



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS
GEMEINDE
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU
BAD FÜSSING
NIEDERBAYERN

Ausgefertigt am: ~~08. JAN. 2013~~



[Signature]
Grundobler
1. Bürgermeister

ENTWURF

36. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN - SÜD

Deckblatt Nr. 36

M 1 : 1 000

desch architekten+ingenieure

Kirchham, 14.11.2011
18.06.2012

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 “
36. Änderung durch Deckblatt Nr. 36

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.11.2011 die 36. Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Süd“ durch Deckblatt Nr. 36 beschlossen.

Um die Belange des Thermen- Vital- Hotel „Am Mühlbach“ bezüglich der Qualitätsverbesserungen zu ermöglichen, sind die Grundstücke Fl. Nr. 26, 26/2, 26/3, 30/3 und Fl. Nr. 52 neu festzusetzen.

2. Planungsablauf

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes	07.11.2011
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses durch Anschlag an den Amtstafeln	21.11.2011
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 :

Deutsche Telekom, E.ON Bayern AG, Zweckverband Abwasserbeseitigung Kößlarner Bach und Energienetze Bayern GmbH haben in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Deutsche Telekom und E.ON Bayern AG haben darüber hinaus um Mitteilung des Baubeginns gebeten.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf hat sich in ihrer Stellungnahme gegen eine Überbauung des Kößlarner Baches ausgesprochen.

Hierzu wird festgestellt, daß im Zuge der Dorfplatzsanierung ein Wasserrechtsverfahren, mit Bescheid vom 29.10.2001, Az: 53-1-641/6-16Kößl01, durchgeführt wurde und hierbei in den genehmigten Plänen der Architekten Böck u. Pregler bereits eine Überbauung des Kößlarner Baches mit einer 20 m langen Rampe bei der geplanten Hotelzufahrt enthalten ist.

Die untere Naturschutzbehörde bemängelt die Abarbeitung der Eingriffsregelung und spricht sich ebenfalls gegen eine Überbauung des Kößlarner Baches aus.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist eine Überarbeitung durch das Planungsbüro vorzunehmen und die Bauliche Verdichtung oder Minderung gegenüber dem Bestand nachvollziehbar gegenüberzustellen.

Vom Kreisbauamt wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, jedoch ist das Deckblatt Redaktionell im Hinblick auf Dachform, Höhenbestimmung und Baugrenzen zu ergänzen. Hierbei ist die Umgrenzung der Tiefgarage und der unterirdische Verbindungsgang entsprechend kenntlich zu machen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird genauer definiert, dadurch kann die Festsetzung des konstruktiven Dachfußes entfallen.

Die Höhe von 15,75 m bezieht sich auf fünf Vollgeschosse und wird ebenfalls berichtigt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat noch nachträglich auf ein im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes liegendes Bodendenkmal hingewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2012

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.07.2012 - 06.08.2012

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

Gemäß Gestaltungsvorschlag des Kreisbauamtes wird in den textl. Festsetzungen aufgenommen:
Dachneigungen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30°, Einzelgröße max. 2,5 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang (bei Walmdächern vom Grat- bzw. Kehlsparren) und untereinander mind. 2,00 m

Die untere Naturschutzbehörde regt an in der Begründung aufzunehmen, daß die externen Ausgleichsfläche mittels Dienstbarkeit zu sichern und mit den Ausgleichsmaßnahmen spätestens bei Baubeginn der Maßnahmen zu beginnen ist.

Gemäß den planerischen Festsetzungen ist die Hotelvorfahrt mit Vordach auf 20,00 m beschränkt.

Satzungsbeschluss 20.08.2012

3. **Rechtliche Voraussetzungen**

Für den Bereich der Bebauungsplan- Änderung existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. **Plangebiet**

4.1 **Lage**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Zentrum des Ortsteils Safferstetten an der Safferstettener Straße, der Bachstraße und dem Jägerweg.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke
Fl. Nr. 26, 26/2, 26/3, 30/3, 52
sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen
Fl. Nr. 30/2 und 30/5
der Gemarkung Safferstetten

und wird begrenzt

im Nordwesten	:	Wohnbebauung mit Zimmervermietung und Ladennutzung
im Nordosten	:	Wohnbebauung mit Zimmervermietung und Ladennutzung
im Südosten	:	Wohnbebauung mit Zimmervermietung
im Südwesten	:	Wohnbebauung mit Zimmervermietung

4.2 Gelände

Topographisch liegt das Zentrum des Ortsteil Safferstetten auf einer Ebene von ca. 326,00 m ü.NN.

4.3 Nutzung / Baubestand

Der Bereich der Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Auf Grundstück Fl. Nr. 26 befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.
Ein Buswartehäuschen mit Stahl- Glas- Vordach und öffentlichen Toiletten ist auf Grundstück Fl. Nr. 26/2 vorhanden.

Das Grundstück Fl. Nr. 26/3 ist unbebaut und wird derzeit für PKW- Stellplätze genutzt.
Ein historisches Holzhaus mit Stadl befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 30/3 und das Thermen- Vital- Hotel „Am Mühlbach“ auf Fl. Nr. 52.

4.4 Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet liegen im Einmündungsbereich der Safferstettener Straße in die Bachstraße und werden von diesen aus verkehrstechnisch 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
- Zentrale Versorgung der Energie Südbayern

5. Planungsziele

5.1 Fl. Nr. 26, 26/2 und 26/3

Hinter dem bestehenden Stahl- Glas- Vordach der Bushaltestelle sind zwei giebelständige Gebäude, zum Dorfplatz hin orientiert, als Wohn- und Geschäftshaus, geplant.
Die Baukörperformen sollen den wie am Dorfplatz bereits vorhandenen Gebäuden angepasst werden.
Die öffentlichen Toiletten werden in einem separaten Gebäude im Bereich der nord-östlichen Stellplätze errichtet.
Die Bushaltestelle bleibt bestehen.
Der markante Baum an der Nord-West-Ecke des Grundstücks bleibt erhalten.

Die neuen rückwärtigen Stellplätze sollen den erforderlichen Bedarf der geplanten Geschäfts- und Gastronomieflächen, sowie des Thermen- Vital- Hotel „Am Mühlbach“ gewährleisten.
Die Errichtung einer Tiefgarage, mit Zufahrt von der Bachstraße aus, ist nach Bedarf vorgesehen.

5.2 Fl. Nr. 30/3

Im historischen alten Holzhaus ist eine Gastronomie mit Laden und Freiluftnutzung zum Dorfplatz hin geplant.
Der rückwärtige Stadl soll als Bereich für kleinere Veranstaltungen bzw. als Bühne für Kleinkunst, Kabarett usw. genutzt werden.

5.3 FI. Nr. 52

Zur Qualitätsverbesserung beabsichtigt das Thermen- Vital- Hotel „Am Mühlbach“ Erweiterungen der Hotelbetten, des Wellnessbereich, im medizinischen Anwendungsbereich, sowie im Bereich Hotelvorfahrt, Rezeption, Büro und Restaurant vorzunehmen.

Für die Erweiterung der Hotelbetten ist die Aufstockung des süd-westlichen Quertraktes geplant.

Restaurant und Wellnessbereich werden durch erdgeschoßige Anbauten mit Gründächern im Innenhof erweitert.

Eine Hotelvorfahrt mit Stahl-Glas-Vordach ist an der Bachstraße vorgesehen.

In diesem Bereich soll der Mühlbach überdeckt werden, wobei der optische Bezug zum Mühlbach erhalten bleiben soll.

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Safferstetten Süd“ vom 02.10.1989

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GFZ-, GRZ- Höchstwerte und GÜZ- Mindestwerte wird auf jeweils entsprechenden Bebauungsplan- Ausschnitten im Maßstab 1: 500 für jedes Grundstück separat festgesetzt.

