

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.01.2022

für das Gebiet „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 44 die Änderung

des 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 15.11.2021 mit Ergänzungen vom 31.01.2022 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 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

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und


c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Des Weiteren 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.

Gemeinde Bad Füssing



Bad Füssing, 30.11.2022

  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 30.11.2022

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

Abgenommen am 15.12.2022

ist somit am 30.11.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Bad Füssing  
Passau  
Niederbayern



# 44. Änderung BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SAFFERSTETTEN - SÜD"

## DECKBLATT NR. 44

STÄDTEBAU

Kirchham, 15.11.2021  
ergänzt am 31.01.2022

**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

GRÜNORDNUNG

**Albert Krahl**  
Diplomgeograph Univ.

94060 Pocking, Krummaustraße 8

## **Inhaltsverzeichnis**

Deckblatt M 1 : 1000

Deckblatt M 1 : 500

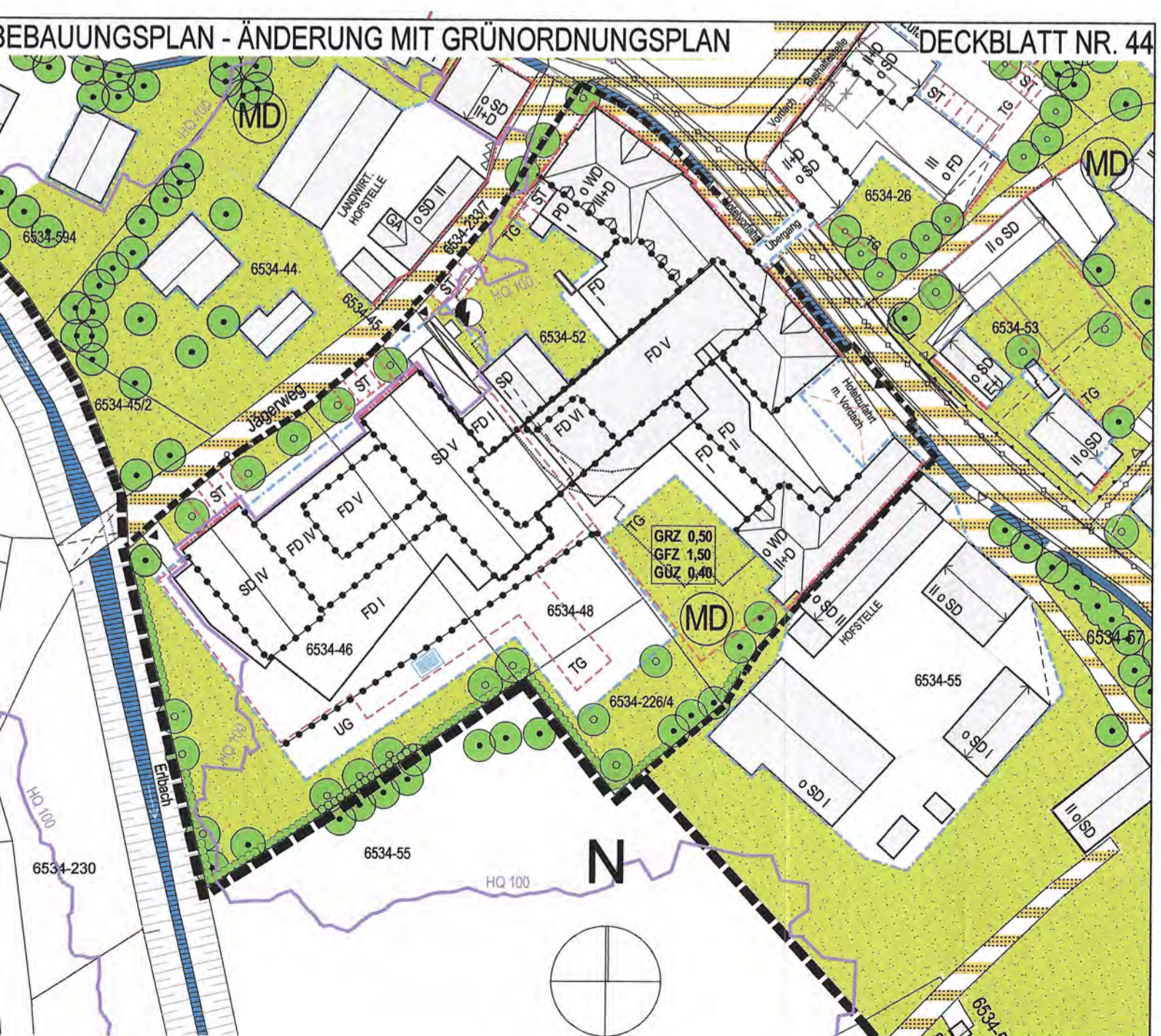
Begründung

Festsetzungen durch Text

Anlage 1: Grünordnungsplan / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB

Anlage 3: Hydraulischer Nachweis, Ermittlung Überschwemmungsgebiet  
Gew. III – Erlbach



**1. FESTSETZUNGEN**

(Darstellung gemäß Planzeichenverordnung)  
Gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Safferstetten Süd" vom 02.10.1989, sowie Deckblatt Nr. 36 vom 15.06.2012

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (Nutzungsschablone)

Grundflächenzahl	GRZ 0,5
Geschoßflächenzahl	GFZ 1,5
Grünflächenzahl	GÜZ 0,4

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baulinie
- Baugrenze

**1.5 Verkehrsflächen**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

**1.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

**1.7 Grünflächen**

- Private Grünfläche

**1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

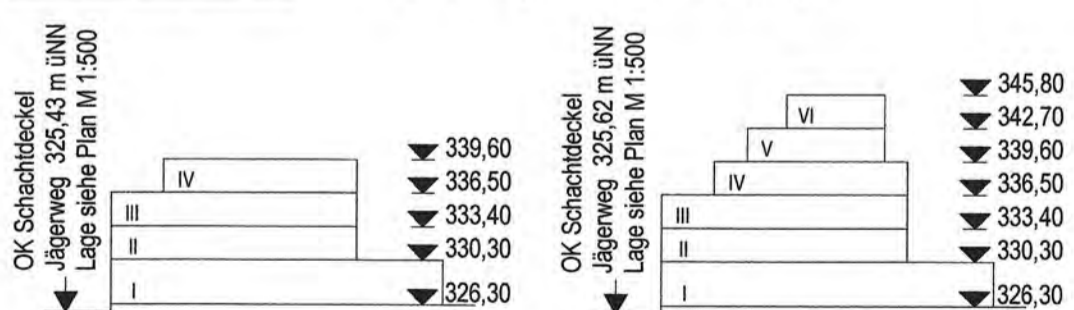
- Baum, zu erhalten
- Baum, zu pflanzen
- Hecke, zu pflanzen

**1.12 Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
- Zweckbestimmung: TG Tiefgarage, ST Stellplatz
- Tiefgaragenabfahrt (siehe § 4 Pkt. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt
- HQ 100 Hochwasserlinie 100-jähriges Hochwasser
- Fläche für Pools, Schwimmteiche u.ä.

**SCHEMASCHNITTE**

(Höhennoten jeweils Oberkante Rohdecke)



**2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

(siehe Anhang vom 15.11.2021/31.01.2022)

**§ 6 Abs. 2 Nr. 3 Private Grünflächen**

**1. Planungskonzept / Allgemeine Leitlinien**

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen, der Lage des Planungsgebietes und der geplanten Nutzungen werden für den Grünordnungsplan folgende Leitlinien postuliert: Weitgehender Erhalt der Vegetation, insbesondere Einzelbäume und Randvegetation Schaffung von Ersatz bei erforderlichen Fällungen Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der pot. nat. Vegetation Intensive Eingrünung der Randbereiche Schutz benachbarter Vegetation bei Baumaßnahme Gestalterische Aufwertung der Freiflächen

**2. Festsetzungen durch Text**

**2.1 Festsetzungen zur Pflanzenverwendung**

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

**Bäume I. Ordnung**

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

**Bäume II. Ordnung**

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

Säulenformen (z.B. Eiche, Hainbuche) sind zulässig

**Sträucher**

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundrose

**Obstbäume**

Heimische Sorten, Hochstamm

**Rank- und Kletterpflanzen**

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzine  
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

**Negativliste**

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide, Thuja-, Kiefer-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen

**Qualifikation**

Laubbaum: 3 xv. m.B., STU 14/16, Höhe 250-300  
Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hochstamm  
Strauch: 2.xv., 120 - 140

**Pflege**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungsphase beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

**2.2 Festsetzungen für Bestand / Flächen / Funktionsbereiche**

**Erhalt Vegetation**

Folgende Gehölze werden erhalten: Nr. 22, Nr. 21, Nr. 20, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 15, Nr. 16 (siehe Kartierung)

**Straßenraum Jägerweg / Zufahrt Tiefgarage**

Zulässig sind: Bäume I. und II. Ordnung / Bevorzugt Säulen- und Pyramidenformen.

Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die Pflanzungen müssen von Ver- und Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 6,0 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

**Straßenraum Jägerweg (West)**

Baumreihe, Fortführung mit Bergahorn  
Hecke, Pflanzung Hainbuchen

**Nachbargrundstück (Süd)**

Baumhecke mit Bergahorn, Feldahorn, Obstbäumen

**Bereich Erlbach**

Pflanzung mit Weidensträuchern, Erlen oder Obstbäumen / Freihalten von Sichtachsen

**Freiflächen / Gestaltung der Liege- und Wasserbereiche**

Verwendung von handelsüblichem Saatgut bzw. heimischem Saatgut für Wiesengräser und Kräuter, Pflanzung Bäume I und II. Ordnung / keine Arten der Negativliste

**Standorte**

Von den in den planlichen Festsetzungen bezeichneten Standorten für zu pflanzende Gehölze kann bis zu 3 m abgewichen werden.

**Insektenschutz**

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Ggf. Anlage eines Insektenhotels

**Freiflächengestaltungsplan**

Für die Baugrundstücke sind in den Einzelgenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Grundstücke sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu gestalten und zu bepflanzen. Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen.

**2.3 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser**

**Geländegestaltung**

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotop- und Ufergestaltung im Bereich des Erlbaches und zur Regenwasserversickerung zulässig. Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugbietes wiedereinzubauen.

**Versiegelung / Versickerung**

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Im Bereich des Erlbaches sind Retentionsbereiche anzulegen.

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Die durch Versiegelung schon geförderten Hitzebelastungen im Sommer sollen nicht weiter verstärkt werden.

**§ 6 Abs. 5 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

erstellt von  
Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie Albert Kraß, Pocking Stand Juni 2021  
siehe Anlage 1

**§ 6 Abs. 6 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der UVPG Anlage 1 Nr. 18.1.2**

erstellt von  
Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie Albert Kraß, Pocking  
Stand: November 2021  
siehe Anlage 2

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 die 44. Änderung des Bebauungsplans „Safferstetten Süd“ mit Deckblatt Nr. 44 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 44 in der Fassung vom 15.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 21.01.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 44. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 44 in der Fassung vom 15.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 21.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2022 die 44. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 44 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 mit Ergänzungen vom 31.01.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Die 44. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 44 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ... 3. 0. NOV. 2022 ... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.  
Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am ... 3. 0. NOV. 2022 ... bekannt gegeben.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgem. 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 diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing, 3. 0. NOV. 2022  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Bad Füssing  
Passau  
Niederbayern



**44. Änderung  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SAFFERSTETTEN - SÜD"**

**DECKBLATT NR. 44** **M 1:1 000**

STÄTTEBAU Kirchham, 15.11.2021  
ergänzt am 31.01.2022

**desch** architekten+ingenieure

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung  
94060 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 89 35-16 47 0, F. 0 89-35-16 47 25  
84344 Bad Birnbach, Neusee-Planungszentrum 6, T. 0 89 53-16 47 0, F. 0 89-53-16 47 25  
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

GRÜNORDNUNG

**Albert Kraß**  
Landschaftsökologie

94060 Pocking, Krummaustraße 8



Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Bad Füssing  
Passau  
Niederbayern



**1. FESTSETZUNGEN**

(Darstellung gemäß Planzeichenverordnung)  
Gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Safferstetten Süd" vom 02.10.1989,  
sowie Deckblatt Nr. 36 vom 15.06.2012

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baulinie
- Baugrenze

**1.5 Verkehrsflächen**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

**1.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

**1.7 Grünflächen**

- Private Grünfläche

**1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

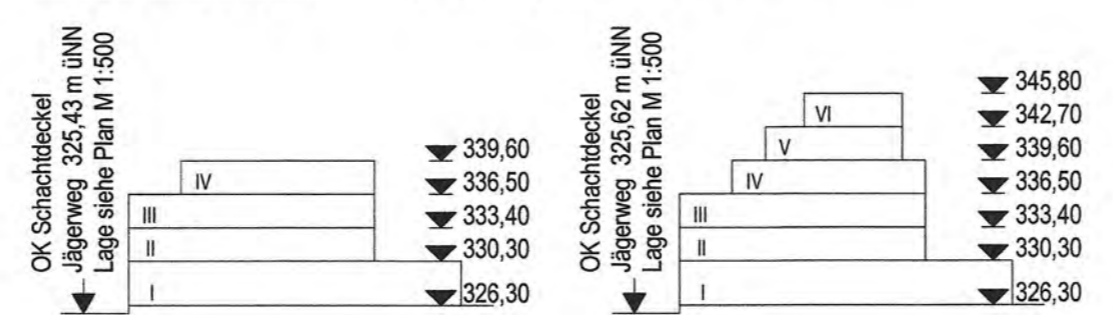
- Baum, zu erhalten
- Baum, zu pflanzen
- Hecke, zu pflanzen

**1.12 Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Caragen, Tiefgaragen und Stellplätze  
Zweckbestimmung:  
TG Tiefgarage  
ST Stellplatz
- Tiefgaragenabfahrt (siehe § 4 Pkt. 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt
- Hochwasserlinie 100-jähriges Hochwasser
- Fläche für Pools, Schwimmteiche u.ä.

