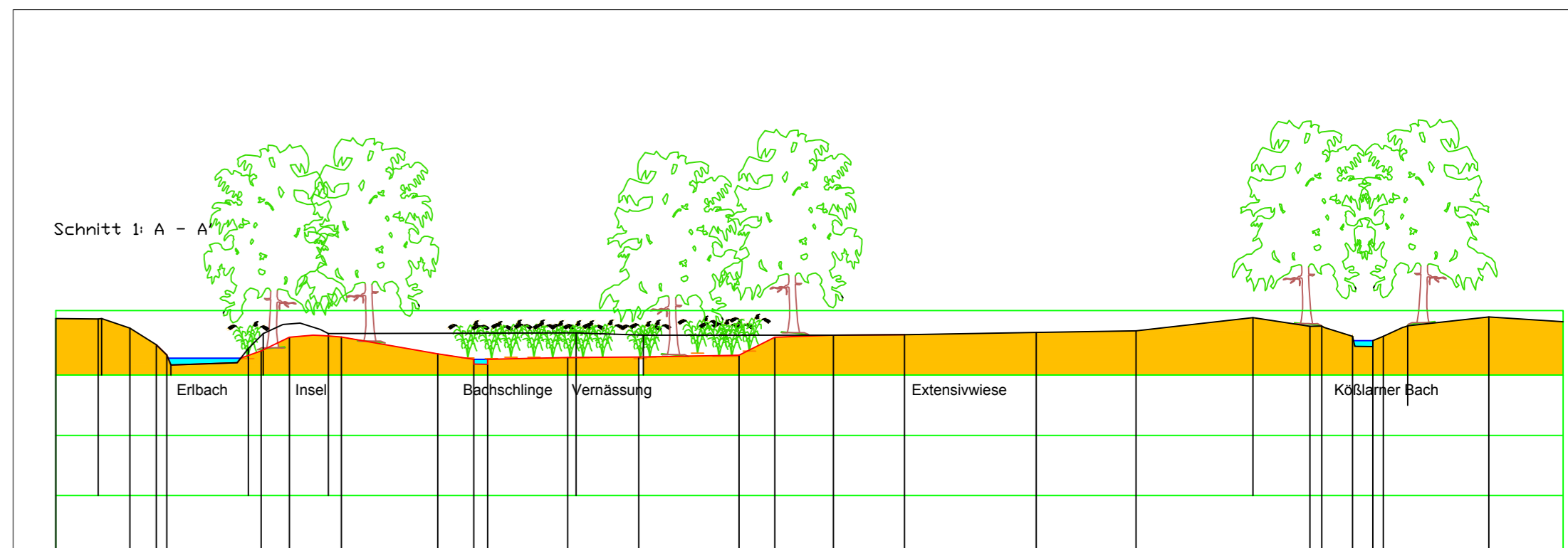
Grundstück Flnr. 328: Herr Freudenstein: 10.192 m², davon ca. 1.000 m² Weiher. Die Fläche des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes am Koblarn Bach auf Grundstück Flnr. 328 kann mangels genauer Grundstücksgrenzen nicht ermittelt werden.

Grundstück Flnr. 303 Gemeinde Bad Füssing: ca. 5.577 m²
Vorgeschlagnener Faktor für die Ausgleichsfläche: 1,8 als Mischfaktor für beide Flächen.

Begründung für einen Mischfaktor:
Die Maßnahme kann nur in Verbindung beider Grundstücke realisiert werden. Durch die Bereitstellung des bestehenden Fischweihers verbessert sich der ökologische Wert der Gesamfläche. Mögliche zukünftige Konflikte mit dem Biber in diesem Bereich werden reduziert, bzw. entfallen. Die Nutzung des vorhandenen Baumbestandes am Koblarn Bach wird eingeschränkt.

Verrechenbare Ausgleichsfläche:
Herr Freudenstein: ca. 18.346 m²
Gemeinde Bad Füssing: ca. 10.039 m²

Abbuchungen:	reale Fläche	verrechenbare Größe
Gesamfläche Grundstück Flnr. 328, Herr Franz Freudenstein	10.192 m ²	18.346 m ²
Abbuchung 1: Deckblatt Nr. 25: BP / GOP "Safferstetten Süd"	236 m ²	426 m ²
Abbuchung 2: Deckblatt Nr. 2: BP / GOP "Safferstetten Südost"	1.089 m ²	1.960 m ²
Abbuchung 3: Deckblatt Nr. 34: BP / GOP "Safferstetten Süd"	5.071 m ²	9.128 m ²
Abbuchung 4: Deckblatt Nr. 36: BP / GOP "Safferstetten Süd"	243 m ²	437 m ²
Für weitere Abbuchungen verbleibende Fläche:	3.553 m ²	6.396 m ²



1. 6 Ygfi YbXY J Yl) Tbggy

1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Safferstetten, im Naturraum „Unteres Inntal“, naturräumliche Einheit „Pöckingler Heide“.