7. Grünordnung und Umweltbericht

7.1 Lage

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans (BP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Safferstetten-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Bad Füssing im Zentrum des Ortsteil Safferstetten an der Safferstettener Straße, der Bachstraße und dem Jägerweg.

Im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes grenzt Wohnbebauung mit Zimmervermietung an. Im Nordwesten und Nordosten befinden sich Wohnbebauung mit Zimmervermietung und Ladennutzung, sowie im Nordosten die Kirche und der Friedhof.

Es besteht ein genehmigter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan von 1989 mit inzwischen zahlreichen Deckblättern. Im derzeit gültigen BP / GOP ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Der Geltungsbereich des BP / GOP umfasst die Grundstücke

Flurnr. 52 mit ca. 5.048 m² (Hotel)

Flurnr. 30/3 mit ca. 263 m² (Historisches Holzhaus mit Stadl)

Flurnr. 26, 26/2, 26/3 und einer Teilfläche von 30/2 mit zusammen ca. 1.799 m² (Wohn- und Geschäftshaus mit Parkplatz und Tiefgarage)

und

eine Teilfläche von Flurnr. 30/5 (öffentliche Verkehrsfläche).

7.2 Gelände

Das Planungsgebiet ist eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 326 m über NN.

Im Planungsgebiet befindet sich der entlang der Bachstraße fließende Mühlbach des Erlbaches (Kößlerner Bach).

Der höchste Grundwasserstand liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf bei ca. 321,50 m über NN.

7.3 Nutzung

Grundstück Flurnr. 52:

Thermen-Vital-Hotel „Am Mühlbach“ mit Parkplatz, Sitzterrassen, Außenpool, Liegewiese und Baum- und Strauchbestand aus Ziergehölzen.

Grundstück Flurnr. 30/3:

Historisches Holzhaus mit Stadl und kleinem Garten, zum Teil mit Koniferen.

Grundstück Flurnr. 26:

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ruderalisiertem Wiesenstreifen, Holunder und Birken im Hinterhof.

Grundstück Flurnr. 26/2:

Buswartehäuschen mit Stahl-Glas-Vordach und öffentlichen Toiletten

Grundstück Flurnr. 26/3:

Kiesfläche, die zur Zeit als Pkw-Parkplatz genutzt wird, mit randlicher ruderalisierter Wiesenvegetation. In der Nordwestecke des Grundstücks befindet sich an der Straße ein Urweltmammutbaum (*Metasequoia glyptostroboides*). Entlang der Nordseite befindet sich eine geschnittene Hainbuchenhecke als Begrenzung der Parkplätze.

Grundstück Flurnr. 30/2 (Teilfläche):

Straßenfläche

Grundstück Flurnr. 30/5 (Teilfläche):

Straßenfläche und Kößlerner Bach

Entlang der Bachstraße führen derzeit drei Brücken über den Kößlerner Bach zum Hotel, bzw. zum Wirtsgarten.

Im verkehrsberuhigten Bereich der Straßenflächen befinden sich einzelne Bäume (Eberesche, Linde).

7.4 Erschließung

Die drei Baugrundstücke liegen im Einmündungsbereich der Safferstettener Straße in die Bachstraße und vom Jägerweg in die Bachstraße und werden von diesen Straßen aus erschlossen.

Die Zufahrt zum Hotelparkplatz und der Tiefgarage erfolgt vom Jägerweg aus.

Geplant ist eine ca. 20 m lange Überdeckung des Kößlerner Baches zwischen den beiden südlich gelegenen Brücken mit Metallrosten und / oder Glas, sodass eine Hotelvorfahrt geschaffen wird.

Der Ausbau des Kößlerner Baches im Rahmen der Ortskernsanierung Safferstetten wurde mit Bescheid vom 29.10.2001, Aktenzeichen 53-1-641/6-16Kößl01 vom Landratsamt Passau genehmigt.

In dem dazugehörigen Plan wurde der Bereich des Kößlerner Baches vor dem Hotel „Mühlbach“ bis zur Hotelfassade als verkehrsberuhigter Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet und mit einer Überdeckung eingezeichnet.

Neben dieser Überdeckung ist, bei Bedarf, unter dem Kößlarner Bach und der Bachstraße ein Verbindungsgang zur geplanten Tiefgarage auf Grundstück Flurnr. 26 vorgesehen. Dort ist ein Parkplatz geplant, der von der Bachstraße und der Safferstetterer Straße aus erschlossen wird. Bei Bedarf wird hier eine Tiefgarage errichtet.

Das kleine Gärtchen beim historischen Holzhaus wird als verkehrsberuhigter Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

7.5 Naturraum

Der Geltungsbereich des BP / GOP „Safferstetten-Süd – Deckblatt Nr. 36“ 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) Südbayernrasse.

Im Planungsgebiet befindet sich der entlang der Bachstraße fließende Mühlbach des Erlbaches (Kößlarner Bach).

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

Die bestehenden Bäume im öffentlichen Grün bleiben erhalten.

7.6.2 Privates Grün

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan von 1989. Es wird jedoch auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

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 im Zentrum des Ortsteils Safferstetten. Wohnbebauung mit Zimmervermietung, sowie Ladennutzung und Kirche und Friedhof befinden sich im näheren Umfeld.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen. Diese ist jedoch zeitlich begrenzt.

Die Bushaltestelle bleibt erhalten. Die vorhandenen öffentlichen Toiletten bekommen je nach Bebauung einen neuen Standort.

Die bestehenden Straßenbäume bleiben erhalten.

Der Dorfplatz wird durch das neue Wohn- und Geschäftshaus optisch besser gefasst. Ein kleiner Spielplatz bereichert das Grün im Ortszentrum. Die neuen Stellplätze auf dem Grundstück und ggf. in der Tiefgarage decken den Bedarf an Stellflächen für Geschäfte, Gastronomie und das Themen-Vital-Hotel „Am Mühlbach“.

7.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

Flora und Fauna entsprechen der üblichen Vegetation von Ziergärten, bzw. ruderalisierten Wiesenstreifen.

Durch den Bau der Hotelzufahrt wird der Kößlamer Bach auf eine Länge von ca. 20 m überdeckt.

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

Die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten.

7.7.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 326 m über 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 0,52 auf Flurnr. 52 und einer GRZ von 0,64 auf Flurnr. 30/3 hoch. Eine GRZ von 0,2 auf Flurnr. 26 ff ist zwar gering, jedoch ist die Versiegelung des Grundstücks durch den Bau des Parkplatzes und, bei Bedarf, den Bau einer Tiefgarage ebenfalls hoch.

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. 326 m über NN. Der höchste Grundwasserstand liegt nach Angaben des WWA Deggendorf bei ca. 321,50 über NN.

Im Planungsgebiet befindet sich der entlang der Bachstraße fließende Mühlbach des Erlbaches (Kößlamer Bach). Durch den Bau der Hotelvorfahrt wird der Kößlamer Bach auf eine Länge von ca. 20 m überdeckt. Eine Verunreinigung des Gewässers durch die Überbauung ist zu vermeiden.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Bauvorhaben wird an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Bad Füssing angeschlossen. Oberflächenwasser ist zu versickern.

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

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 im Zentrum des Ortsteils Safferstetten. Wohnbebauung mit Zimmervermietung, sowie Ladennutzung und Kirche und Friedhof befinden sich im näheren Umfeld.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten.

Die Flachdächer der erdgeschossigen Anbauten des Hotels 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

Für das Planungsgebiet gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, jedoch gibt es Veränderungen bei der GRZ. Alle Teilbereiche des Planungsgebietes sind auf Grund ihrer Bebauung bezüglich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ zuzuordnen.