**SCHEMASCHNITTE**

(Höhenkoten jeweils Oberkante Rohdecke)



**44. Änderung  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SAFFERSTETTEN - SÜD"**

DECKBLATT NR. 44

M 1:500

STÄDTBAU

Kirchham, 15.11.2021  
ergänzt am 31.01.2022

**desch** architekten+ingenieure

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung  
94164 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T 0 85 33-44 43-0, Fax 0 85 33-44 43-20  
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T 0 85 63-34 47 0, F 0 85 63-34 47 25  
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

GRÜNORDNUNG

**Albert Krah**  
Landschaftsarchitekt

94060 Pocking, Krummstraße 8

Bebauungsplan : „ Safferstetten Süd “  
44. Änderung durch Deckblatt Nr. 44

Gemeinde : Bad Füssing  
Landkreis : Passau

## **B E G R Ü N D U N G**

---

### **1. Planungsanlass**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Süd“ durch Deckblatt Nr. 44 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 46, 48, 52 und 226/4.

Um die Belange des Thermal SPA & Romantikhotel Mühlbach, auf Fl.Nr. 52, bezügl. einer qualitativen Erweiterung zu ermöglichen, wurden die Nachbargrundstücke Fl.Nr. 46, 48 und 226/4 käuflich erworben. Diese Grundstücke werden zu einem Gesamtbereich zusammengefasst und die bestehenden Gebäude beseitigt. In Verbindung mit den Bestandsgebäuden wird das Hotel in Richtung Süd-Westen erweitert.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar. Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen für diesen Gesamtbereich sind neu festzusetzen.

### **2. Planungsziele**

Das Thermal SPA & Romantikhotel Mühlbach soll in Bauabschnitten erweitert und qualitativ verbessert werden. Vorhandene Hotel-Nutzungen sollen umgelagert und auch bisher nicht vorhandene Nutzungen geschaffen werden, die in das künftige touristische Konzept des familiär geführten Hotelbetriebs einbezogen werden. So wird der gesamte Bade- und Therapiebereich in das Erdgeschoss des neuen, rückwärtigen Gebäudes verlagert. Die Gästekapazität erhöht sich von bisherigen 113 Betten auf dann insgesamt ca. 220 Betten.

In die großzügigen Grünflächen der Hotel-Anlage werden ein neuer Außenpool und ein Schwimmteich einbezogen.

In einem Teil des obersten Geschosses sollen ein Sole-Pool, sowie der komplett neue Saunabereich mit großzügigen Ruheräumen erstellt werden. Zusammen mit den umliegenden Dachterrassenflächen wird hier eine ganz besondere Qualität mit Ausblick bis in die Alpen geschaffen.

Unter den Neubauten werden Tiefgarage, Technikräume und Lagerflächen erstellt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage und teilweise entlang des Jägerweges untergebracht.

Die bestehende Hotelanlage an der Bachstraße wird ebenfalls umgestaltet. Neben der Verlagerung von Nutzungen und Funktionen in den Neubau, sollen der Rezeptionsbereich in den bestehenden Hofraum und die Hotelvorfahrt über den Mühlbach an der Bachstraße verlagert werden.

#### Städtebau:

Städtebaulich reagiert die geplante Bebauung auf die vorhandenen dörflichen Strukturen. Die neuen Baukörper sind geschossweise zurückgestaffelt. Die städtebaulich markanten Eckbauten des Hotels werden mit den traditionellen Safferstettener Satteldachformen und dem natürlichen Baustoff Holz akzentuiert.

Die bisherigen Gebäude am Jägerweg sind teilweise auf die Grenze zur Gemeindestrasse gebaut und definieren den Straßenraum. Die neu geplanten Gebäude rücken etwas von der Grenze ab, werden aber weiterhin diesen Straßen-Bereich räumlich erfassen und erweitern. Dies wird mit einer Baulinie festgesetzt.

Die Freianlagen des Hotels öffnen sich nach Süd-Westen zum Erlbach und machen diesen für die Gäste erlebbar.

## 2. **Verfahrensablauf** (Verfahrensvermerke siehe Planunterlage)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 die 44. Änderung des Bebauungsplanes „Safferstetten Süd“ durch Deckblatt Nr. 44 beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Scoping mit den Fachstellen durchgeführt. Aufgrund der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie wurden die Unterlagen am 14.07.2021 digital an folgende Fachstellen mit der Bitte um Stellungnahmen versandt:

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau  
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Hochbau und Bauleitplanung, Landratsamt Passau  
Regierung von Niederbayern

Auf die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde seitens der Bauherrschaft und des Architekturbüros entsprechend reagiert und die Planung entsprechend angepasst.

Bei einem Scoping-Termin im Sitzungssaal der Gemeinde Bad Füssing am 15.09.2021 mit dem o.g. Fachstellen wurde das Projekt gemeinsam mit Bürgermeister, Bauverwaltung, Bauherr und Architekten vorgestellt und anschließend besprochen.

Der Wegfall der geplanten Chalets auf der Süd-Westseite des Erlbachs und das Abrücken des Hotel-Erweiterungsbaus vom Bach wurden von den Fachstellen als sehr positiv bewertet. Die neue Gestaltung und Gliederung des Gebäudes mit Satteldachgebäuden greift die Ortstypologie auf, die dörfliche Struktur wird ablesbarer. Lediglich das 5. Obergeschoss an den Zwischenbauten überragt die beiden Giebel. Es wurde angeregt zu prüfen, ob auf dieses verzichtet werden kann. Diese einmalige touristische Situation soll jedoch aufgrund ihrer Lage und Funktion an dieser Stelle verwirklicht werden können. Das oberste Geschoss ist vom Dorfplatz her betrachtet nicht sichtbar, da es von der bestehenden Hotelbebauung verdeckt wird. Die Nutzfläche wurde aber nochmals reduziert und die Fassade von den aufsteigenden Wänden zurück gestaffelt.

Eine Voruntersuchung des Büros für Raumplanung und Landschaftsökologie Albert Kraus, Pocking in Zusammenarbeit mit dem Biologen Gisbert Schleinkofer hat in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung festgestellt, dass kein saP-Verfahren (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) notwendig sein dürfte. Der Erhalt der ufernahen Flächen am Erlbach wird sehr begrüßt.

Seitens Wasserwirtschaftsamt wurde die Erstellung einer hydraulischen 2d Berechnung als Nachweis für die Hochwasserentwicklung in diesem Bereich gefordert. Diese wurde vom Ingenieurbüro für Tiefbau & Wasserwirtschaft Wagmann, Fürstzell erstellt und liegt inzwischen vor.

Der Neubau hat demnach keine negativen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse bei Hochwasser. Es bestätigt sich bei der Auswertung, dass die bestehenden Querstrukturen wie Mauern und Zaunsockel, sowie die Bestandsgebäude den Abfluss durch den Vorhabensbereich schon im Bestand erheblich beeinträchtigen und vor allem durch das Entfernen der ufernahen Mauern am linken Ufer ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Hochwasserschutz, den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes - und somit keine negativen Auswirkungen auf die Unter- und Oberlieger - zu erwarten.

Ein Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum wird nicht erforderlich, da der Planungsbereich als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) die Funktion als Rückhaltefläche verloren hat.

Hierzu wurden in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und Ingenieur Wagmann die Maßgaben betreffend der Flächen des HQ 100, Überflutungssicherheit der Tiefgarage und des Untergeschosses, sowie die Höhe des Erdgeschoss-Rohbodens in die planlichen und textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Somit wird die Rohdeckenoberkante im Erdgeschoß auf mind. 326,30 m ü.NN festgesetzt.

Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist hochwasserfrei über einer Höhe von 325,80 m ü.NN auszuführen.

Dies geschieht nach Rücksprache mit dem WWA durch eine Dammbalkenanlage.

Die Tiefgarage und das Untergeschoss selbst, sowie Fenster oder Lichtschächte auf Seite des Jägerwegs sind über einer Höhe von 326,00 m ü.NN zu erstellen.

Die Fenster und Lichtschächte auf der südöstlichen Seite sind auf einer Höhe von 325,70 m ü.NN zu erstellen, da hier auf der frei abfließenden Seite nach der Brücke niedrigere Hochwasserwerte nachgewiesen wurden.

Das Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie Albert Krahl, Pocking hat die von den Fachstellen geforderte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB erstellt, mit der folgenden zusammenfassenden Beurteilung:

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Safferstetten Süd“, 44. Änderung mit 44. Deckblatt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Auf dem südlichen Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 55 ist ein Bodendenkmal eingetragen..

In Abstimmung und Anwesenheit mit dem Kreisarchäologen H. Spieleder wurden bereits Schürfungen vor Ort durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Siedlungsreste oder Grab-Funde in der geplanten überbauten Fläche festgestellt. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen.

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Bedenken, Empfehlungen und Anregungen ein:

Regierung von Niederbayern  
Landratsamt Passau, Städtebau  
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
Bayerischer Bauernverband  
Bayernwerk Netz GmbH

Die Stellungnahmen wurden im Gemeinderat von Bad Füssing zur Kenntnis genommen, darüber abgestimmt und sind entsprechend eingearbeitet worden.



### 3. Rechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

### 4. Plangebiet

#### 4.1 Lage

Die zusammenhängenden Grundstücke Fl.Nr. 46, 48, 52 und 226/4 liegen am süd-westlichen Ortsrand von Bad Füssing im Ortsteil Safferstetten im Einmündungsbereich des Jägerweges in die Bachstraße

und werden begrenzt

im Nordwesten	:	Jägerweg
im Nordosten	:	Bachstraße
im Südosten	:	Landwirtschaftliches Anwesen, landwirtschaftl. Nutzfläche
im Südwesten	:	Erlbach

#### 4.2 Gelände

Topographisch liegt der Dorfplatz des Ortsteils 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 dem Grundstück Fl.Nr. 52 befindet sich die Hotelanlage „Thermal SPA & Romantikhôtel Mühlbach“, auf dem Grundstück Fl.Nr. 46 sind eine Hofstelle und auf Fl.Nr. 48 und 226/4 Wohn- und Nebengebäude, sowie ein Appartementhaus vorhanden. Bäume und Hecken befinden sich überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen.

#### 4.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich des Jägerweges in die Bachstraße und wird von diesen aus verkehrstechnisch erschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wie folgt vorhanden:

- Zentrale Stromversorgung der Bayernwerk Netz GmbH
- Zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Bad Füssing
- Zentrale Abwasserentsorgung über Schmutzwasserkanal zur Kläranlage
- Zentrale Erdgas-Versorgung der Energie Südbayern

Kirchham, 15.11.2021, ergänzt am 31.01.2022

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### (1) Art der baulichen Nutzung

##### 1. Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO

unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

##### 2. Dorfgebiete (MD I - MD IV) nach § 5 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Tankstellen

#### (2) Maß der baulichen Nutzung

Für das Gesamtgrundstück bestehend aus den Flurnummern 46, 48, 52, 226/4

~~Für die einzelnen Baugrundstücke~~ gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinien, Baugrenzen und Geschößzahlen festgesetzt ist. Das in Tabellenform oder in der Zeichnung (als Anlage) aufgeführte Höchst- bzw. Mindestmaß darf nicht über- bzw. unterschritten werden.

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenze sich nicht geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in Tabellenform:

F1.Nr.	GFZ Höchstwerte	GRZ Höchstwerte	GÜZ Mindestwerte
46, 48, 52, 226/4	1,50	0,50	0,40

Die Festsetzungen für die restlichen, hier nicht angegebenen Grundstücke, haben laut Original- Bebauungsplan vom 02.10.1989 und entsprechenden Deckblättern Gültigkeit.

Fl.Nr.	GFZ Höchstwerte	GRZ Höchstwerte	GÜZ Mindestwerte
--------	--------------------	--------------------	---------------------

---

Die Festsetzungen für die restlichen, hier nicht angegebenen Grundstücke, haben laut Original- Bebauungsplan vom 02.10.1989 und entsprechenden Deckblättern Gültigkeit.

Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenzen sich geändert haben, gilt das Maß der baulichen Nutzung in der als Anlage beiliegenden Zeichnung (Lageplan M 1:500 ):

## § 2 Überbaubare Grundstücksflächen

### (1) Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

1. Baulinien: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie  $\frac{1}{4}$  der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 4 Abs. 2 dafür sprechen. Von den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind Abweichungen nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zulässig.
2. Baugrenzen; Sonderbaulinien: Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze  $\frac{1}{3}$  der Gebäudeflucht nicht überschreitet.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und gedeckte Freisitze sowie Abfallbehälter unzulässig.