Betroffen sind eine Teilfläche von Grundstück Flnr. 303 (Erbach) und das Grundstück Fl. Nr. 328 (Feldwiese).

1.2 Bestand

- Feldwiese zwischen Koblarn Bach im Norden und Erbach im Süden
- Das Gelände ist mehr oder weniger eben, allerdings ist entlang des Erbaches durch die Bachläufigkeiten ein etwa 6 m breiter und bis zu 0,5 m hoher Wall entstanden.
- geradliniger Gewässerlauf des Erbaches mit Brennesselhochstaudenflur und Springkraut (Impatiens glandulifera) entlang der Ufer
- Zwei Berg-Ahorne und eine Esche am linksseitigen Ufer sind der einzige Baumbestand am Erbach.
- Im Erbach befinden sich zwei Sohlschwelen mit einem Höhenunterschied von etwa 20 cm.
- Oberhalb der gegenüberliegenden Böschung verläuft ein Fildweg (Flurnummer 273, Gemarkung Safferstetten).
- Der Koblarn Bach mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum ist das lokal bedeutsame Biotop 7645-67-02 (Koblarn Bach östlich Kirchham).
- Entlang des Koblarn Baches stocken vorwiegend Altbäume (Erle, Silber-Weide, Esche, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn) in denen sich auch mögliche Bruthöhlen für Vögel, Fledermäuse und Bäche befinden.
- ca. 1.000 m² großer extensiv genutzter Fischweier mit zwei Biberburgen im Osten
- Biberrevier
- Der Weiher wird vom Koblarn Bach gespeist. Er ist im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau als Amphibienlebensweiser angegeben, das als Trithiten für Vernetzung und Optimierung bedeutsam ist.
- Länge des Planungsgebietes: ca. 350 m
- Breite des Planungsgebietes: ca. 60 m im Osten und ca. 100 m im Westen, engste Stelle ca. 30 m

1.3 Aussagen des Arten- und Landschaftsplanung

Die Fläche befindet sich direkt neben dem amtlich kartierten Biotop 7645-67-02 „Gehölzsaum am Koblarn Bach östlich Kirchham“. Es handelt sich um einen Eschen-Erlen-Saum mit hohem Eichen- und Berg-Ahorn-Anteil.

Der Koblarn Bach und der Erbach mit ihren begleitenden Grünländern und Biotopen sind wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft.

Das ABSP gibt für die „Pöckingler Heide“ unter anderem folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen an:

- Erhalt aller Reste naturnaher Lebensräume.
- Schaffung von mindestens 5 bis 10 m breiten Säumen an allen Fließgewässern (wichtige Vernetzungsfunktion).
- Erhalt und Optimierung des Grünlandanteils.
- Nutzungsexternisierung eines Teils der bestehenden Wiesen,
- Vorrangige Verbesserung des ökologischen Zustandes des Koblarn Baches, vor allem Schaffung eines durchgängigen, arten- und struktureichen Saumes von mindestens je 5 m Breite.

Für den Bereich um Safferstetten, zu dem das Planungsgebiet gehört, gibt das ABSP folgende Ziele und Maßnahmen an:

- Amphibien-Laichgewässer gem. Amphibienkartierung, Bedeutsam, zum Beispiel als Trittsite für Vernetzung und Optimierung.
- Verbesserung von Bachläufen im Tertiären Hügelland in Hinblick auf ihre zentrale Vernetzungsfunktion (Koblarn Bach).
- Erhöhung des Waldflächenanteils unter Beachtung naturschutzfachlicher Vorgaben.
- Jenseits der St 2110: Vorrangige Erhöhung der Strukturvielfalt, vor allem Anlage von Hecken und Feldgehözen.

Der Erbach und der Koblarn Bach sind potentielle Salimondengewässer.

1.3 ; Ygfi YbXY J Yl) Tbggy

Der Erbach ist ein Hochwasserentlastungsgewässer. Er wurde vom Reichsausschuss künstlich angelegt. Er ist ein Gewässer III. Ordnung.

In Kirchham wird der Koblarn Bach durch ein Teilungsbauwerk in den Koblarn Bach und den Erbach geteilt. Dabei wird ein Großteil der Mittelwassermenge im Koblarn Bach abgeleitet. In den Erbach fließt dort nur eine kleinere Wassermenge.