7.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der bestehende BP / GOP ist vom 09.02.1989. Bei einem Deckblatt für diesen BP / GOP gilt die damalige Baunutzungsverordnung. Danach gilt die GRZ nur für die Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen. Das bedeutet, dass das Grundstück damals und auch heute über die GRZ hinaus mit Nebenanlagen überbaut werden darf. Begrenzender Faktor ist lediglich die GÜZ.

Hotel (Flurnr. 52) mit ca. 5.048 m²

Die GRZ ist im rechtskräftigen BP / GOP mit 0,42 festgesetzt, im Deckblatt 36 mit 0,52. Die GÜZ ist im rechtskräftigen BP / GOP mit 0,40 festgesetzt, im Deckblatt 36 mit 0,32. Das bedeutet, dass das Grundstück nach dem rechtskräftigen BP / GOP zu 60 % versiegelt werden konnte, nach dem Deckblatt dagegen zu 68 % versiegelt werden kann.

Das Gebiet ist sowohl im alten als auch im neuen BP / GOP bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Es wird angenommen, dass sich das Gebiet als Teil des Ortskerns damals wie heute in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild befindet und deshalb der Kategorie I zuzuordnen ist.

Die Zuordnung zu Kategorie I sowie zu Typ A ergibt eine Einstufung von 5.048 m² in Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5.

Es wird angenommen, dass auch im rechtskräftigen BP / GOP ein Kompensationsfaktor von 0,5 angewandt worden wäre, wenn es damals schon die Eingriffsregelung gegeben hätte.

5.048 m² x Faktor 0,5 entspricht 2.524 m².

Da bereits ein rechtskräftiger BP / GOP vorliegt, ist nur die Differenz zwischen alter und neuer GÜZ auszugleichen.

8 % von 2.524 m² sind 202 m².

Historisches Holzhaus mit Stadl (Flurnr. 30/3) mit ca. 263 m²

Die GRZ ist im rechtskräftigen BP / GOP mit 0,23 festgesetzt, im Deckblatt 36 mit 0,64. Die GÜZ ist im rechtskräftigen BP / GOP mit 0,40 festgesetzt, im Deckblatt 36 gar nicht, weil dieser Anteil als verkehrsberuhigter Bereich für die öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird. Das bedeutet, dass das Grundstück nach dem rechtskräftigen BP / GOP zu 60 % versiegelt werden konnte, nach dem Deckblatt dagegen zu 100 % versiegelt werden kann.

Da nur eine GÜZ von 0,40 festgesetzt war, ist das Gebiet sowohl im alten als auch im neuen BP / GOP bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Es wird angenommen, dass sich das Gebiet als Teil des Ortskerns damals wie heute in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild befindet und deshalb der Kategorie I zuzuordnen ist.

Die Zuordnung zu Kategorie I sowie zu Typ A ergibt eine Einstufung von 263 m² in Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,6.

Es wird angenommen, dass im rechtskräftigen BP / GOP kein Kompensationsfaktor angewandt worden wäre, wenn es damals schon die Eingriffsregelung gegeben hätte, da das historische Holzhaus mit Stadl damals zum Bestand gehört hätte und deshalb nicht zu bilanzieren gewesen wäre.

263 m² x Faktor 0,6 entspricht 158 m².

Da bereits ein rechtskräftiger BP / GOP vorliegt, ist nur die Differenz zwischen alter und neuer GÜZ auszugleichen.

40 % von 158 m² sind 63 m².

Wohn- und Geschäftshaus mit Parkplatz und Tiefgarage (Flurnr. 26, 26/2, 26/3 und einer Teilfläche von Flurnr. 30/2) mit zusammen ca. 1.912 m²

Die GRZ ist im rechtskräftigen BP / GOP für die verschiedenen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt, im Deckblatt 36 mit 0,20. Die GÜZ ist im rechtskräftigen BP / GOP für die verschiedenen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt, im Deckblatt 36 mit 0,40.

Für die Grundstücke Flnr. 26 (790 m²) und Flnr. 26 / 3 (1.075 m²) mit zusammen 1.865 m² war eine GRZ von 0,50 und einer GÜZ von 0,50 ausgewiesen. Das bedeutet, dass diese beiden Grundstücke nach dem rechtskräftigen BP / GOP zu 50 % versiegelt werden konnten, nach dem Deckblatt dagegen zu 60 % versiegelt werden können.

Für Grundstück Flnr. 26 / 2 mit 36 m² war eine GRZ von 0,90 und eine GÜZ von 0,10 ausgewiesen. Das bedeutet, dass dieses Grundstück nach dem rechtskräftigen BP / GOP zu 90 % versiegelt werden konnten, nach dem Deckblatt dagegen zu 60 % versiegelt werden können.

Die Teilfläche von Grundstück Flnr. 30 / 2 mit 11 m² war im rechtskräftigen BP / GOP als Straßenfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass dieses Grundstück nach dem rechtskräftigen BP / GOP zu 100 % versiegelt werden konnte, nach dem Deckblatt dagegen zu 60 % versiegelt werden kann.

Da auf dem Großteil der Fläche eine GÜZ von 0,50 festgesetzt war, ist das Gebiet sowohl im alten als auch im neuen BP / GOP bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Es wird angenommen, dass sich das Gebiet als Teil des Ortskerns damals wie heute in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild befindet und deshalb der Kategorie I zuzuordnen ist.

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

Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5.

1.912 m² x Faktor 0,5 entspricht 956 m².

956 m² wäre der Ausgleich, wenn nicht schon ein rechtskräftiger BP / GOP vorliegen würde.

Da bereits ein rechtskräftiger BP / GOP vorliegt, ist nur die Differenz zwischen alter und neuer GÜZ auszugleichen.

Flnr. 26 + Flnr. 26 / 3: 10 % von 1.865 m² sind 187 m².
Flnr. 26 / 2: 30 % von 36 m² sind - 11 m².
Fl.Nr. 30 / 2: 40 % von 11 m² sind - 4 m².

Öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche von Flurnr. 30/5)

Eine GRZ liegt nicht vor, die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits versiegelt. Die Überdeckung des Kößlerner Baches auf einer Fläche von ca. 35 m² ist wasserrechtlich bereits am 29.10.2001 genehmigt worden. Ein eventuell notwendiger Ausgleich wäre schon damals zu berücksichtigen gewesen.

Zusammenstellung des erforderlichen Ausgleichs

Hotel	Fl.Nr. 52	202 m ²
Holzhaus mit Stadel	Fl.Nr. 30 / 3	63 m ²
Wohn-u. Geschäftshaus mit Parkplatz und Tiefgarage	Fl.Nr. 26 + Fl.Nr. 26 / 3	187 m ²
	Fl.Nr. 26 / 2	- 11 m ²
	Fl.Nr. 30 / 2	- 4 m ²
Straße, Kößlerner Bach	Fl.Nr. 30 / 5	0 m ²
Summe		437 m ²

Es sind also, je nach dem Faktor der Ausgleichsfläche, 437 m² Ausgleich erforderlich.