(3) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

(4) Soweit vorhanden, müssen bestehende Nebengebäude aus stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben für die Garagennutzung herangezogen werden.

§ 3 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Bauhof, die  
Sporthalle, das Feuerwehrhaus und die Parkplätze zulässig.

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(1) Höhenlage

~~1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.~~

Laut Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  
sind nachfolgende Oberkanten einzuhalten:

- Rohdeckenoberkante im Erdgeschoss auf 326,30 m ü.NN
- Tiefgarageneinfahrt (Anrampung) über 325,80 m ü.NN, wird durch Dammbalkenanlage sichergestellt
- Fenster und Lichtschächte auf Seite Jägerweg auf 326,00 m ü.NN
- Fenster und Lichtschächte südöstliche Seite auf 325,70 m ü.NN

2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen.  
(Geländemodellierung)

3. Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze

I	h = 4,00 m
II	h = 7,10 m
III	h = 10,20 m
IV	h = 13,30 m
V	h = 16,40 m
VI	h = 19,50 m

Vordach Hotelvorfahrt an der Bachstrasse max. Höhe 331,10 m ü.NN

Unterer Bezugspunkt = Rohdeckenoberkante Erdgeschoss (326,30 m ü.NN)  
Oberer Bezugspunkt = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung

1. Die Längsseite der Fassaden von Hauptgebäuden mit mehr als 32 m Länge ist durch vertikale Gliederungselemente, wie z. B. Treppenhäuser, Wintergärten u. a., auf voller Höhe der Fassaden in rhythmischer Wiederholung zu gliedern.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite, Glasveranden, u. a. sind bei Fassadenänderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten zulässig. Als sichtbare Konstruktionssysteme in Verbindung mit Ausfachungsmaterialien sind Kombinationen von Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen.  
Außerdem sind zulässig:
  - untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung

- bauliche Nebenanlagen sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Holzbauweise.  
Zierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
- 5. Balkonumwehrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehrungen sind unzulässig.
- 6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspalier, sind zulässig.
- 7. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

### (3) Dachausbildung / Dachgestaltung

- 1. Dorfgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, auszubilden.

1.2 ~~Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.~~

Dachneigung	zulässig	Pultdach	5° bis 18°
		Satteldach	30° bis 45°
		Walmdach II+D bis III+D	35° bis 45°

1.3 Kniestock:

zulässig bei I und D = 1,40 m

bei II und D = 0,60 m

unzulässig ab III Geschoss, jedoch als konstruktiver Dachfuß mit max. 0,30 m bis OK Pfette möglich.

1.4 ~~Dachgauben, Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Dachflächenfenster größer als 1,5 qm.~~

Dachgauben	zulässig	ab mind 30° Dachneigung
		Einzelgröße max. 2,5 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche
		Abstand der Dachgauben vom Ortgang (bei Walmdächern vom Grad-bzw. Kehsparren) und untereinander mind. 2,00 m

1.5 Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteiles abzustimmen.

Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.

1.5.1 Dachvorsprung traufseitig und ortgangseitig konstruktiv

1.6 Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen. Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteilen von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

1.6.1 Satteldächer auch in grau bzw. anthrazit und in Blech zulässig

1.7 Vorspringende Bauteile, wie z. B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind im Misch- und Sondergebiet Glaseindeckungen zulässig.

1.8 FD Flachdach Glas-, Blech-, Folien-, Plattenbelag, Kies- oder Gründach zulässig

2. Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.

3. ~~Kamine sind nur verputzt zulässig.~~

3.1 Kaminbekleidung in Blech zulässig

4. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.

5. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.

6. Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäuden und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite des Gebäudes zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.

7. Tiefgaragenabfahrten, die gemäß planzeichnerischer Darstellung parallel an die Hauptgebäude angebunden werden sind mit Pultdächern zu überdachen und in gleicher Deckungsart und in dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Als Dachneigung sind 15° bis 25° zulässig. Freistehende Abfahrten sind mit Satteldächern zu überdecken.

7.1 Tiefgaragenabfahrten auch mit Flachdach zulässig

8. Auf den Gemeinbedarfsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

## § 5 Stellplätze für PKW und Fahrräder

### (1) Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55



BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978), Anlage zu Abschnitt 3 MABI. S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

1 Stellplatz für:

- 1 Wohnung
- 2 Fremdbetten
- 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze für Geschäftseinheit
- 10 qm Nettogasträumfläche
- 20 qm Praxisfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze je Praxis
- 30 qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Büro
- Je 5 Sitzplätze in Versammlungsstätten (z. B. Theater, Konzerthäuser, Lichtspieltheater, Vortragssäle)
- Je 10 Sitzplätze in Kirchen
- Je 5 Kleiderablagen in Hallen- und Freibädern
- Je 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mind. 3 Stellplätze
- 2 Betten in Sanatorien und Kuranstalten
- 3 Betten in Krankenanstalten überörtlicher Bedeutung
- 4 Betten in Krankenanstalten örtlicher Bedeutung

(2) Abstellplätze für Fahrräder

In Ergänzung zu der Satzung der Gemeinde Bad Füssing über die Anlage von Fahrradabstellplätzen wird festgesetzt, daß für 30 % der Gesamtbettenzahl eines Betriebes je Bett 1 Stellplatz zu errichten und gemäß § 7 dieser Satzung in die Freiflächengestaltung einzubeziehen ist.

## § 6 Freiflächen und Grünordnung

Nachfolgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan vom 02.10.1989 werden durch die Festsetzungen auf der Planunterlage Deckblatt Nr. 44 vom 15.11.2021/31.01.2022 für die Grundstücke Fl.Nr. 46, 48, 52 und 226/4 ergänzt.

### (1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sind in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke).

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für Zufahrten und Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.

2. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie § 5, Abs. 1 Nr 1 und darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.

3. Fuß- und Radwege:

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im Straßenbereich sind in Natursteinpflaster, Betonsteinen, Mastixbelag oder wassergebundenen- bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

Die Deckschichten für Fuß- und Radwege im öffentlichen Grün- und im Aussenbereich sind in wassergebundener bzw. sandstabilisierter Bauweise auszubilden.

4. Tiefgaragen:

Die Oberkanten der Tiefgaragendecke werden mit 65 cm unter der vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mind. 65 cm aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Standorte für großkronige Bäume im Bereich von Tiefgaragen sind in einer lichten Weite von mindestens 2,60 m Länge und mindestens 2,30 m Breite als Schacht durchgehend bis in den natürlichen Untergrund auszubilden.

Hinweis:

Bei notwendigen Feuerwehrzufahrten über Tiefgaragen sind entsprechende statische Verstärkungen vorzunehmen (Brückenklasse 30).

(2) Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 zu fertigen.

Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken u.a.m. darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

1. Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

1.1 Baumgräben

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mindestens 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen.

Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit 1 Drainage-Gießring pro Baum zu versehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

## 1.2 Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf die Pflanzschemen wird verwiesen.

## 1.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuästen. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## 2. Öffentliche Grünflächen "Sportanlagen"

Die Bepflanzungen und die Sportanlagen sind zu sichern. Zur Ortsrandabrundung sind die Pflanzungen zu verdichten und wenn möglich waldartig aufzupflanzen.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes abzuleiten.

### Qualifikation

Bäume	:	Fertige Alleebäume mindestens STU 18/20
Heister- und Solitärgehölze	:	Ballenware Höhe mindestens 125 cm Breite mindestens 80 cm
Sträucher	:	2-3 x verpflanzt 5-7 Grundtriebe Höhe mindestens 80 cm
Bodendecker	:	2-3 x verpflanzt Topfballen Höhe mindestens 20 cm

### 3 Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten von Privathäusern und Kurwohnen sind so anzulegen, daß die Grünflächen wie folgt betragen:

für Bestand mind. 40 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,4)

für Neubauten mind. 50 % des Baugrundstückes (GÜZ = 0,5)

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen entfällt die Grünflächenzahl. Die Grünflächenzahl GÜZ bezieht sich auf die reine Grünfläche.

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünter Stellplätze (z. B. Rasengittersteine oder ähnliches), Feuerwehruzufahrten und Badebecken.

Auf je 120 m<sup>2</sup> Grünfläche wird die Pflanzung von mindestens 1 Baum festgelegt.

Ferner werden folgende Arten und Qualifikationen für die Randpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt:

Qualifikation Bäume:

Fertige Alleebäume, mindestens STU 14/16

Arten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Linden in Arten	Tilia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn/Rotdorn in Arten	Crataegus monogyna/leavigata

Weitere Festsetzungen siehe Plan Deckblatt Nr. 44

Zierapfel *Malus floribunda*  
Vogelkirsche *Prunus avium Plena*  
Obstbäume in Arten, Sorten, Zier- und Kulturformen

Qualifikation Heister und Solitärgehölze:

Ballenware Mindesthöhe 100/125 cm  
Mindestbreite 60/80 cm

Arten:

Felsenbirne *Amelanchier canadensis*  
Schneeball *Viburnum*  
in Arten  
Forsythie *Forsythia spectabilis*  
Scheinquitte *Chaenomeles japonica*  
Scheinquitte *Chaenomeles lagenaria*  
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*  
Eibe in Arten *Taxus*

Qualifikation Sträucher:

2-3 x verpflanzt / 5-7 Grundtriebe  
Mindesthöhe 80 cm  
Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>

Arten:

Beerensträucher als Nutzsträucher  
Gemeine Schneebere *Symphoricarpos racemosus*  
Schneebere *Symphoricarpos chenaultii*  
Kornelkirsche *Cornus mas*  
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Haselnuss *Corylus avellana*  
Liguster *Ligustrum vulgare*  
Feldahorn *Acer campestre*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Kolkwitzie *Kolkwitzia amabilis*  
Pfeifenstrauch *Philadelphus coronarius*  
Flieder in Wild- und Kulturarten *Syringa*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Quitten *Cydonia oblonga*  
Heckenkirschen *Lonicera xylosteum*  
Weigelia in Sorten *Weigelia*  
Zierjohannesbeere *Ribes sanguineum*  
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten

Alle Randpflanzungen sind entweder mindestens 3 m breit / freiwachsend oder als geschnittene Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht einzuhalten.

Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten und die Verwendung von Bodendeckern, Rosen und Stauden ist freigestellt.

Das Anpflanzen von Obstbäumen und Beerensträuchern in den Gärten ist vorrangig vorzunehmen.

#### 4. Flächen für Landwirtschaft

##### 4.1 Vorrangflächen Wiesen

Bestehende Obstgärten, Wiesen und Weiden an den Ortsrändern und zwischen dem alten Dorfkern und dem bestehenden oder geplanten Kurwohnen müssen erhalten werden.

Als Pufferstreifen für Immissionen und zur Trennung des Dorfgebietes von den Wohngebieten sollen diese Flächen weiterhin als Wiesen oder Weiden genutzt werden.

##### 4.2 Damwildgehege

Das Damwildgehege ist als Ortsrandgrün und als Attraktion für die Kurgäste zu sichern.

Eine kleinflächige Aufforstung mit Eichen-Hainbuchen-Mischwald ist als Unterstand für die Tiere vorzusehen.

#### 5. Köslarner Bach und Uferstreifen

Der Köslarner Bach und seine Uferstreifen werden als wertvolles Grünelement und ökologisch wertvoller Bereich in seinem Bestand gesichert und als gliedern-des Grünelement ausgewiesen. An der Bachstraße ist der Köslarner Bach zu renaturieren und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf die Auenvegetation abzustimmen.

#### 6. Obstwiesen

Die dorftypischen Obstwiesen an den Ortsrändern von Safferstetten sind als Ortsrandeingrünung zu sichern. Sie leisten eine deutliche Zäsur zwischen altem Ortskern und dem Kurwohnen. Bei einer Neupflanzung sind auf alte Obstsorten als Hochstamm zurückzugreifen.



## 7. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

## 8. Begrünte Architekturelemente

Zur Intensivierung ökologischer Ausgleichsflächen ist die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen vorzunehmen.

Zulässige begrünte Architekturelemente sind insbesondere:

Fassadenspaliiere und freistehende Spaliiere

Rankgerüste an Fassaden und freistehende Rankgerüste

Rankgitter an Balkonen und Loggien

Zulässige und empfohlene Pflanzenarten zur Begrünung von Architekturelementen sind:

Alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.

## 9. Pflanzschema für Straßen, Wege und Plätze

### 9.1 Köslarner Bach

Der wertvolle Vegetationsbestand wird gesichert.  
Bei Ergänzungen und Neubepflanzung sind auf folgende Arten zurückzugreifen:

Baumarten, Straucharten:

Silberweide	Salix alba
Mandelweide	Salix triandra, amygdalina
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Heister, 2xv., Höhe 100/150  
Hochstämme, 3xv., Umfang 14/16

### 9.2 Bachstraße - Außenbereich

Die bestehende Bepflanzung ist zu sichern.  
Die Neupflanzung ist auf den Bestand abgestimmt.

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Hochstamm 3xv., Umfang 18/20  
Pflanzabstand 10 m

### 9.3 Bächstraße im Ortsbereich

Pflanzschema wie Alt-Füssing  
Alte Füssinger Straße

### 9.4 Saffenstettener Straße

Straßenbepflanzung mit mittelgroßen Bäumen.