Um auch bei Niedrigwasser eine Mindestwassermenge im Erbach zu gewährleisten, gibt es am Teilungsbauwerk eine Rohrausleitung aus dem Koblarn Bach in den Erbach. Im übrigen wird der Erbach durch Drainagen gewässert.

Lauf Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) Passau haben die beiden Bäche beim Teilungsbauwerk in Kirchham ein Niederschlagsgebiet von ca. 40 km².

Daraus ergeben sich laut WWA Passau beim Teilungsbauwerk in Kirchham für den Erbach und den Koblarn Bach folgende Abflüsse:

MNO	= 125,0 l / sec.
MQ	= 355,0 l / sec.
HQ1	= 9,0 m ³ / sec.
HQ5	= 15,0 m ³ / sec.
HQ20	= 26,0 m ³ / sec.
HQ50	= 35,0 m ³ / sec.
HQ100	= 47,0 m ³ / sec.

Im Planungsgebiet ist der Erbach etwa 3 m breit und sein Wasser ca. 10 cm bis 40 cm tief. Die Sohle des Bachbettes liegt etwa 1,80 m bis 2,10 m unter dem Niveau der angrenzenden Wiesen. Der Ufersaum ist ungefähr 4 m bis 5 m breit und die Böschung hat ein Verhältnis von 1 : 1 bis 2 : 1.

Das Sohlsubstrat des Erbaches ist schlammig.

Im Erbach gibt es zwei Sohlschwelen mit einem Höhenunterschied von etwa 20 cm.

Die Länge des Erbaches im Planungsgebiet beträgt ca. 350 m. Das Gefälle liegt bei ca. 0,1 %.

Lauf Gewässergüteklasse des Wasserwirtschaftsamtes Passau, Stand 1988, ist der Erbach der Gewässergüteklasse II bis III (kriech belastet) zuzuordnen.

2. Leitbild

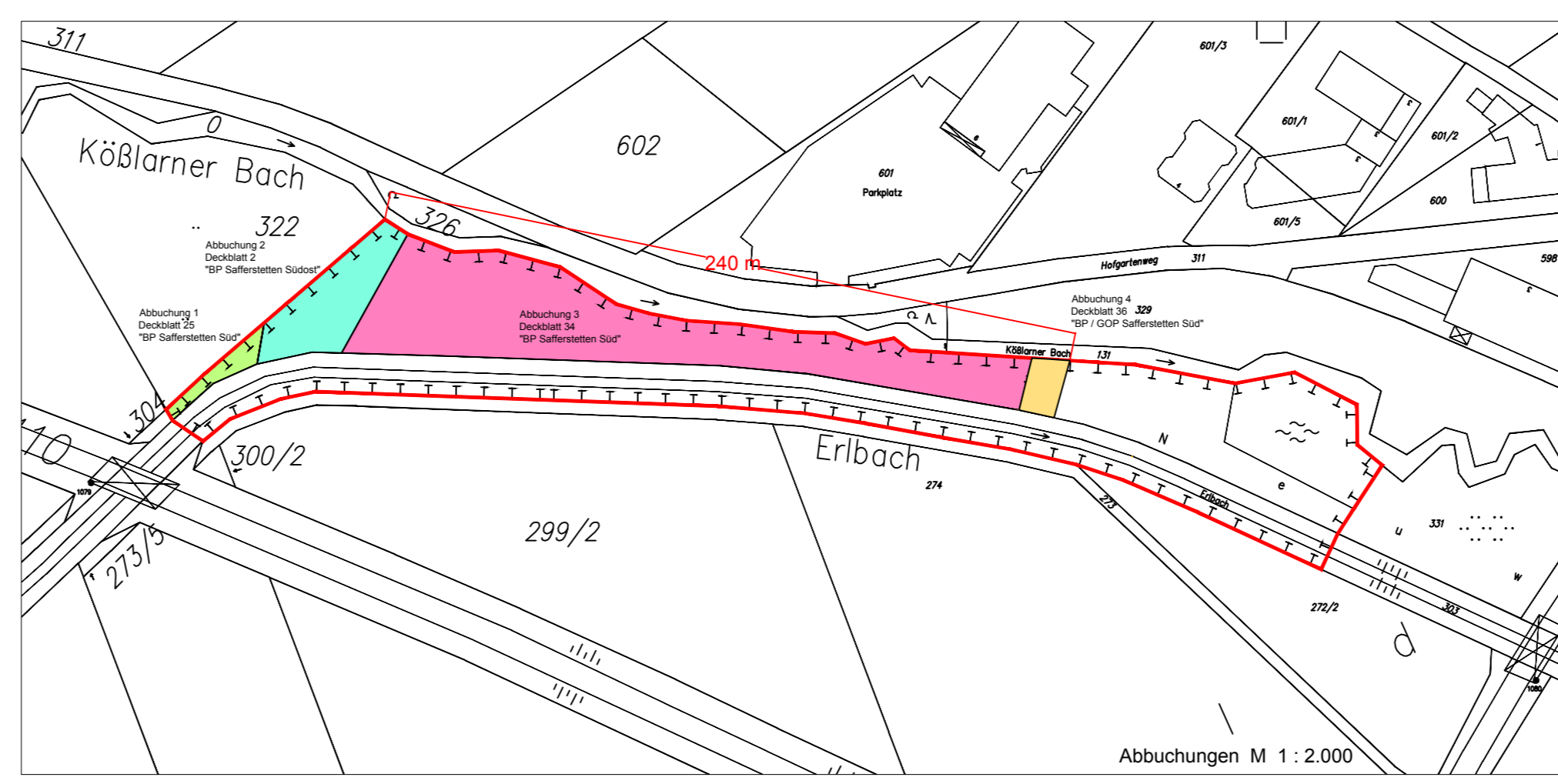
- Renaturierung des Erbaches
- Anlage von Feucht- und Saumbiotopen
- Schaffung von Vernässungen und wechselfeuchten Bereichen
- extensive Wiesennutzung
- Optimierung des Biberbiotops
- Der Biber soll die Möglichkeit haben, seinen Lebensraum auf der Ausgleichsfläche zu gestalten.
- Aufgabe der fischereichen Nutzung des Weihers auf Dauer
- Entwicklung von Höhenbäumen entlang des Koblarn Baches