7.9 Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 328 der Gemarkung Safferstetten statt. Der Gestaltungsplan für die Ausgleichsfläche mit der Abbuchung liegt bei. Die Ausgleichsfläche ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bei Baubeginn der Maßnahmen zu beginnen.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Bad Füssing "Safferstetten - Süd Deckblatt Nr. 36"

Grundstück	Fläche im gültigen BP	Fläche gesamt	gültiger BP	Fläche neu	Fläche neu gesamt	Deckblatt Nr. 36
1. Hotel 52	ca. 5.020 m ²	ca.	GRZ 0,42 GFZ 1,16 GÜZ 0,40	ca. 5.048 m ²	ca.	GRZ 0,52 GFZ 1,39 GÜZ 0,32
2. Historisches Holzhaus mit Stadel 30 / 3	263 m ²	5.020 m ²	GRZ 0,23 GFZ 0,47 GÜZ 0,40	263 m ²	5.048 m ²	GRZ 0,64 GFZ 1,60 GÜZ verkehrsberuhigter Bereich für die öffentl. Verkehrsfläche
3. Wohn- und Geschäftshaus mit Parkplatz und Tiefgarage 26	790 m ²	263 m ²	GRZ 0,50 GFZ 1,20 GÜZ 0,50		263 m ²	GRZ 0,20 GFZ 0,50 GÜZ 0,40
26 / 2	36 m ²		GRZ 0,90 GFZ 0,90 GÜZ 0,10			GRZ 0,20 GFZ 0,50 GÜZ 0,40
26 / 3	1.075 m ²		GRZ 0,50 GFZ 1,20 GÜZ 0,50			GRZ 0,20 GFZ 0,50 GÜZ 0,40
30 / 2 Teilfläche	11 m ²		Straßenfläche			GRZ 0,20 GFZ 0,50 GÜZ 0,40
4. Straße, Kösslerner Bach 30 / 5 Teilfläche		1.912 m ²	Wasserfläche		1.799 m ²	
					35 m ²	



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

LANDKREIS
GEMEINDE
REGIERUNGSBEZIRK

PASSAU
BAD FÜSSING
NIEDERBAYERN

36. ÄNDERUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAD FÜSSING

SAFFERSTETTEN
SÜD

Festsetzungen

Kirchham, 14.11.2011 / 18.06.2012

desch architekten+ingenieure

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



FESTSETZUNGEN

(Darstellung gemäß Planzeichenverordnung)

Gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Safferstetten Süd“ vom 02.10.1989

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

1.12 Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung : Vordach
-  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 bis § 7

Gemäß gültiger Satzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Safferstetten Süd“ vom 02.10.1989

ÄNDERUNG

§ 1 (2) Maß der baulichen Nutzung

Für das Gesamtgrundstück bestehend aus den Flurnummern 26, 26/2, 26/3
und einer Teilfläche aus Flurnummer 30/2,
die Flurnummern 30/3 und 52

gilt jeweils das Maß der baulichen Nutzung, das in den beiliegenden Zeichnungen
M 1 : 500 festgesetzt ist.

§ 4 (1) Höhenlage

3.	Höhe der baulichen Anlage	als Höchstgrenze
	I	h = 4,50 m
	II	h = 7,00 m
	II+D	h = 7,50 m
	III	h = 10,00 m
	III+D	h = 10,50 m
	V	h = 15,75 m

Unterer Bezugspunkt ist Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 07.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

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.

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.06.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07. bis 06.08.2012 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 26.06.2012 durchgeführt.

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

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

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

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).

Bad Füssing, 08.01.2013



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Bebauungsplan : „Safferstetten Süd“
36. Änderung

Gemeinde : Bad Füssing

Landkreis : Passau

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat beschloss am 07.11.2011 den Bebauungsplan „Safferstetten Süd“ für die Grundstücke Fl.Nr. 26, 26/2, 26/3, 30/3 und Fl.Nr. 52, Gemarkung Safferstetten, zu ändern.

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

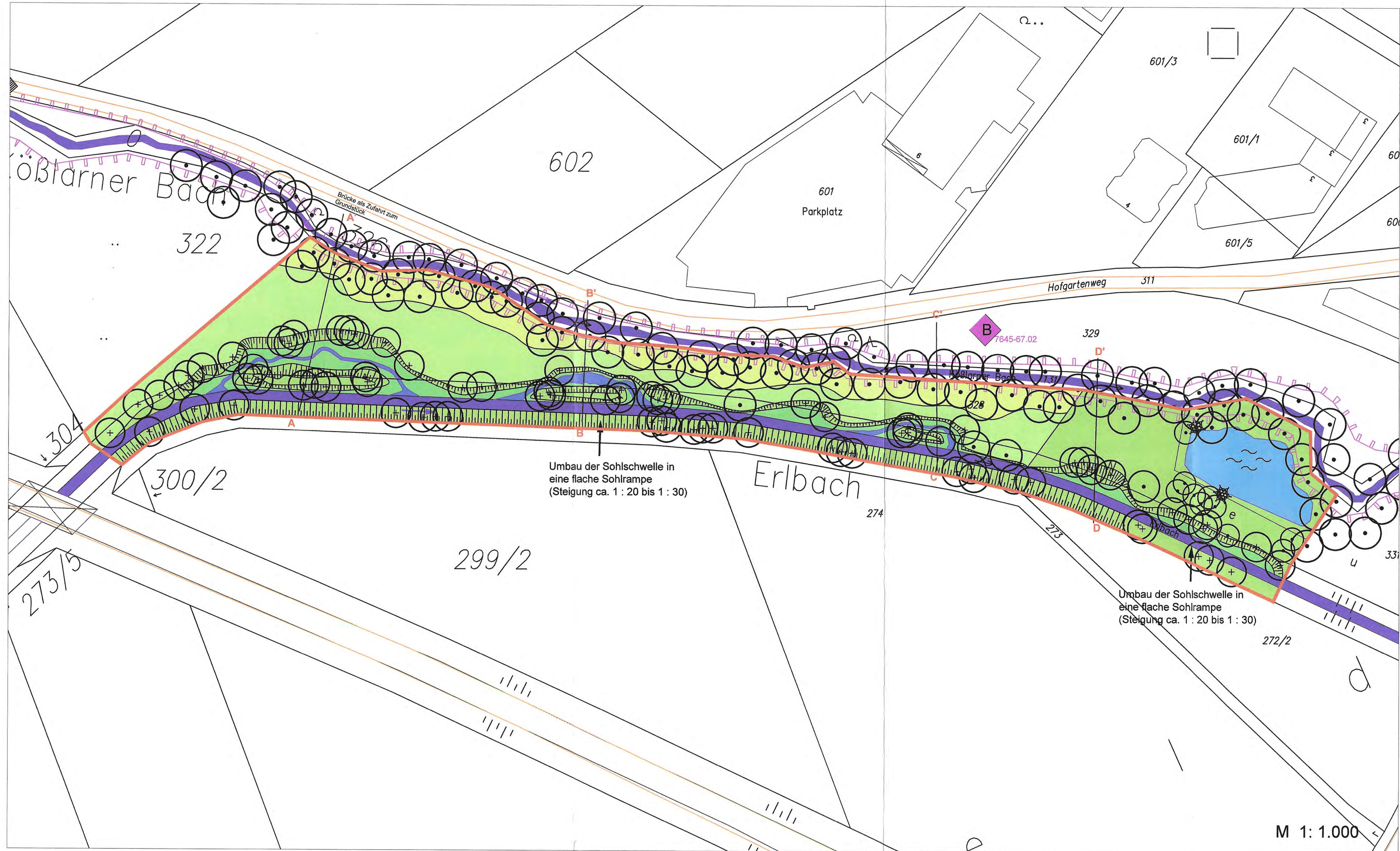
Aufgrund eingegangener Anregungen wurde mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.01.2012 u.a. festgelegt, dass der Flächennutzungs- und Landschaftsplan auch für das Grundstück Fl.Nr. 328, Gemarkung Safferstetten, geändert und dieses als Ausgleichsfläche dargestellt wird.

Die öffentliche Auslegung fand anschließend vom 04.07.2012 bis 06.08.2012 statt.
Die Fachstellen wurden mit Schreiben vom 26.06.2012 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 Kößlerner Bach ist aus naturschutzfachlicher Sicht besonders geeignet, da dadurch der Bach und der Umgriff ökologisch erheblich aufgewertet werden kann.