Baumarten:

Baumhasel	Corylus colurna
Silberlinde	Tilia tomentosa

Hochstamm 3xv., Umfang 14/16  
Pflanzabstand 8 m

### 9.5 Lederergasse

Bepflanzung mit Großbäumen an  
platzartiger Aufweitungen

Baumarten:

vergleiche Pflanzschema 9,3

---

### 9.6 Jägerweg

Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken  
als straßenbegleitende Baumpflanzung in die Landschaft.

Baumarten:

Wildbirnen-Mostbirnen *Pyrus communis*

Kirschen *Prunus avium*

Hochstamm 3xv., Umfang 14/16

---

### 9.7 Dorfplatz

Hainbepflanzung des Dorfplatzes als Mittelpunkt  
von Safferstetten.

Baumart:

Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*

Hochstamm 3xv., Umfang 16/18

### 9.8 Bepflanzung im Damgehege und Sportbereich

Waldartige Bepflanzung und Eingrünung mit  
der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchen-  
waldes.

Baum- und Straucharten:

Hainbuche *Carpinus betulus*

Winterlinde *Tilia cordata*

Traubenkirsche *Prunus serotina*

Stieleiche *Quercus robur*

Zitterpappel *Populus tremula*

Salweide *Salix caprea*

Feldulme *Ulmus carpinifolia*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn +	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

### (3) Schutz, Pflege- und Entwicklung der Landschaft

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen.

Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

### (4) Einfriedungen

#### 4.1 Zäune

In den Ortsrandlagen und in den dörflichen Bereichen sind Holzzäune zu verwenden. Möglich sind Holzplatten- oder Hanichelzaun in einer maximalen Höhe von 1,5 m. Die Mindesthöhe beträgt 1,2 m. Die Zäune sind mit Einzelfundamenten zu befestigen.

Maschendrahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### 4.2 Hecken

Hecken sind in freiwachsender und geschnittener Form zulässig. Höhe der geschnittenen Hecke 1,50 bis 2,00 m. Laub- und Nadelpflanzen in dieser Höhe sind zulässig. Lebensbaum und Scheinzypresse ist unzulässig.

**§ 7 Hinweise zum Umweltschutz:**

- (1) Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- (2) Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
- (3) Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4, Abs. 3 Nr. 5 wird verwiesen.

**§ 8 Bodendenkmäler**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**§ 9 Hochwasserschutz**

siehe hydraulischen Nachweis, Anlage 3, Ermittlung Überschwemmungsgebiet Gew. III - Erlbach Ingenieurbüro für Tiefbau und Wasserwirtschaft Wagmann, Fürstzell vom 22.11.2021.

**HINWEISE:**

**(1) Werbeanlagen**

Die zu genehmigenden Werbeanlagen sind nach den Richtlinien der Gemeindevorsatzung Bad Füssing auszubilden.

**(2) Landwirtschaftliche Immissionen**

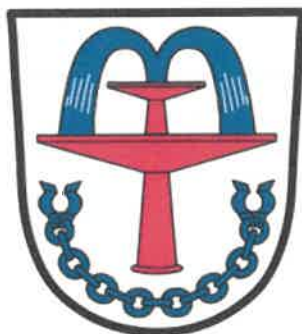
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbes. auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

**Grünordnungsplan / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**  
**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

**Durchführung Scoping nach § 4 BauGB**

**für das Bauleitverfahren Safferstetten Süd, Deckblatt Nr. 44**  
**Fl.Nr. 6534-48, 6534-46, 6534-226/4, 6534-230 - Gem. Safferstetten**

**Gemeinde Bad Füssing**



**Vorhabensträger:**

**Familie Freudenstein, Das Mühlbach e.K**

**vertreten durch**

**Herrn Florian Freudenstein**

**94072 Bad Füssing, Bachstraße 15**

**Tel.: 08531 / 2780**

**Planungsbüro:**



**94060 Pocking, Krummaustraße 8**

**Tel: 0170 / 2377081; e-Mail: [mail@albert-krah.de](mailto:mail@albert-krah.de)**

**Stand: Juni 2021**

## **Mitarbeit:**

Ruth Kappendobler,

Dipl.-Ing (FH), Landschaftsarchitektur, Punkt 3 und 4

Gisbert Schleinkofer,

Dipl. Biologe, Punkt 2

## **INHALT:**

### **1) Beschreibung des Vorhabens – Seite 3**

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

1.3 Vorgehensweise

### **2) Bestandsaufnahme Arten und Lebensräume – Seite 5**

2.1 Untersuchungsabschnitte und deren Beschreibung

2.2 Liste gefundener Tierarten / Untersuchungsergebnisse potentieller Habitate

2.3 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

### **3) Bestandsaufnahme Hecken und Gehölze – Seite 12**

3.1 Kartierung

3.2 Hecken

3.3 Gehölze

3.4 Ergebnis / Zusammenfassung

### **4) Planungskonzept – Seite 24**

4.1 Allgemeine Leitlinien

4.2 Festsetzungen durch Text

4.3 Festsetzungen durch Plan



# 1) Beschreibung des Vorhabens

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Familie Freudenstein in Bad Füssing-Safferstetten, Inhaber und Betreiber des Hotels Mühlbach e.K, plant eine Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Hotelanlage (siehe auch Bebauungsplan).

Ziel der Planung ist eine der dörflichen Struktur angemessene Bebauung, die architektonisch und funktional den Ansprüchen an ein modernes Wellnesshotel gerecht wird. Insbesondere soll das Leitbild Bad Füssings als „Kurort im Grünen“ in die Planung Eingang finden.

## 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Der bestehende Bebauungsplan soll durch das Deckblatt Nr. 44 geändert werden; der jetzige Hotelbereich, der etwa 4.900 qm umfasst, wird dabei um ca. 7.000 qm in südwestlicher Richtung erweitert.



Untersuchungsbereiche 1-4 / Erweiterungsgebiet Deckblatt Nr. 44

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 22.02.2021 gefasst. Das Bauleitverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wird durch die Bauverwaltung der Gemeinde Bad Füssing ein Scoping-Verfahren durchgeführt.

In diesem Kapitel, das die Grundlage für den Vorentwurf des Grünordnungsplanes darstellt, werden dabei die Belange des Landschaftsbildes und des Natur- und Artenschutzes behandelt.

### **1.3 Vorgehensweise**

Die Lage der Erweiterungsfläche in einer dörflich geprägten Siedlung mit vorhandenen Gehölzen, Hecken, Wiesenflächen, Bachauenbereichen und möglichen Habitaten in bzw. an Gebäuden (z.B. alte Scheunen), erfordert dabei im Vorfeld der Planung eine genaue Bestandsaufnahme.

Diese stellt die Grundlage für eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung dar und dient als Entscheidungshilfe für die Erfordernis möglicherweise notwendiger weiterer Untersuchungen.

Desweiteren sollen aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahmen Planungsleitlinien für den Grünordnungsplan erstellt werden.

Diese Bestandsaufnahmen wurden in der Zeit vom 13.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt. Insgesamt wurden durch den Landschaftsplaner, die Landschaftsarchitektin und den Biologen neun Übersichtsbegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen (Arten- und Lebensräume, Hecken, Gehölze) und deren Bewertung sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

## 2) Bestandsaufnahme Arten und Lebensräume

### 2.1 Untersuchungsabschnitte und deren Beschreibung

Das ökologisch untersuchte Gelände gliedert sich in vier Abschnitte südwestlich der bestehenden Hotelanlage (siehe Abb. S.3), die im folgenden beschrieben werden.

#### **Abschnitt 1: Areal des Appartementhauses „Brigitte“/ Jägerweg 3 und 5.**

Ein breiter gepflasterter Weg führt vom Jägerweg zum ehemaligen Appartementhaus Brigitte (unbewohnt). Ein zweites, schon etwas baufälliges, ebenfalls unbewohntes, ländliches Anwesen mit hölzernen Dach- und Scheunenauf- und anbauten (Hausnr.5) befindet sich am südwestlichen Rand des Areals.

Im Umfeld der beiden Häuser findet man überwiegend eine Vegetation aus künstlich angelegten Strauchrabatten. Dominante Straucharten sind Forsythien, Kirschlorbeer, Rotfrüchtige Schneebeere, Hibiscus, Deutzien, Rotbl. Haselnuß oder Essigbaum.

In die Beete mischen sich auch wild aufgegangene Sträucher und Bäume wie z.B. Bergahorn, Wildkirsche, Haselnuß und Mirabellen. Neben ausgedehnten Flächen mit Efeu und Immergrün findet man in der Krautschicht Arten wie Schöllkraut, Purpurtaubnessel, Scharbockskraut, Akeleien, Mutterkraut, Brennessel, Giersch oder Königskerzen. Einige wenige, nicht sonderlich alte Einzelbäume überragen die restliche Vegetation.

Hinter dem Apartmenthaus erstreckt sich eine z.Z. extensiv genutzte Rasenfläche, die sich überwiegend aus dem Artenspektrum der Fettwiesen zusammensetzt. Neben Gräsern findet man häufige Arten wie Gänseblümchen, Kriechenden Hahnenfuß, Kleine Brunelle oder Spitzwegerich. Im Anschluss an die Rasenfläche verläuft an der Grundstücksgrenze ein gemischter Gehölzstreifen aus Zier- und Wildsträuchern bzw. kleinwüchsigeren Bäumen wie Haselnuß, Hainbuche, Wildkirsche, Mirabellen und Bergahorn. Jenseits der Grundstücksgrenze setzt sich dieser Gehölzgürtel in einem Bestand aus ökologisch wertvollen großen alten Einzelbäumen (Eichen, Birnbäume, Bergahorn) mit reichlich Totholzanteil fort.

#### **Abschnitt 2: Areal der ehemaligen Hofstelle „Wengermann“ / Jägerweg 7.**

An das oben beschriebene Areal grenzt das Gelände der ehemaligen Hofstelle Wengermann an. Es besteht aus einem noch bewohnten Haupthaus (Hausnr.7), einem größeren Scheunenbau und einem kleineren Geräteschuppen. Letztere werden als Garagen – oder Lagerräume genutzt. Nach der Einfahrt existiert ein größerer, geteilter Vorplatz. Hinter dem Haupthaus liegt eine Grünfläche, mit überwiegend Arten der Fettwiesen.

## Fotodokumentation Abschnitt 1



Einfahrt Jägerweg



Nebengebäude



Dachboden Nebengebäude



Dachboden Nebengebäude



Dachboden mit Wespennest



Haus Brigitte / Eingrünung



Haus Brigitte / Rasenfläche, Gehölze



Grünfläche Hotel Mühlbach

Im Zentrum der Wiese steht ein einzelner, noch jüngerer Nussbaum, flankiert von vier Halbstamm-Apfelbäumen. In der östlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein Hühner-Stall mit angrenzender vegetationsloser Auslauffläche für die Hühner.

Nach Süden geht die Grünfläche in das Ufergelände des Erlbaches über. Hier mischen sich Haselnußsträucher, Hartriegelgebüsch und alte, gepflanzte Thujenbäume

Ähnlich wie in Abschnitt 1 verläuft an der Grundstücksgrenze ein gemischter Gehölzbestand mit Haselnuß, Wildkirsche, Hainbuche und Bergahorn, der sich wiederum im Nachbargrundstück in einer strukturreichen Fläche mit alten Solitärbäumen, Gebüsch, breiten Brombeerlagern und Altgrasbeständen fortsetzt (in Teilen ökologisch wertvoll).

### **Abschnitt 3: Bachabschnitt des Erlbaches**

Noch weiter südwestlich gehört zum Untersuchungsgelände ein Teilstück des Erlbaches. Der Bachabschnitt ist weitgehend reguliert, Ufer- und Solbereiche sind mit Wasserbausteinen befestigt, die kaum eine natürliche Bachdynamik zulassen. An einigen Stellen gibt es künstliche Aufstauungen. Die Fließgeschwindigkeit ist mittel bis rasch, ein erhöhter Nährstoffeintrag aus der Umgebung führt zu punktuell starker Schaumbildung. Die begleitende Vegetation besteht aus einigen wenigen Bäumen und einem schmalen Band aus Röhricht und nitrophilen Arten, z.B. Rohrglanzgras, Waldsimse, Brennessel, Arzneibaldrian, Purpurtaubnessel oder Hohler Lerchensporn.

Am Nordwestufer befindet sich ein ausgedehnter Bereich mit Brombeergebüsch, der den einförmigen Standort strukturell etwas aufwertet.

### **Abschnitt 4: Wirtschaftswiese südlich des Erlbaches.**

Den Abschluss des Untersuchungsgebietes bildet eine landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswiese, die regelmäßig gemäht und gedüngt wird. Sie kann dem Typ der wechselfeuchten Glatthafer-Wiesenfuchsschwanz-Wiese zugeordnet werden. Neben dominierenden Futtergräsern findet man Arten wie Scharfen Hahnenfuß, Bärenklau, Sauerampfer oder Schafgarbe.

Am südlichen Rand grenzt die Wiese an einen ökologisch wertvollen, hartholzauenähnlichen Baumbestand an (Nachbargrundstück). Auf der Grundstücksgrenze stehen eine markante Eiche und eine alte Robinie.