3. AUEÜÜ a Yb

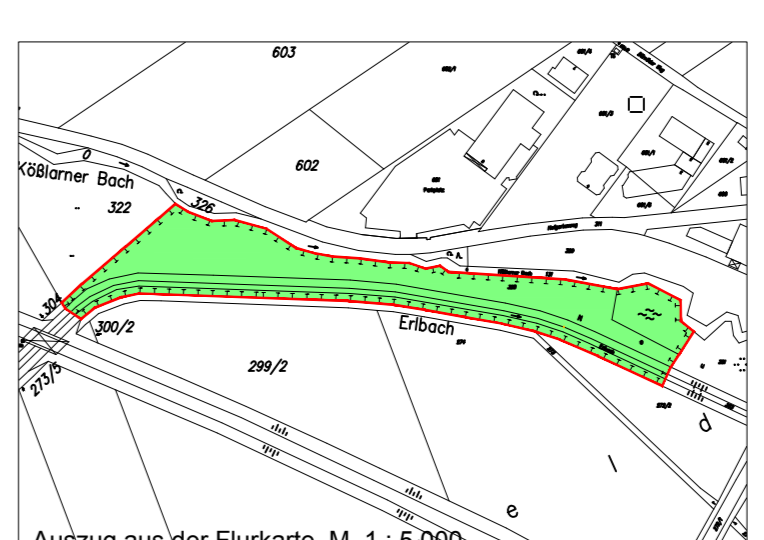
- Abtragen und Entfernung des Humus in einer Stärke von ca. 10 bis 50 cm (einschließlich Entfernungs des linksseitigen Humuswalltes des Erbaches) auf der Wiese außerhalb der Krontraufe der Bäume entlang des Koblarn Baches und ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung des Humus
- Anlage von linksseitigen Gewässerschleifen
- Ein Teil des anfallenden Unterbodens der Geländeumformung wird zur Geländeangleichung auf den Flächen mit Humusauftrag verwendet. Überschüssiger Unterboden wird entfernt und ordnungsgemäß entsorgt oder verwertet.
- Abflachen des linksseitigen Steilfußes des Erbaches
- Umwandlung der zwei Sohlschwelen in aufgelöste Sohlrampen (Steigung 1 : 20 bis 1 : 30)
- Pflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen autochthone Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland) laut Pflanzenliste
- Stecken von aus der Umgebung gewonnenen Weidensteckhölzern als „Biberfutterpflanzen“
- Mahdgutübertragung von forstlich wertvollen Flächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder Ansatz einer Extensivwiese mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion H (Molassehügelland)
- Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Entfernung des Einzelbaumschutzes nach ca. 5 bis 7 Jahren
- Im Übergangsbereich zwischen Gehölzgruppen und Magerwiese sollen sich Säume entwickeln, die je nach Aufwuchs alle 1 bis 5 Jahre abschnittsweise gemäht werden.
- Abschnittsweise Pflentierung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich.
- In der Regel ist keine Pflege notwendig.
- Bei Bedarf kann Gehölzakkusation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Abstand von 3 bis 5 Jahren abschnittsweise entfernt und ordnungsgemäß verwertet oder entsorgt werden.