Kirchham, 20.08.2012



Zeichenerklärung

- | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Bestand | Planung |
| | Gehölzsaum, Bestand |
| | Extensivwiese, geplant |
| | Gehölze, Bestand, zu erhalten |
| | Baum, geplant |
| | Böschungsmoellierungen |
| | Wechselwasserbereich, Vernässungen mit Röhricht und Hochstaudenvegetation |
| | Hochstaudenflur |
| | Grenze des Planungsbereiches |
| | Biberburg, vorhanden |
| | Weicher, Bestand |
| | Erbach, Köblerner Bach |
| | Bachausleitungen über MNQ |
| | Biologengrenze des amtlich kartierten Biotops |
| | Biotop mit Nr. laut amtlicher Biotopkartierung |
| | Schnittlinien |

Grundstücksgröße:

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

Grundstück Flnr. 303 Gemeinde Bad Füssing: ca. 5.577 m²

Vorgeschlagener 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 Gesamtlösung. Mögliche zukünftige Konflikte mit dem Biber in diesem Bereich werden reduziert, bzw. entfallen. Die Nutzung des vorhandenen Baumbestandes am Köblerner Bach wird eingeschränkt.

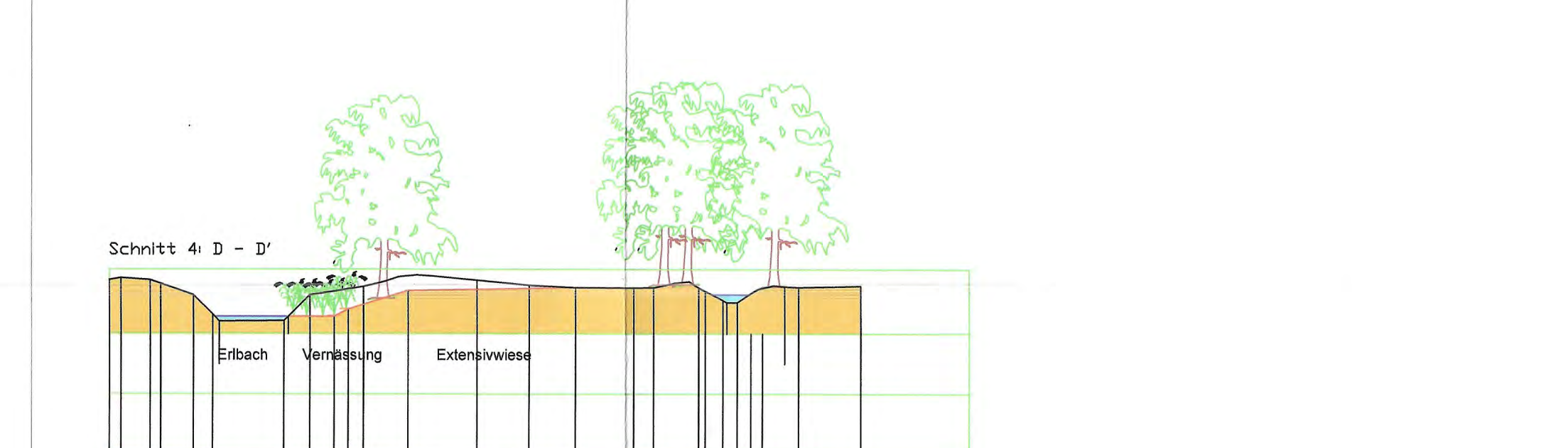
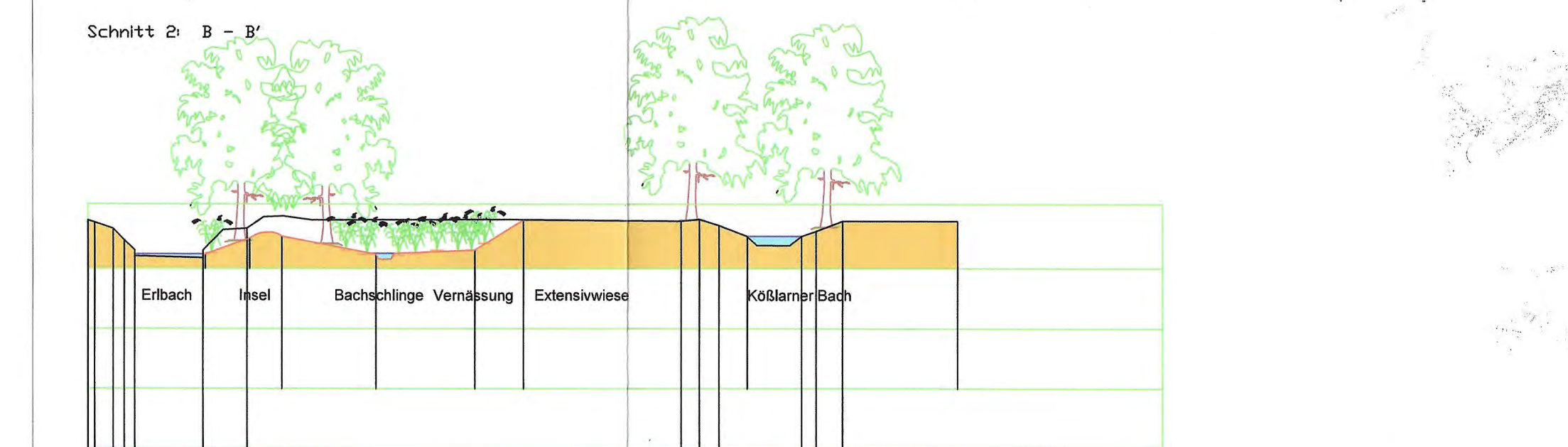
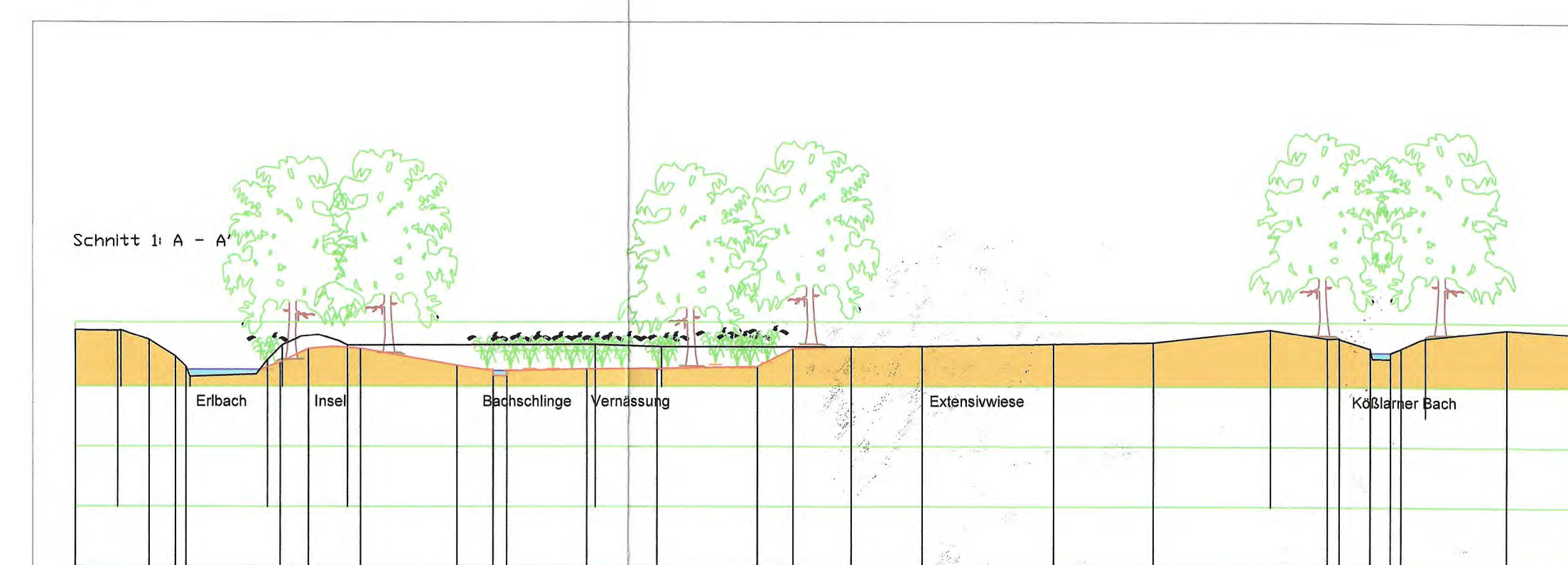
Verrechnbare Ausgleichsfläche:
Herr Freudenstein: ca. 18.346 m²
Gemeinde Bad Füssing: ca. 10.039 m²