## Fotodokumentation Abschnitt 2



Hofstelle Wengermann



Dachstuhl Stadel



Geteerter Vorplatz



Leerer Taubenschlag



Hühnerstall / Auslauf



Gehölzstreifen östliche Grenze



Wiese / Nussbaum, Apfel



Bachabschnitt Nordufer

### Fotodokumentation Abschnitt 3



Erlbach, Blick nach Osten



Erlbach mit Brombeeren



Uferverbauung



Schaumbildung

### Fotodokumentation Abschnitt 4



Wirtschaftswiese mit Vogelkirsche



Ortsrand, Solitärbäume



Grundstücksgrenze mit Eiche, Robinie



Robinie mit Nistkasten

## 2.2 Liste gefundener Tierarten /

### Untersuchungsergebnisse potentieller Habitate

Vögel: Auf dem ganzen Gelände findet man eine Reihe typischer siedlungsnaher Garten- und Parkvögel. (Bestimmung über Sichtung oder Gesang):

Haussperling

Zilp-Zalp

Kohlmeise

Blaumeise

Gartenrotschwanz

Amsel

Star (einige wenige Starenkästen)

Buchfink

Mönchsgrasmücke

Mehl- und Rauchschnalben (im Luftraum über dem Untersuchungsgebiet, keine Nest-Anhaftungen im Traufen- und Giebelbereich der Häuser gefunden)

Haustauben [Taubenschlag an der großen Scheune (Abschn.2) nicht besetzt.]

Ringeltaube

Die Untersuchung der begehbaren Scheunen und Dachstühle ergab keine Hinweise auf saP-relevante Tiergruppen wie Fledermäuse oder Bilche (z.B. Kotsuren, Haare oder Nestmaterial). Die beiden großen Dachräume weisen zwar verschiedene Zugänge wie Ritzen, Spalten oder breitere Öffnungen auf, bieten aber auch potentiellen Zugang für Räuber wie Katzen oder Marder. Die offene Bauweise ohne Dämmung mit wenig Versteckmöglichkeiten, die leichte Zugänglichkeit, die Frequenz menschlicher Aktivitäten schaffen eine zugige, winterkalte, störungsanfällige Örtlichkeit, die die Ansiedlung saP-relevanter Tierarten verhindert.

Festgestellt wurden Spuren von Mäusen (Fraßspuren) und ein größeres, verlassenes Wespennest (pot. Arten: Gemeine Wespe, Sächsische oder Deutsche Wespe).

Faunistisch ist auch der Bachlauf (Erlbach) wenig ergiebig. Struktur und Dynamik des Baches und die mittelmäßige Wasserqualität sind ein limitierender Faktor für eine entsprechende Artenvielfalt. Bei der partiellen Untersuchung umgedrehter Steine fanden sich keine ökologisch höherwertige Organismen wie Köcher-, Stein- oder Eintagsfliegenlarven. Gefunden wurden Bachflohkrebse, die in fast jedem Bachlauf vorkommen. Fische wurden nicht gesichtet.



## **2.3 Zusammenfassende Artenschutzfachliche Beurteilung**

Insgesamt kann man auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse dem Planungsgebiet keine hervorgehobene Bedeutung hinsichtlich der vorgefundenen Lebensräume und der biologischen Diversität zumessen.

Die Vegetationsverhältnisse sind weitgehend durch die Siedlungsnähe, die private Nutzung und in Teilbereichen durch die intensive landwirtschaftliche Praxis geprägt. Ökologisch relevante Flächen existieren lediglich im Übergangsbereich zu den westlichen und südwestlichen Nachbargrundstücken (Alte Solitärbäume mit nennenswerten Totholzanteilen). Dies sollte bei einer geplanten Bebauung mit ausreichenden Abstandszonen und schonender Vorgehensweise berücksichtigt werden.

Bei den artenschutzrelevanten Tiergruppen wie Vögel, Fledermäuse oder Bilche gab es keine nennenswerten Funde, auch wenn entsprechende Habitate vorhanden sind (Dachböden; Scheunen etc.). Für die Gruppe der Insekten trifft dies in gleicher Weise zu.

Nach den Übersichtsbegehungen im Rahmen der Relevanzprüfung wurde kein saP-relevantes Artenvorkommen bestätigt. Es sind keine weiteren Betrachtungen erforderlich.

### 3) Bestandsaufnahme Hecken und Gehölze




#### 3.1 Kartierung





Hecken und Gehölze

(Beschreibung und Bewertung in folgenden Kapiteln)

## 3.2 Hecken

Hecken		
1	v.a. Kirschlorbeer ( <i>Prunus laurocerasus</i> )	
2	Forsythie ( <i>Forsythia x intermedia</i> ), Essigbaum ( <i>Rhus typhina</i> )	
3	Forsythie ( <i>Forsythia x intermedia</i> ), Rotfrüchtige Schneebeere ( <i>Symphoricarpos orbiculatus</i> ), Hibiskus ( <i>Hibiscus syriacus</i> ) Deutzien ( <i>Deutzia gracilis</i> ), Wildkirschen, Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Rosen ( <i>Rosa spec.</i> ) Bromus spec	

4	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	
5	Lebensbaum (Thuja)	

6	<p>Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)</p>		
		Lose Baum-Strauchpflanzung am Bach	
7	<p>Lebensbaum (<i>Thuja</i>)</p>		
		Dazw. Rosen ( <i>Rosa spec.</i> ) und Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	

8	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	 <p data-bbox="587 878 997 909">Sind im Zaunbereich aufgegangen</p>
9	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Forsythie ( <i>Forsythia x intermedia</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	

### 3.3 Gehölze

Einzelbäume					
Nr.	Art	STU	Kronen- durchmesser	Bemerkungen	erhaltenswert
1	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,10	7 m	Stamm mit Efeu bewachsen	x
2	Walnuss <i>Juglans regia</i>	1,17	9 m	Kaputter Stammansatz	
3	Apfel-Baum, Halbstamm	0,49	3,5 m		
4	Apfel-Baum, Halbstamm	0,54	4 m		
5	Apfel-Baum, Halbstamm	0,54	4 m		
6	Apfel-Baum, Halbstamm	0,44	3 m	Kleine Höhle	
7	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,46	7 m	Mit Totholz; steht in Hecke	x
8	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,50	7 m	Zwiesel; steht in Hecke	x
9	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>			Auf Nachbargrundstück	x
10	Birnbaum, Hochstamm			Auf Nachbargrundstück	x
11	Birnbaum, Hochstamm			Auf Nachbargrundstück	x
12	Birnbaum, Hochstamm			Auf Nachbargrundstück	x
13	Fichte <i>Picea</i>	0,67	2,5 m		
14	Fichte <i>Picea</i>	0,61	2,5m		
15	Walnuss <i>Juglans regia</i>	1,05	7 m		x
16	Walnuss <i>Juglans regia</i>	1,18	9 m		x
17	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,20	8,5 m	Stamm mit Efeu bewachsen	x
18	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,33	8 m	Standort bei Brücke	x
19	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	0,97	6 m	Standort bei Brücke	x
20	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	0,89	6 m	Standort bei Brücke	x
21	Robinie <i>Robinia pseudoacacia</i>	2,55	10 m	Grenzbereich; Risse und Höhlen	x
22	Stieleiche <i>Quercus robur</i>	3,70	13 m	Grenzbereich; Totholz	x
23	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	1,05	6 m		x
24	Berg-Ahorn	0,85	7 m		x



zu 1



zu 2



zu 2



zu 3





zu 4



zu 5



zu 6



zu 6



zu 7



zu 8



zu 13 und 14



zu 15 und 16



zu 17



zu 18



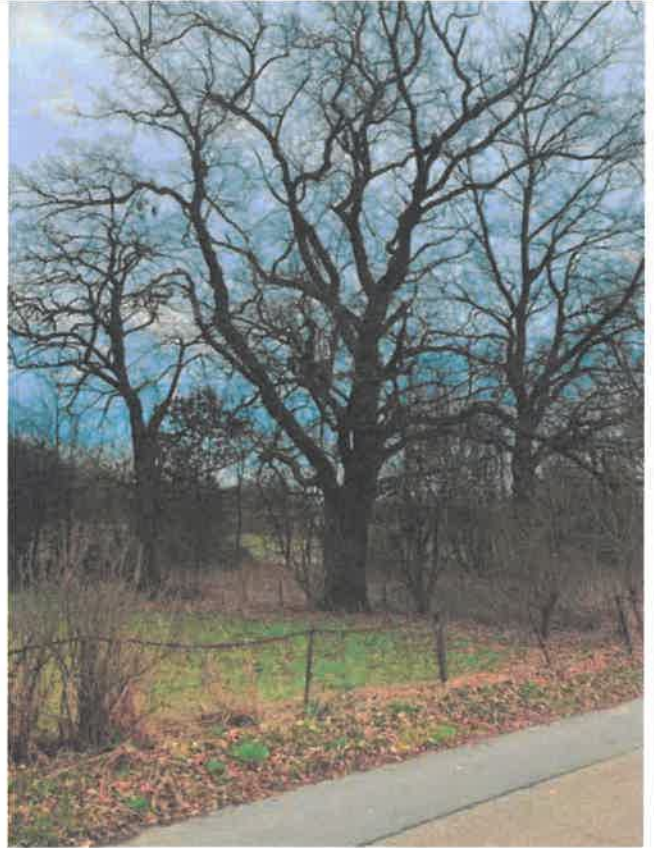
zu 19 und 20



zu 21



zu 21



zu 22



zu 22



zu 23 und 24

### 3.4 Ergebnis / Zusammenfassung

#### **Hecken / Gebüsch:** Einstufung niedrige bis mittlere Wertigkeit

Die Heckenstrukturen wurden großteils mit nicht heimischen Siedlungsgehölzen angelegt (Kirschlorbeer, Forsythie, Thuja, etc.). Vereinzelt sind Wildsträucher in den gepflanzten Hecken aufgegangen (Schlehe, Rosen, Haselnuss, etc.)

Der Erhalt dieser Strukturen ist weder aus ökologischen noch aus gestalterischen Gründen erforderlich. Die Entfernung der Hecken hat außerhalb der Vogelbrutzeit (= 01.10. bis 28.02) zu erfolgen.

#### **Bäume:** Einstufung mittlere bis hohe Wertigkeit

Entscheidend für die ökologische Bedeutung des Baumbestands sind sein Alter (Stammdicke) und sein Anteil an Totholz.

Bei den Bäumen ist die dominante Baumart der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Besonders die älteren Exemplare werden als erhaltenswert eingestuft. Diese befinden sich vor allem entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches, sowie bei der Brücke im Nord-Westen des Geltungsbereiches.

Die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) nehmen eine Sonderstellung ein (Alter, Totholz, Höhlen). Sie sind zu erhalten und müssen auch während der Bauarbeiten geschützt werden.

Weiterer schützenswerter Baumbestand befindet sich auf der angrenzenden Flur-Nr. 6534-55. Dieser sollte durch die Bauarbeiten jedoch nicht negativ beeinflusst werden (ansonsten sind hier ebenfalls Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen).

Der vorhandene Obstbaumbestand ist auf Grund des geringen Alters und dem Fehlen von Rissen und Höhlen als nicht besonders ökologisch wertvoll einzustufen.

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, dass man im Zuge der Neubaumaßnahme möglichst viele der vorhandenen Bäume erhält.

## 4) Planungskonzept

### 4.1 Allgemeine Leitlinien

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen, der Lage des Planungsgebietes und der geplanten Nutzungen werden für den Grünordnungsplan folgende Leitlinien postuliert:

- Weitgehender Erhalt der Vegetation, insbesondere Einzelbäume und Randvegetation
- Schaffung von Ersatz bei erforderlichen Fällungen
- Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der pot. nat. Vegetation
- Intensive Eingrünung der Randbereiche
- Schutz benachbarter Vegetation bei Baumaßnahme
- Ökologische Aufwertung Auebereich Erlbach
- Gestalterische Aufwertung der Freiflächen

### 4.2 Festsetzungen durch Text

#### Festsetzungen zur Pflanzenverwendung

##### Pflanzlisten

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

##### Bäume I. Ordnung

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

##### Bäume II. Ordnung

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

Säulenformen (z.B. Eiche, Hainbuche) sind zulässig

##### Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsröse

##### Obstbäume

Heimische Sorten, Hochstamm

## Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

## Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide, Thujen-, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, sämtliche Arten von Kugelbäumen

## Qualifikation

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

Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hochstamm

Strauch: 2.xv., 120 - 140

## Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

## **Festsetzungen für Bestand / Flächen / Funktionsbereiche**

### Erhalt Vegetation

Folgende Gehölze werden erhalten: Nr. 22, Nr. 21, Nr. 20, Nr. 18, Nr. 19, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 15, Nr. 16 (siehe Kartierung)

### Bepflanzung Randbereiche (unter Einbeziehung Erhalt)

#### *Straßenraum Jägerweg / Zufahrt Tiefgarage (Nord)*

Zulässig sind: Bäume I. und II. Ordnung / Bevorzugt Säulen- und Pyramidenformen. Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die Pflanzungen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 6,0 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

#### *Straßenraum Jägerweg (West)*

Baumreihe, Fortführung mit Bergahorn

Hecke, Pflanzung Hainbuchen

#### *Nachbargrundstück (Süd)*

Baumhecke mit Bergahorn, Feldahorn, Obstbäumen

## Bereich Erlbach

Pflanzung mit Weidensträuchern; vereinzelt Erlen und Obstbäume, Naturnahe Ufergestaltung / Freihalten von Sichtachsen

### Freiflächen / Gestaltung der Liege- und Wasserbereiche

Verwendung von handelsüblichem Saatgut bzw. heimischem Saatgut für  
Wiesengräser und Kräuter,  
Pflanzung Bäume I und II. Ordnung / keine Arten der Negativliste

### Standorte

Von den in den planlichen Festsetzungen bezeichneten Standorten für zu pflanzende  
Gehölze kann bis zu 3 m abgewichen werden.