4. Pflege

- Abmähen sowie Wildartfütterung jeglicher Art sind auf den Ausgleichsflächen untersagt
 - Freizeitnutzungen sind nicht gestattet
 - Fertigstellungspläne wie unten beschrieben auf 10 Jahre. Danach besteht ggf. die Möglichkeit, dass die Pflege über den Landschaftspflegeverband förderfähig ist.
 - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz auf der gesamten Fläche
- 4.1 Extensivwiese**
- 1 - 2 x Mahd / Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mähgutes.
 - Die Hochstaudenflurbereiche können in einem Turnus von 2 bis 3 Jahren abschnittsweise gemäht werden.
- (S; Y " nYi bX; Y " nYi fi ddYb**
- Die Baum- und Strauchpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in den ersten 5 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Einzelbaumschutz).
 - Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 - Entfernung des Einzelbaumschutzes nach ca. 5 bis 7 Jahren
 - Im Übergangsbereich zwischen Gehölzgruppen und Magerwiese sollen sich Säume entwickeln, die je nach Aufwuchs alle 1 bis 5 Jahre abschnittsweise gemäht werden.
 - Abschnittsweise Pflentierung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich.
 - In der Regel ist keine Pflege notwendig.
 - Bei Bedarf kann Gehölzakkusation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Abstand von 3 bis 5 Jahren abschnittsweise entfernt und ordnungsgemäß verwertet oder entsorgt werden.
- 5. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde**
- NH i gfi i nYV " iXY gfiX s bXYi bi Yb bei zu U gZ V i bi i bX dZY Y a " T YH "**
- Autochthone Bäume und Sträucher: Herkunftsgebiet H, Molassehügelland mit EAB Bayern Zertifikat
 - Hei, Zxv ob 100-150
 - 20 Quercus robur - Stiel-Eiche
 - 20 Fraxinus excelsior - Esche
 - 60 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
 - Str., Zxv ob 60-100
 - 50 Salix alba - Silberweide
- Bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sind die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.



Abbuchung 1: Deckblatt Nr. 25 "BP / GOP Safferstetten Süd"	236 m ²
Abbuchung 2: Deckblatt Nr. 2 "BP / GOP Safferstetten Südost"	1.089 m ²
Abbuchung 3: Deckblatt Nr. 34 "BP / GOP Safferstetten Süd"	5.071 m ²
Abbuchung 4: Deckblatt Nr. 36 "BP / GOP Safferstetten Süd"	243 m ²



Projekt:	Anlage zum Deckblatt Nr. 36 des BP / GOP "Safferstetten Süd" Ausgleichsfläche auf Grundstück Flnr. 328 Renaturierung des Erbaches bei Safferstetten	
Bauherr:	Gemeinde Bad Füssing Rathausstraße 6 - 8 84371 Trifflern	Herr Franz Freudenstein Bachstr. 15 94072 Bad Füssing
Planinhalt:	Ökologischer Gestaltungsplan und Abbuchung für das Deckblatt Nr. 36 "Safferstetten Süd" Flurstück 303 und 328, Gern. Safferstetten	
Planung:	Ursula Klose-Dichtl Landschaftsarchitektin Hochholz 3 84371 Trifflern Tel.: 08662 - 2333, Fax: 2675 e-mail: klose-dichtl@entire.de	Desch Architekten und Ingenieure Hochholz - Tiefbau - Stadtplanung - Energieberatung Bad Füssinger Straße 8 94148 Kirchham Tel.: 08533 - 96470, Fax: 964725 e-mail: mail@desch-architekten.de
Datum: 18.06.2012	Maßstab: 1 : 1000	
Ergänzt: 20.08.2012	1 : 250	
Freigabe:	Plan-Nr.:	
Änderung:		

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 20.08.2012 für das Gebiet „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 34 die Änderung des/einen Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

- ist von der / vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom Az: genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).
 gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i.d.F. vom 20.04.2012 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:
Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Desweiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsauflagen und Hinweise wird verwiesen.

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 08.01.2013

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 23.01.2013

ist somit am 08.01.2013 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