Abbuchungen:

	reale Fläche	verrechnbare Größe
Gesamtfläche Grundstück Flnr. 328, Herr Franz Freudenstein	10.192 m²	18.346 m²
Abbuchung 1: Deckblatt Nr. 25, BP / GOP "Safferstetten Süd"	236 m²	425 m²
Abbuchung 2: Deckblatt Nr. 2, BP / GOP "Safferstetten Südost"	1.089 m²	1.960 m²
Abbuchung 3: Deckblatt Nr. 34, BP / GOP "Safferstetten Süd"	5.071 m²	9.128 m²
Abbuchung 4: Deckblatt Nr. 36, BP / GOP "Safferstetten Süd"	243 m²	437 m²

Für weitere Abbuchungen verbleibende Fläche:

3.553 m²	6.396 m²
----------	----------



M 1:250

1. Bestehende Verhältnisse

1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Safferstetten, im Naturschutzgebiet „Unteres Intal“, naturräumliche Einheit „Pöckinger Heide“.

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

1.2 Bestand

Fettwiese zwischen Köblerner Bach im Norden und Erbach im Süden

Das Gelände ist mehr oder weniger eben, allerdings ist entlang des Erbaches durch die Bachräumungen ein etwa 6 m breiter und bis zu 0,5 m hoher Wall entstanden.

geradliniger Gewässerlauf des Erbaches mit Brennnesselhochstaudenflur und Springkraut (Impatiens glandulifera) entlang der Ufer

Zwei Berg-Ahorn und eine Esche am linksseitigen Ufer sind der einzige Baumbestand am Erbach.

Im Erbach befinden sich zwei Sohlschwelle mit einem Höhenunterschied von etwa 20 cm.

Oberhalb der gegenüberliegenden Böschung verläuft ein Feldweg (Flurnummer 273, Gemarkung Safferstetten).

Der Köblerner Bach mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum ist das lokal bedeutsame Biotop 7645-67.02 (Köblerner Bach östlich Kirchham).

Entlang des Köblerner Baches stocken vorwiegend Altbäume (Erle, Silber-Weide, Esche, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn) in denen sich auch mögliche Brutstätten für Vögel, Fledermäuse und Blicke befinden.

ca. 1.000 m² großer extensiv genutzter Fischweier mit zwei Biberburgen im Osten

Biberrevier

Der Weiher wird vom Köblerner Bach gespeist. Er ist im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau als Amphibienlaichgewässer angegeben, das als Trittstein 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 Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Passau sowie weitere naturschutzfachliche Vorgaben

Die Fläche befindet sich direkt neben dem amtlich kartierten Biotop 7645-67.02 „Gehölzsaum am Köblerner Bach östlich Kirchham“. Es handelt sich um einen Eschen-Erlen-Saum mit hohem Eichen- und Berg-Ahorn-Anteil.

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

Das ABSP gibt für die „Pöckinger 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 Vernetzungsstruktur).
- Erhalt und Optimierung des Grünlandanteils, Nutzungsexensivierung eines Teils der bestehenden Wiesen,

Vorrangige Verbesserung des ökologischen Zustandes des Köblerner Baches, vor allem Schaffung eines durchgängigen, arten- und strukturreichen 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 Trittstein für Vernetzung und Optimierung.
- Verbesserung von Bachläufen im Tertiären Hügelland in Hinblick auf ihre zentrale Vernetzungsfunktion (Köblerner Bach).
- Erhöhung des Waldfächenanteils unter Beachtung naturschutzfachlicher Vorgaben.
- Jenseits der St 2110: Vorrangige Erhöhung der Strukturvielfalt, vor allem Anlage von Hecken und Feldgehölzen.

Der Erbach und der Köblerner Bach sind potentielle Salmonidengewässer.

1.3 Gewässerbeschreibung und hydrologische Daten

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

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

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

Laut 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 Köblerner Bach folgende Abflüsse:

MNQ	= 125,0 l / sec.
MQ	= 355,0 l / sec.

HQ1	= 9,0 m³ / sec.
HQ5	= 15,0 m³ / sec.
HQ20	= 26,0 m³ / sec.
HQ50	= 35,0 m³ / sec.
HQ100	= 47,0 m³ / 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 Sohlschwelle mit einem Höhenunterschied von etwa 20 cm.

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

Laut Gewässergüterkarte des Wasserwirtschaftsamtes Passau, Stand 1988, ist der Erbach der Gewässergüterklasse II bis III (kritisch belastet) zuzuordnen.

2. Leitbild

- Renaturierung des Erbaches
- Anlage von Feucht- und Saumbiotopen
- Schaffung von Vernässungen und wechselfeuchten Bereichen
- extensive Wiesenutzung
- Optimierung des Biberbiotops

Der Biber soll die Möglichkeit haben, seinen Lebensraum auf der Ausgleichsfläche zu gestalten.

Aufgabe der fischereilichen Nutzung des Weihers auf Dauer

Entwicklung von Höhlenbäumen entlang des Köblerner Baches

3. Maßnahmen

Abtragen und Entfernung des Humus in einer Stärke von ca. 10 bis 50 cm (einschließlich Entfernung des linksseitigen Humuswalles des Erbaches) auf der Wiese außerhalb der Kronenraufe der Bäume entlang des Köblerner Baches und ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung des Humus

Anlage von linksseitigen Gewässerschleifen

Ein Teil des anfallenden Unterbodens der Geländemodellierung wird zur Geländeangleichung auf den Flächen mit Humusabtrag verwendet. Überschüssiger Unterboden wird entfernt und ordnungsgemäß entsorgt oder verwertet.

Abflachen des linksseitigen Steilufers des Erbaches

Umwandlung der zwei Sohlschwelle in aufgelöste Sohlrampen (Steigung 1 : 20 bis 1 : 30)

Pflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen autochthoner Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland) laut Pflanzenliste

Stecken von aus der Umgebung gewonnenen Weidensteckhölzern als "Biberfutterpflanzen"

Mähtgutübertragung von floristisch wertvollen Flächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder Ansatz einer Extensivwiese mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion H (Molassehügelland)

Kein weiterer Fischbesatz im Weiher

Pflege-Eingriffe in den Altbaubestand am Köblerner Bach sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und zur Verkehrssicherung zugelassen.

Totholz soll auf dem Gelände als Strukturanreicherung belassen werden

Jährliche Leitbildkontrolle auf eine Dauer von mindestens 10 Jahren

Gehölzliste

Autochthone Bäume und Sträucher:
Herkunftsgebiet H, Molassehügelland mit EAB Bayern Zertifikat

Hei, 2xv oB 100-150
20 Quercus robur - Stiel-Eiche
20 Fraxinus excelsior - Esche
60 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Str., 2xv oB 60-100
50 Salix alba - Silberweide

Bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sind die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

4. Pflege

Ablagerungen sowie Wildanfütterung jeglicher Art sind auf den Ausgleichsflächen untersagt

Freizeitnutzungen sind nicht gestattet

Fertigstellungspflege wie unten beschrieben auf 10 Jahre. Danach besteht ggf. die Möglichkeit, dass die Pflege über den Landschaftspflegeverband forderfähig 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.