### Insektenschutz

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen,  
Natriumdampf-Niederdrucklampen) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem  
Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen  
werden. Ggf. Anlage eines Insektenhotels

### Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke sind in den Einzelgenehmigungsverfahren qualifizierte  
Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Grundstücke sind entsprechend den  
planlichen und textlichen Festsetzungen zu gestalten und zu bepflanzen.  
Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der  
Baumaßnahmen vorzunehmen.

## **3 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser**

### Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden.  
Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotop- und  
Ufergestaltung im Bereich des Erlbaches und zur Regenwasserversickerung zulässig.  
Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor  
Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes  
wiedereinzubauen.

### Versiegelung / Versickerung

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene  
Bodenoberflächen gefördert werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf  
Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder  
Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Im Bereich  
des Erlbaches sind Retentionsbereiche anzulegen.

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus  
Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Die durch Versiegelung schon geförderten  
Hitzebelastungen im Sommer sollen nicht weiter verstärkt werden.

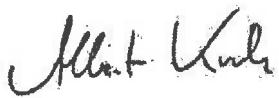


### 4.3 Festsetzungen durch Plan

siehe Plan Büro Desch:

Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan

DECKBLATT Nr. 44

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Kuhn', written in a cursive style.

Pocking, Juni 2021

## Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB

in Verbindung mit der UVPG Anlage 1 Nr. 18.1.2

### Bebauungsplan „Safferstetten Süd“ der Gemeinde Bad Füssing, Gem. Safferstetten 44. Änderung mit Deckblatt Nr. 44

#### Erweiterung Hotel „Das Mühlbach“

**Auftraggeber:**

Familie Freudenstein, Das Mühlbach e.K  
vertreten durch

Herrn Florian Freudenstein

94072 Bad Füssing, Bachstraße 15

Tel.: 08531 / 2780

**Auftragnehmer:**



Raumplanung und Landschaftsökologie

Krumaustraße 8, 94060 Pocking

Email: [mail@albert-krah.de](mailto:mail@albert-krah.de)

**Bearbeitung:**

Albert Krah, Diplom-Geograph Univ.

Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Stand: November 2021



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Rechtliche Grundlagen.....	3
3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	4
4. Merkmale des Bebauungsplans.....	7
5. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete.....	9
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	12
7. Umweltbelange.....	12
8. Zusammenfassende Beurteilung.....	15
9. Quellen.....	16

## 1. Anlass

Die Familie Freudenstein in Bad Füssing-Safferstetten, Inhaber und Betreiber des Hotels Mühlbach e.K, plant eine Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Hotelanlage. Ziel der Planung ist eine der dörflichen Struktur angemessene Bebauung, die architektonisch und funktional den Ansprüchen an ein modernes Wellnesshotel gerecht wird. Insbesondere soll das Leitbild Bad Füssings als „Kurort im Grünen“ in die Planung Eingang finden.

Die geplante Maßnahme erfordert eine Änderung des derzeitigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die verbindliche Bauleitplanung soll durch das Deckblatt Nr. 44 geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt eine Fläche von 10.755 qm ein und verteilt sich auf folgende Flurnummern:

- Fl.Nr. 46 3.335 m<sup>2</sup>
- Fl.Nr. 48 1.725 m<sup>2</sup>
- Fl.Nr. 226/4 648 m<sup>2</sup>
- Fl.Nr. 52 5.047 m<sup>2</sup>

Der vorhandene Baubestand des Hotels nimmt eine Fläche von ca. 2.710 qm ein, die Planung sieht weitere ca. 2.765 qm an überbauter Fläche vor, so dass insgesamt ca. 5.475 qm überbaut werden. Dabei werden alte Gebäude abgebrochen (Anwesen Jägerweg 3, 5 und 7: ca. 1.080 qm) und Flächen entsiegelt (Stellflächen, Zufahrten: ca. 990 qm).

## 2. Rechtliche Grundlagen

### Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Unter diesem Begriff versteht das Gesetz einen Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst sind demnach Bebauungspläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen. § 13a BauGB Absatz 4 verweist darauf, dass die Absätze 1 bis 3 auch für die Änderung eines Bebauungsplanes anzuwenden sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, durch die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Anlage UVPG 18.1.2 bezieht sich dabei auf Bauvorhaben mit einer Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300. Hier ist eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich.

## Baugesetzbuch (BauGB)

### § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

### **3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen bzw. südwestlichen Rand des Ortsteiles Safferstetten, nimmt eine Fläche von 10.755 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

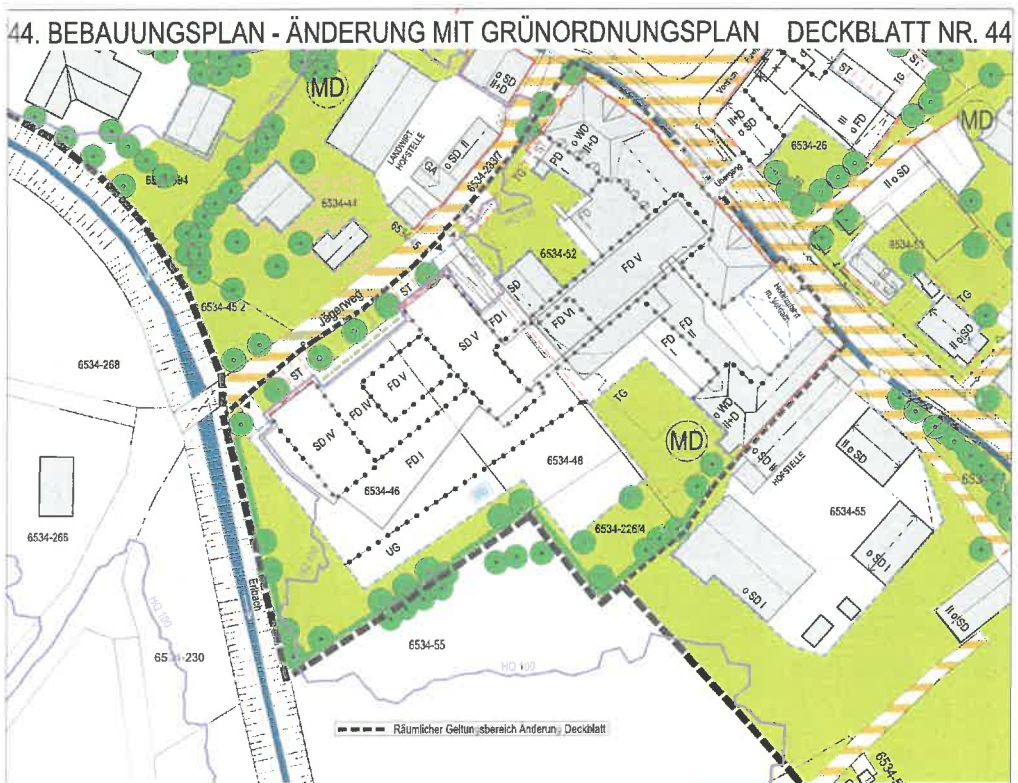
Nordwesten: Bachstraße

Südosten: Landwirtschaftliche Fläche

Westen: Erlbach

Nordosten: Jägerweg

Eine im Vorentwurf angedachte Erweiterung des Deckblatts auf die Flurnummer 230 (westlich des Erlbaches) wurde als Ergebnis des durchgeführten Scoping-Verfahrens aus städtebaulichen, landschaftsökologischen und wasserwirtschaftlichen Erwägungen nicht mehr weiterverfolgt.



Albert Krahl  
Diplomgeograph Univ.

desch architekten+ingenieure

Maßstab 1:1.000

94060 Pocking, Krummaustraße 8

Kirchham, 15.11.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Safferstetten Süd“, 44. Änderung



Bestehendes Hotel



Abbruch, Erweiterung Hotelbereich



Luftbild Safferstetten Süd

4. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
insbesondere in Bezug auf				
4.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Größe des Plangebiets beträgt 10.755 m <sup>2</sup> . Es ist als Mischgebiet Dorf (MD) bezeichnet.		X
		Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt.		X
4.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Der B-Plan „Safferstten Süd“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan). Der Regionalplan Donau-Wald sieht für Bad Füssing besondere Funktionen im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft vor. In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach im Rottal sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden. Im Bereich der Thermalbäder ist es von besonderer Bedeutung, dass raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben die Belange des Kur- und Bäderwesens berücksichtigen.</p> <p>(Regionalplan Donau-Wald, Teil B IV Ziffer 5).</p> <p>Durch den B-Plan „Safferstten Süd“ 44. Änderung mit Deckblatt 44 werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt.</p>		X



4.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage, der vorliegenden Bebauung und der bereits vorhandenen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen /Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung.		X
		Eine Zunahme der Lärm- und Abgasbelastung ist durch den neuen B-Plan „Safferstetten Süd“ nicht zu erwarten. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.		X
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.		X
4.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den B-Plan „Safferstetten Süd“ werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		X
4.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des B-Plans „Safferstetten Süd“. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X

5. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
insbesondere in Bezug auf				
5.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
5.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung ist nicht erkennbar.		X
5.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
5.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan „Safferstetten Süd“ bezieht sich auf den in Kap. 3 beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
5.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von	Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bebauten und teilweise versiegelten Bereich ohne weitere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Grundsätzlich ist die Revitalisierung eines Altstandortes jeder Neuausweisung von bebauten Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im		X

	Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	betroffenen Gebiet sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.		
5.6	<b>Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete</b>			
5.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet DE 7744-371 „Salzach und Unterer Inn“ liegt südlich in über 1,8 km Entfernung. Das Vogelschutzgebiet DE 7744-471 „Salzach und Inn“ liegt südlich in 2,0 km Entfernung  Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X
5.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Im Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG Nr. 200.035 „Unterer Inn“ liegt südwestlich in über 2,8 km Entfernung.  Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X
5.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark.  Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X
5.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG PA-09 "Bad Füssing", Gemeinde Bad Füssing, liegt nordöstlich in über 1 km Entfernung  Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X
5.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Im Plangebiet befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch geschützte Grünbestände. Im Südosten befindet sich die nächstgelegene Biotop-Nr. 7645-0086-001 „Gehölzsaum am Kößlarner Bach bei Riedenburg“ in ca. 190 m Entfernung.  Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X

5.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	<p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Die Wassergewinnungsanlagen und Wasserschutzgebiete liegen südlich von Safferstetten für den Zweckverband "Bad Füssing" und im Riedenburger Wald (Erschließungsgebiet "Aigener Forst") für den Zweckverband "Ruhstorfer Gruppe".</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b></p> <p><u>Heilwasser:</u> In der Gemarkung Safferstetten wird aus den Schichten des Jura aus 1.152 m Tiefe artesisch gespanntes Thermalwasser durch drei Brunnen (Thermen I - III) erschlossen. Das schwefelhaltige Thermalwasser, das mit etwa 50°C aus dem Bohrloch strömt, bietet ideale Voraussetzungen für die Behandlung von Rheuma, Lähmungen und anderen Beschwerden.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b></p> <p><u>Überschwemmungsgebiet:</u> „ÜG Inn“ liegt südöstlich in über 2,5 km Entfernung.</p> <p>Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b></p>		X
5.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X
5.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des	Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X

	Raumordnungs- gesetzes			
5.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutz- behörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Voraussichtliche Beeinträchtigung: <b>nicht betroffen</b>		X

## 6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

## 7. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der Erweiterung des Hotels Mühlbach um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Bereich (Appartementhaus „Brigitte“, landwirtschaftliche Anwesen) handelt und - nach Abbruch dieser Gebäude - überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

## **7.1 Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

## **7.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Diesbezüglich wurden vom Büro Krah in der Zeit vom 13.03.2021 bis 30.04.2021 detaillierte Untersuchungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt (siehe auch Bericht Juni 2021).

Hecken / Gebüsch: Einstufung niedrige bis mittlere Wertigkeit

Die Heckenstrukturen wurden größtenteils mit nicht heimischen Siedlungsgehölzen angelegt (Kirschlorbeer, Forsythie, Thuja, etc.). Vereinzelt sind Wildsträucher in den gepflanzten Hecken aufgegangen (Schlehe, Rosen, Haselnuss, etc.). Der Erhalt dieser Strukturen ist weder aus ökologischen noch aus gestalterischen Gründen erforderlich.

Bäume: Einstufung mittlere Wertigkeit

Bei den Bäumen ist die dominante Baumart der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Besonders die älteren Exemplare werden als erhaltenswert eingestuft. Diese befinden sich vor allem entlang der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches, sowie bei der Brücke im Nord-Westen des Geltungsbereiches.

Weiterer schützenswerter Baumbestand befindet sich auf der angrenzenden Flur-Nr. 6534-55. Dieser sollte durch die Bauarbeiten jedoch nicht negativ beeinflusst werden (ansonsten sind hier ebenfalls Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen).

Der vorhandene Obstbaumbestand ist auf Grund des geringen Alters und dem Fehlen von Rissen und Höhlen als nicht besonders ökologisch wertvoll einzustufen.

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, dass man im Zuge der Neubaumaßnahme möglichst viele der vorhandenen Bäume erhält.

Die Lebensraumeignung wird als gering bis mittel eingestuft.

### **7.3 Schutzgüter Boden und Fläche**

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Kurgebietes Bad Füssing. Die Fläche, die überplant wird, ist als Mischgebiet Dorf (MD) im aktuellen Bebauungsplan enthalten. Es werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

Der Grundwasserhorizont liegt im Plangebiet bei 3 bis 5 m (Safferstettener Stufe) unter Flur. Das Grundwasser fließt zum Inn hin von West nach Ost.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; im Westen grenzt der Erlbach an das Planungsgebiet. Die bestehende Brücke (Gemeindestraße) kann das Wasser bei einem Regenereignis von  $HQ_{100}$  nicht ausreichend abführen. Damit liegt der gesamte Planungsbereich im Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

### **7.5 Schutzgüter Luft und Klima**

Vorbelastungen des Planungsgebietes hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima sind nicht gegeben. Durch die geplante Bebauung sind keine kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten; eine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **7.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“. Es befindet sich in bereits besiedelter, von Bebauung dominierter Ortsrandlage.

Die Erweiterung des Hotels Mühlbach wird das Landschaftsbild um Bad Füssing bzw. im Ortsteil Safferstetten nicht wesentlich verändern und sich nur auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes geringfügig auswirken.

Im Zuge des Fachstellentermins wurden Vorschläge zu einer besseren Einbindung des Planungsvorhabens in die Landschaft vorgebracht. Diese Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in diesem Entwurf berücksichtigt. Es sind dies: Reduzierung der Gebäudehöhen, neben Flachdach auch Giebeldächer sinnvoll, weitgehender

Verzicht auf die Bebauung des Erlbaches bzw. seines Umfeldes, so dass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft hergestellt wird. Dabei wird planerisch eine besondere Bedeutung auf die Eingrünung der Randbereiche gelegt.

### **7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.

Südlich des Geltungsbereiches ist laut BLfD ein Bodendenkmal verzeichnet (Aktennummer D-2-7645-0054): Die Kurzbeschreibung lautet: Gräber der Glockenbecherkultur und der frühen Bronzezeit; der Verfahrensstand: benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Mit mail vom 26.07 2021 wurde der Gemeinde Bad Füssing von der Unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis unter AZ 20211756 bereits erteilt ist, eine archäologische Voruntersuchung mit negativem Ergebnis bereits durchgeführt wurde. Die Dokumentation und die Änderungsanzeige Bodendenkmal wird z.Z. erstellt.

### **7.8 Schutzgut Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### **7.9 Zusammenfassung Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden.

## **8. Zusammenfassende Beurteilung**

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der UVPg Anlage 1 Nr. 18.1.2 hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Safferstetten

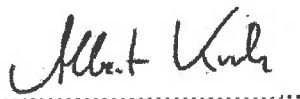


Süd“, 44. Änderung mit 44. Deckblatt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt:



Albert Krahl

Diplomgeograph / Büroleiter



Ruth Kappendobler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

November 2021

## 9. Quellen

Architekturbüro Desch, Unterlagen Bauleitverfahren, Pläne, Baubeschreibungen  
Stand Oktober 2021

BauGB, §13 a, Stand 3.11.2017

Bayerisches Staatsministerium des Inneren, Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), München 2007

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (Hrsg), Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19, München, 2019

Bund-Länder-Arbeitskreis: Leitfaden und Arbeitshilfe für die Vorprüfung des Einzelfalls

Büro Krahl, Grünordnungsplan, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Juni, 2021

Gemeinde Bad Füssing, Protokoll der Fachstellenbesprechung vom 16.09.2021

Gemeinde Bad Füssing: Bebauungsplan Safferstetten Süd, 44. Änderung mit Deckblatt 44

Gemeinde Bad Füssing: Flächennutzungsplan, Bad Füssing, 2011

Gemeinde Bad Füssing: Flächennutzungs- und Landschaftsplan – Erläuterungsbericht Teil B, Bad Füssing, 1997

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), § 35 SUP-Pflicht in bestimmten Plan- oder Programmbereichen und im Einzelfall, Stand: 24.2.2010

Landesamt für Umwelt: Grundwassermessstellen

Ortsbesichtigungen / Eigene Erhebungen

Regionalplan Donau-Wald, Stand 13. April 2019

Untere Denkmalschutzbehörde / Landratsamt Passau, Alois Spieleder, 2021

Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau, Gespräch Frau Maria Liebrecht, September 2021

Wagmann, Hans Jörg, Ingenieurbüro Fürstenzell, Oktober 2021

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Biosphärenreservate

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Biotopkartierung „Flachland“

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Flora-Fauna-Habitat Gebiete

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Landschaftsschutzgebiete

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Nationalparke

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Naturschutzgebiete

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Natur – Vogelschutzgebiete

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Naturgefahren – Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), Thema Planen und Bauen – Bodendenkmäler

**Ingenieurbüro für Tiefbau & Wasserwirtschaft**

Erschließungsmaßnahmen – Ingenieurbau – Rohrleitungsbau –  
Sportplatzbau – Verkehrsanlagen – Wasserwirtschaft

**Beratung – Planung –  
Projektüberwachung**

Wagmann Ingenieure GmbH · Passauer Str. 2 · 94081 Fürstenzell

Das Mühlbach e. K.  
Familie Freudenstein  
Bachstraße 15  
94072 Bad Füssing

über Desch Architekten + Ingenieure

Wagmann Ingenieure GmbH  
Passauer Straße 2 · 94081 Fürstenzell  
Untere Inntalstr. 44-46 · 94072 Bad Füssing

Telefon 08502 3283  
Telefax 08502 3284  
mobil 0160 774 6866

eMail buero@wagmann-ing.de  
privat 08502 1615

Seite 1 / 5

22. November 2021

**Betreff:** **Modernisierung und Erweiterung „Das Mühlbach“**  
Fl. Nr. 46, 48 und 52, Gemarkung: Safferstetten, Gemeinde Bad Füssing,  
Landkreis Passau

**Hier:** Hydraulischer Nachweis, Ermittlung Überschwemmungsgebiet Gew. III – Erlbach

Sehr geehrte Fam. Freudenstein,

wir wurden von Ihnen im Zuge des Genehmigungsverfahrens Modernisierung und Erweiterung „Das Mühlbach“ am Erlbach hinsichtlich evtl. Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Baches beauftragt.

1. Vorhaben, Anlass

Zu den geplanten Bauvoranfragen liegen uns folgende Unterlagen vor:

- Erweiterung Hotel "das Mühlbach " Planer: Desch Architekten + Ingenieure, Planstand 28.09.2021
- Lageplan: überbaute Fläche „Das Mühlbach“ ENTWURF M 1:500, Planer: Desch Architekten + Ingenieure, Planstand 29.09.2021

Weitere Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet sind laut Antragsteller nicht geplant.

2. Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Das geplante Vorhaben auf Fl. Nr. 46, 48 und 52, Gemarkung: Safferstetten liegt im Überschwemmungsgebiet des Erlbachs (Gew. III. Ordnung).

Die Hochwasserkoten auf Basis einer 1-d Abflussberechnung des WWA Deggendorf weisen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis einen Wasserspiegel von ca. 325,70 m ü NN im Planungsbereich aus (aus Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung v. 27.01.2012 H. Wagner AZ: 4622).

### 3. Abflussmodell

Vom Entwurfsverfasser wurde ein neues 2d-Abflussmodell aufgebaut. Für die hydraulische Berechnung der Strömungssituation wird ein zweidimensionales Strömungsmodell (Software: Hydro\_As-2d 5.2.5, Dr.-Ing. Nujić) verwendet.

#### a) Abflüsse

Der relevante Abfluss wird vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf im Vorhabensbereich angegeben mit:

Erlbach  $HQ_{100} = 30,0 \text{ m}^3/\text{s}$

#### b) Vermessung und Befliegungsdaten

Der direkte Vorhabensbereich wurde für die hydraulische Untersuchung durch Wagmann Ingenieure am 30.09.2021 tachymetrisch aufgenommen, ausgewertet und daraus ein Abflussmodell aufgebaut. Die Bauwerke wurden erfasst und ebenfalls eingearbeitet.

Ein Teil des digitalen Geländemodells basiert auf der Grundlage einer Laserbefliegung im 1-m-Raster. Das digitale Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung bildet ein engmaschiges Punktgitter (2m-Raster) und eignet sich in den weitläufigen, weniger abflussrelevanten Bereichen gut für die Anwendung als geodätische Datengrundlage. Das DGM1 wurde mit mit Laser\_AS-2d ausgedünnt.

Dem Bearbeiter liegen weitere Grundlagendaten vor, die teilweise aus vorangegangenen Projekten entstammen bzw. größtenteils für dieses Projekt selbst in Erfahrung gebracht bzw. eingeholt wurden.

#### c) Berücksichtigung von Rauheit, Bewuchs

Die Sohlrauheiten und Bewuchseinflüsse wurden vom Entwurfsverfasser bei der Datenaufnahme durch intensive Begehung des Gewässers erarbeitet. Dabei wurden Zustand und Struktur des Gewässers, seiner Sohle, des Ufers und des Bewuchses erfasst. Vorkommende Situationen werden nachfolgend in Rauheitsklassen zusammenfasst.

Die Bewuchsparameter unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen, je nach Vegetationsstand können hierdurch erhebliche Unterschiede auftreten. Bei der Ermittlung von Überschwemmungsgebieten wird von hohem Vegetationsstand (Belaubung, Verkräutung, Röhrichtaufwuchs auf Böschungen etc.) ausgegangen.

Material-ID	Material	k <sub>st</sub>
10	Fließgewässer, Offene, unbewachsene Sohle(steinig)	28
11	Fließgewässer, Befestigte Sohle (Brücken)	40
20	Stehendes Gewässer	30
22	Uferbereich mit Wiese	20
23	Uferbereiche mit dichten Weiden, stark mit Gestrüpp bestandene Abschn	12
26	Beton Wand	40
30	Bebauung, Wohnbaufläche (geschlossene Bebauung einschl. Hofflächen, Hausgärten, Ein- und Auffahrten)	10
33	Siedlungsfreifläche Sport-, Freizeit-und Erholungsfläche; Fried-hof	16
41	Straße, Weg Straßenverkehr	40
50	Ackerland Landwirtschaft (Anbaufläche für Feldfrüchte und besondere Pflanzen wie Wein, Obst)	15
51	Landwirtschaft (Flächen, die beweidet oder gemäht werden),Unkultivierte Fläche	20
55	Gehölz	10

Tabelle 1: Rauheit Parameter in 2d-Modell

#### d) Untere Randbedingung

Der Auslauf wurde ca. 950 m unterstromig der Gemeindebrücke bei „Das Mühlbach“ mit dem mittleren Geländegefälle von 1,8 ‰ modelliert.



Abbildung 1: Rauheit Parameter in 2d-Modell

#### 4. Berechnungen Zustand „Bestand“

Die Ergebnisse der Wasserspiegellagenberechnungen wurden ausgewertet und graphisch aufbereitet.

Die Betrachtung der Fließrichtungen und Fließgeschwindigkeiten liefert plausible Ergebnisse, die den örtlichen Beobachtungen entsprechen.