4.2 Gehölze und Gehölzgruppen

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.

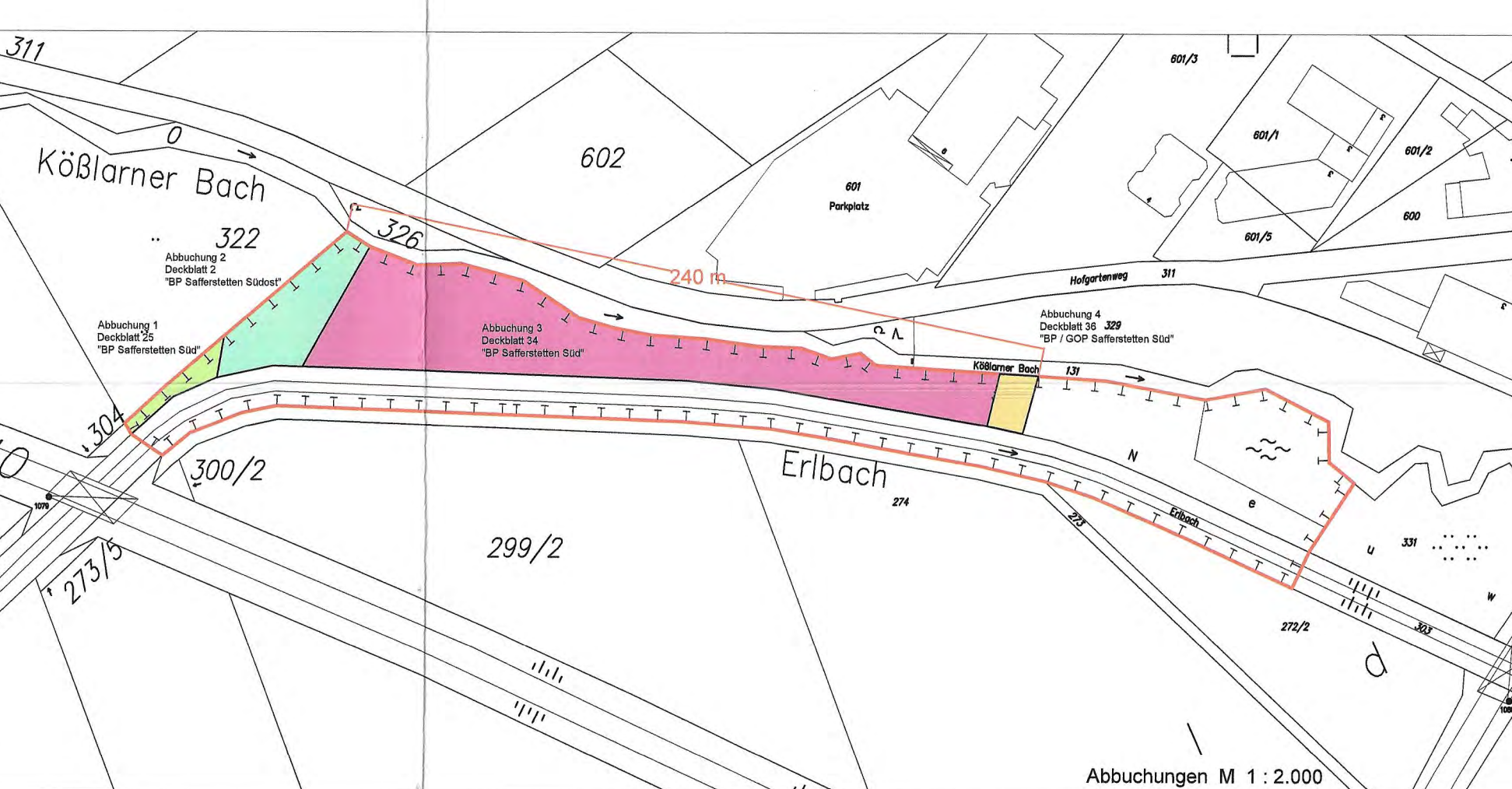
Abschnittsweise Pflenterung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich.

4.3 Böschungen:

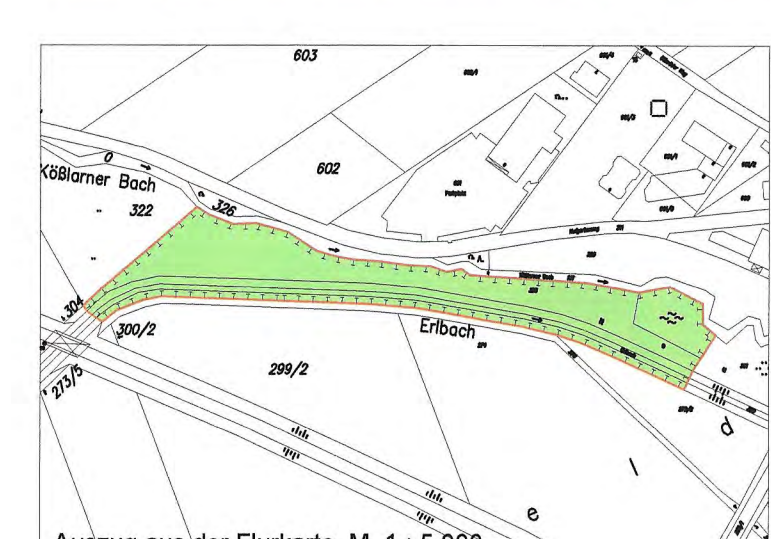
In der Regel ist keine Pflege notwendig.

Bei Bedarf kann Gehölzsukzession 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 sind Änderungen bei Bauausführung und Pflege möglich.



	Abbuchung 1: Deckblatt Nr. 25 "BP / GOP Safferstetten Süd"	236 m²
	Abbuchung 2: Deckblatt Nr. 2 "BP / GOP Safferstetten Südost"	1.089 m²
	Abbuchung 3: Deckblatt Nr. 34 "BP / GOP Safferstetten Süd"	5.071 m²
	Abbuchung 4: Deckblatt Nr. 36 "BP / GOP Safferstetten Süd"	243 m²



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 94072 Bad Füssing	Herr Franz Freudenstein Bachstr. 15 94072 Bad Füssing
Planinhalte:	Ökologischer Gestaltungsplan und Abbuchung für das Deckblatt Nr. 36 "Safferstetten Süd" Flurstück 303 und 328, Gem. Safferstetten	
Planung:	Ursula Klose-Dichtl Landschaftsarchitektin Hochholz 3 84371 Trifflern Tel.: 08562 - 2333, Fax: 2675 e-mail: klose-dichtl@online.de	Desch Architekten und Ingenieure Landschaftsarchitektur Hochbau - 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:		

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

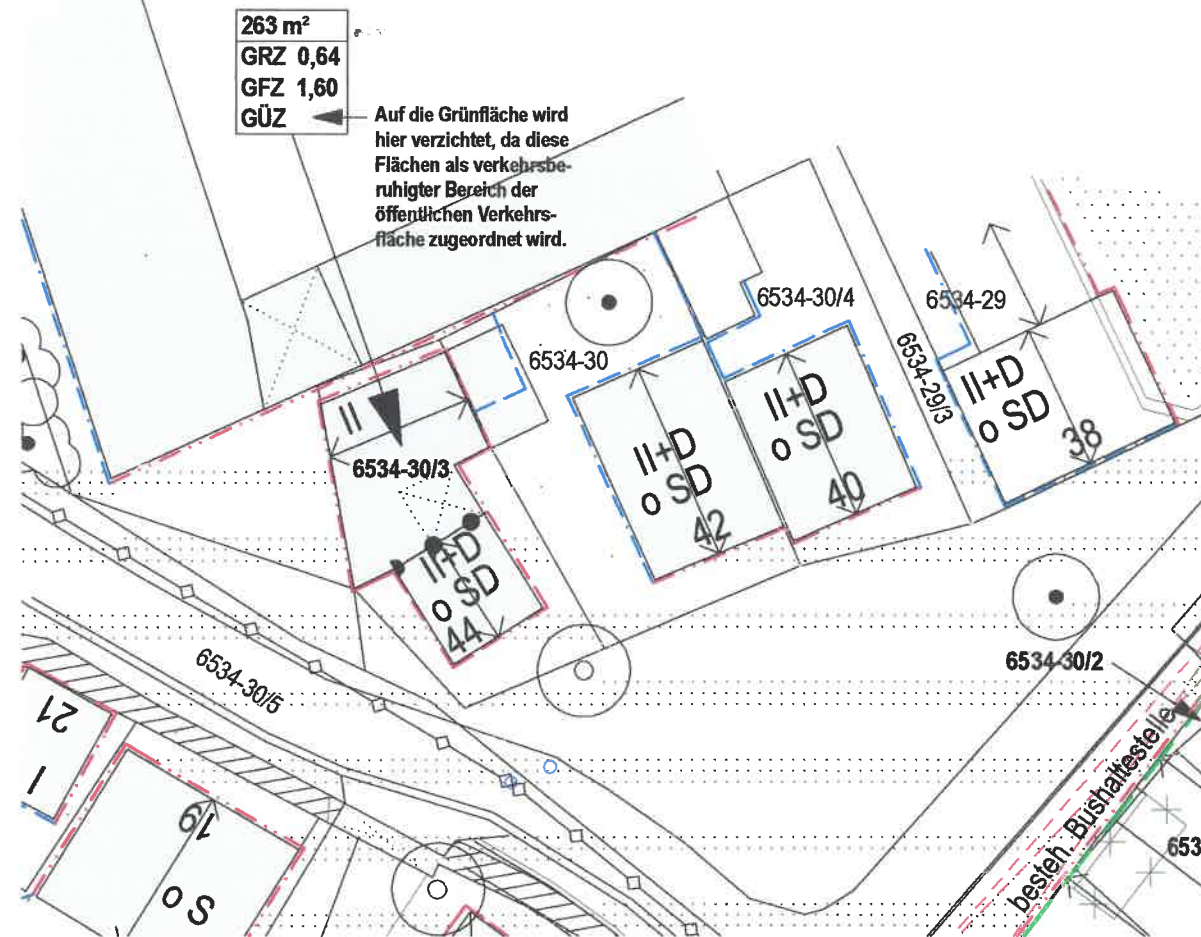
SAFFERSTETTEN - SÜD



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 36





**36. Änderung M 1:500
Bebauungsplan "Safferstetten Süd"**

Fl.Nr. 30/3
Neue Festsetzung von
GRZ, GFZ, GÜZ

Höhenlage

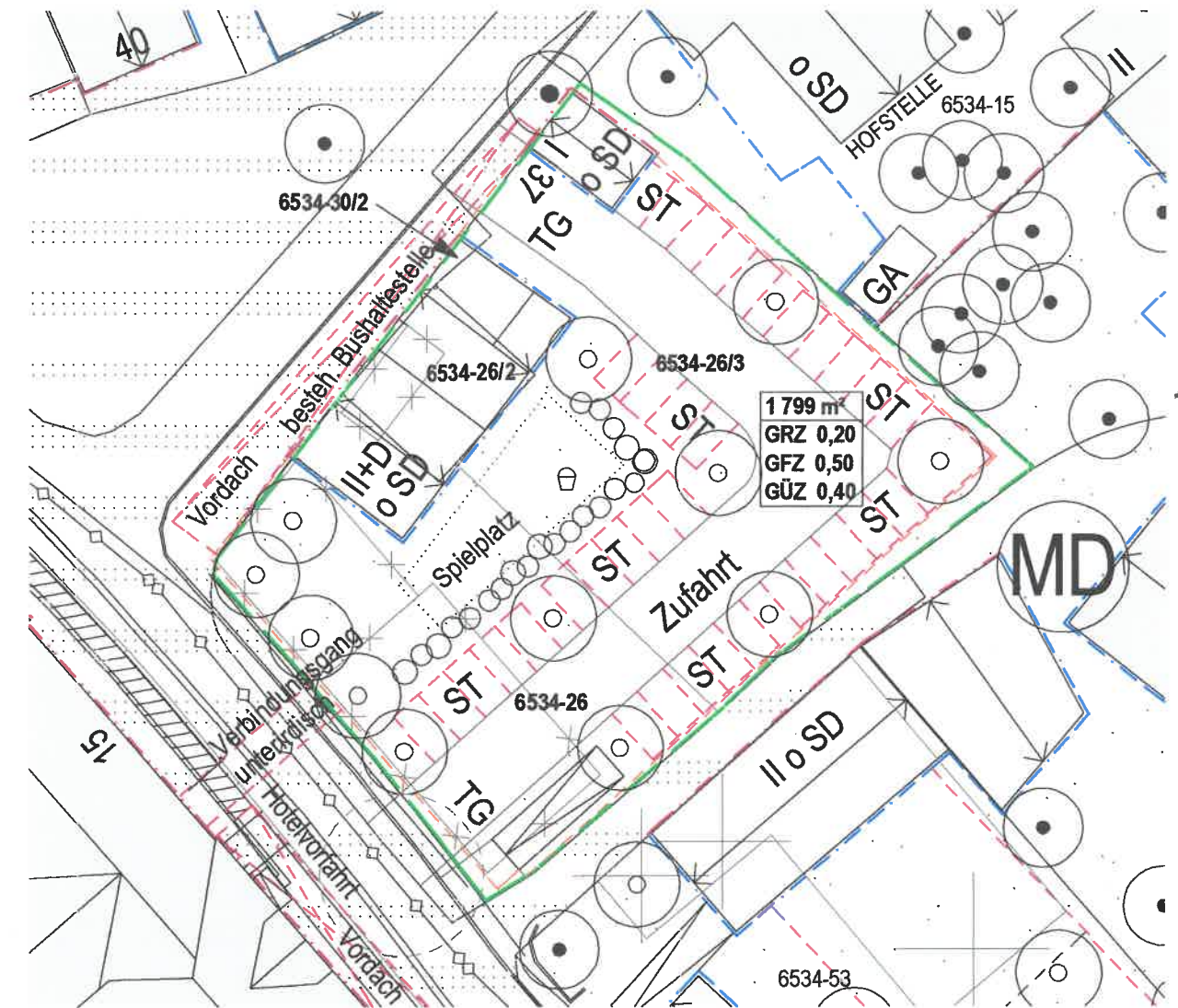
Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
II h = 7,00 m
II+D h = 7,50 m

Unterer Bezugspunkt ist Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

Dachausbildung / Dachgestaltung

Dachneigung

Pultdach	zulässig	5° bis 18°
Satteldach	zulässig	30° bis 45°



**36. Änderung M 1:500
Bebauungsplan "Safferstetten Süd"**

Neue Grenzen
Fl.Nr. 26, 26/2, 26/3 und Teilfläche 30/2
zur Berechnung von
GRZ, GFZ, GÜZ

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung : Vordach
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Höhenlage

Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
I h = 4,50 m
II+D h = 7,50 m

Unterer Bezugspunkt ist Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
Oberer Bezugspunkt ist Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

Dachausbildung / Dachgestaltung

Dachneigung

Pultdach	zulässig	5° bis 18°
Satteldach	zulässig	30° bis 45°