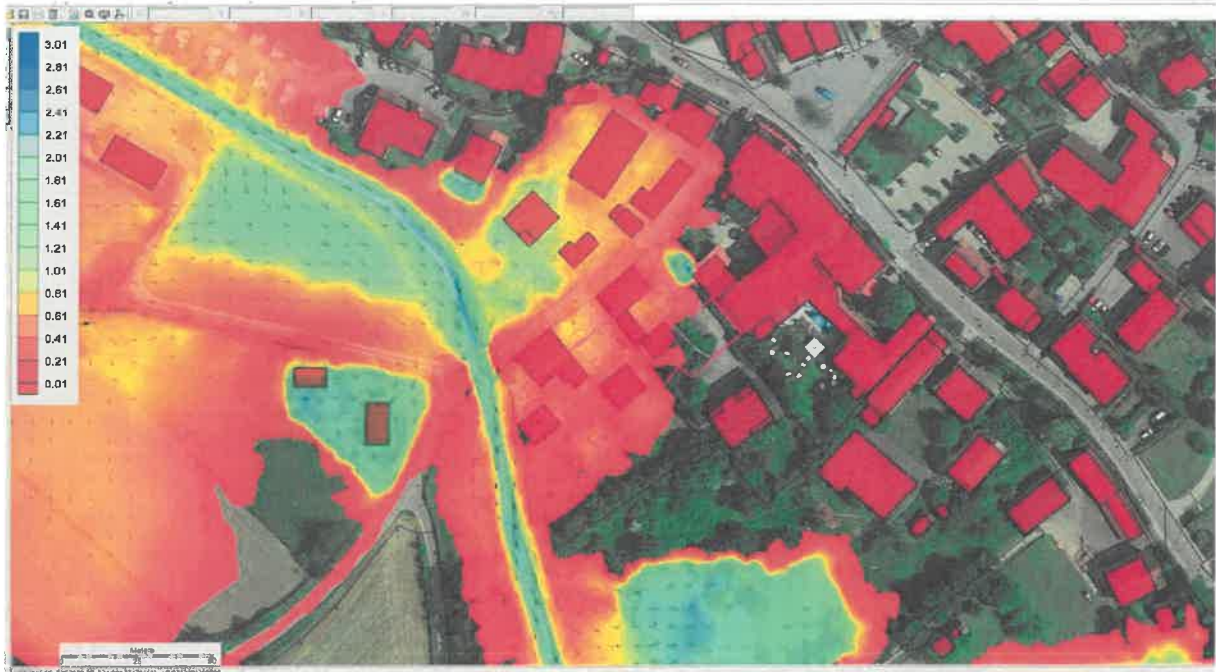
Für den 100-jährlichen Hochwasserabfluss ( $HQ_{100} = 30,0 \text{ m}^3/\text{s}$ ) liegen die von Wagmann Ingenieure errechneten Wasserspiegellagen im Bereich der geplanten Bebauung bei

- 325,86 m. ü. NHN im Bereich der Gemeindestraße und Westseite Neubau
- 325,50 m. ü. NHN am südlichen Eck Neubau

Das Grundstück ist teilweise geflutet. Im Bereich der Vorhaben an Fl. Nr. 46, 48 und 52, betragen die aktuellen Bestandshöhen 325,04 bis 326,30 m NHN. Der Wasserspiegel erreicht 325,50 bis 325,86 m ü NHN mit Wassertiefen bis 0,61 m und Geschwindigkeiten bis 0,91 m/s (siehe Abbildung 2).

Die bestehende Brücke im Zuge der Gemeindestraße kann das  $HQ_{100}$  nicht abführen und staut an. Daher ist wie vermutet fast der gesamte Baubereich Überschwemmungsgebiet. Die geplanten Gebäude liegen zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes  $HQ_{100}$ .

Die bestehende Tiefgarage würde bei einem Hochwasser über die Einfahrt volllaufen.

Abbildung 2: Fließtiefen HQ<sub>100</sub>

## 5. Berechnungen Zustand „Planung“

Die vorliegende Planung des Hotelneubaus wurde in das Bestandsmodell eingebaut und eine Vergleichsberechnung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Wasserspiegellagenberechnung wurden graphisch aufbereitet.

## 6. Ergebnisdarstellung

Berechnungsergebnisse siehe:

### A1 Ergebnisdarstellung Hydraulik

A1.1.1	Zustand Bestand: Fließtiefen	13.10.2021
A1.1.2	Zustand Planung: Fließtiefen	13.10.2021
A1.2.1	Zustand Bestand: Fließgeschwindigkeiten	13.10.2021
A1.2.2	Zustand Planung: Fließgeschwindigkeiten	13.10.2021
A1.3.1	Zustand Bestand: Wasserspiegellagen	13.10.2021
A1.3.2	Zustand Planung: Wasserspiegellagen	13.10.2021
A1.4	Kontourplot Fließtiefen-Differenzen Zustand „Planung“-Zustand „Bestand“	13.10.2021
A1.5	Kontourplot Fließgeschwindigkeiten-Differenzen Zustand „Planung“-Zustand „Bestand“	13.10.2021

### A2 Lageplan Bestandsvermessung und ermitteltes Überschwemmungsgebiet Bestand + Planung

Pl. Nr. 847-20 M = 1:250 22.11.2021

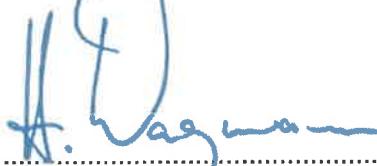
## 7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser. Zusammenfassung

Gem. Anlage 1 kommt es zu keinen relevanten Wasserspiegelerhöhungen. Die Erhöhungen der Wasserspiegel liegen mit maximal ca. 1 cm unterhalb der Rechengenauigkeit. Der Neubau hat keine negativen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse bei Hochwasser. Es bestätigt sich bei der Auswertung, dass die bestehenden Querstrukturen wie Mauern und Zaunsockel und die Bestandsgebäude den Abfluss durch den Vorhabensbereich schon im Bestand erheblich beeinträchtigen und vor allem durch das Entfernen der ufernahen Mauern am linken Ufer ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Es sind keine negativen Auswirkungen den bestehenden Hochwasserschutz, den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes - und somit keine negativen Auswirkungen für die Unter- und Oberlieger - zu erwarten.

Ein Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum wird nicht erforderlich, da der Planungsbereich als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) die Funktion als Rückhaltefläche verloren hat (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung v. 27.01.2012 H. Wagner AZ: 4622).

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen



.....  
Hans Jörg Wagmann, Dipl.-Ing. (FH)

### Anlagen:

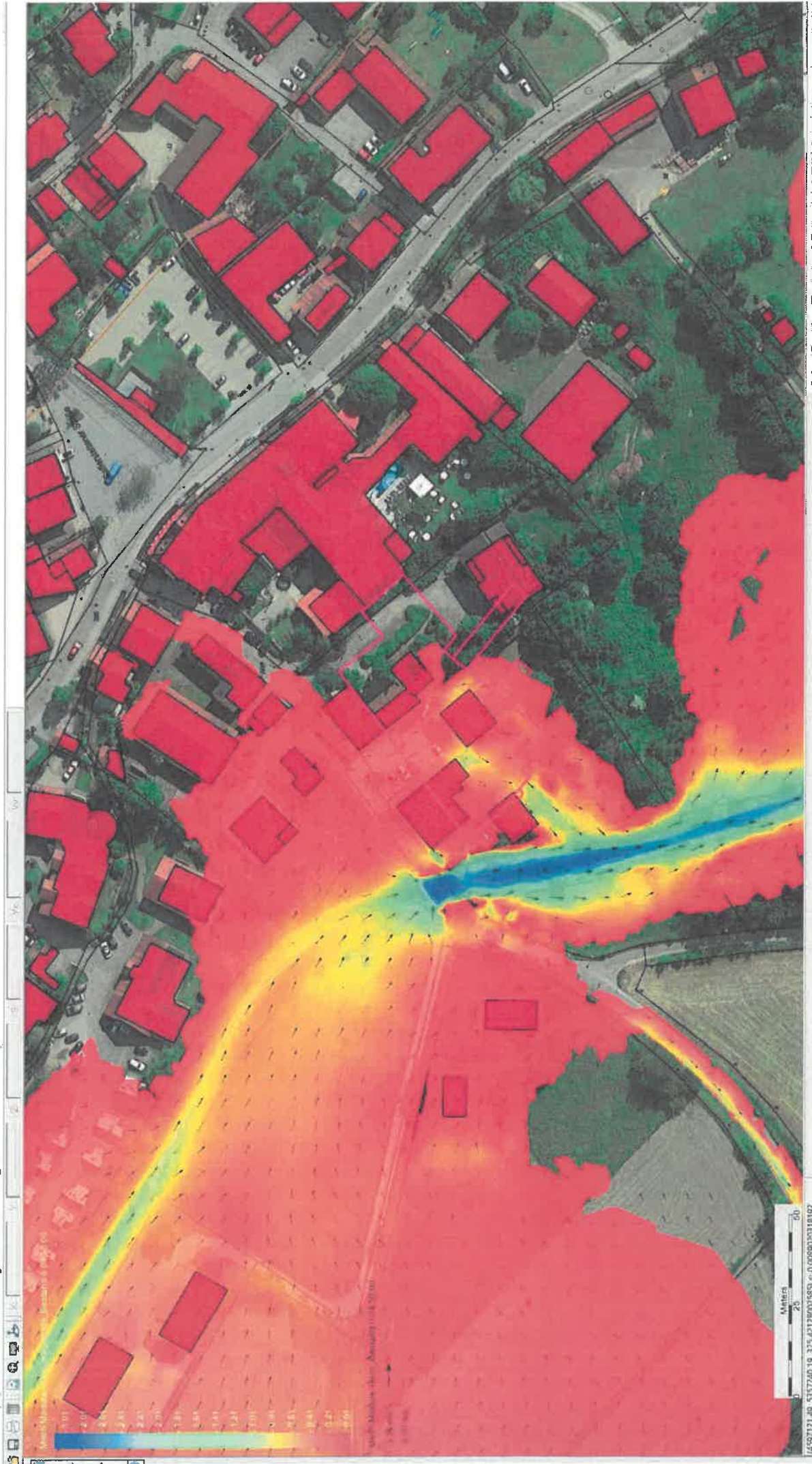
- 1 Berechnungsergebnisse Kontourplots
- 2 Lageplan Bestandsvermessung und ermitteltes Überschwemmungsgebiet Bestand + Planung  
Pl. Nr. 847-20, M = 1:250 v. 22.11.2021

Hinweis bei Baumaßnahmen: Evtl. Zustimmungen der zuständigen Behörden und Fachstellen (Wasserwirtschaft, Naturschutz etc.), privatrechtlich Betroffener (Uferbereich) und der Fischereiberechtigten sind vom Vorhabensträger einzuholen und nicht Gegenstand dieser Untersuchungen.



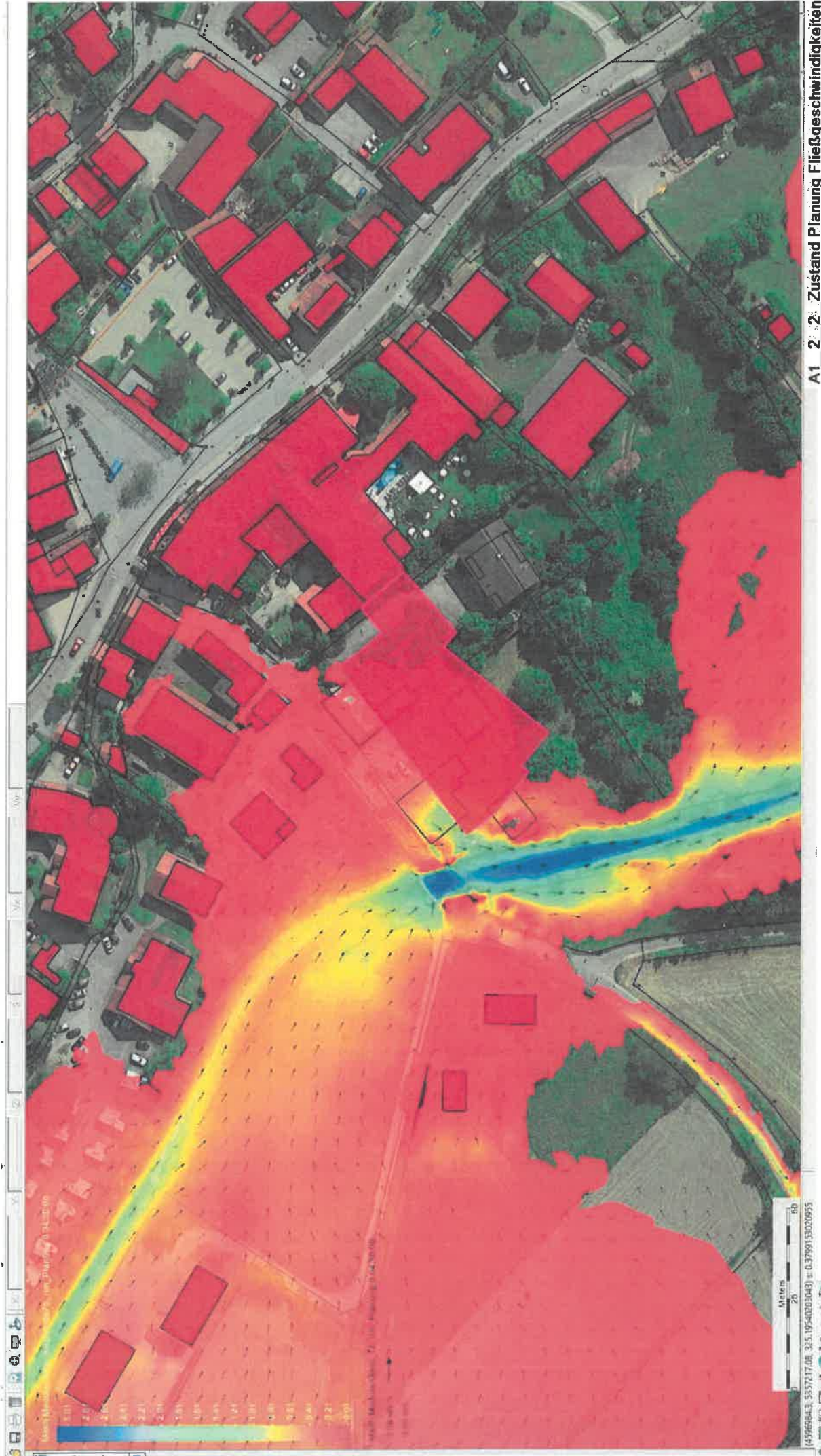






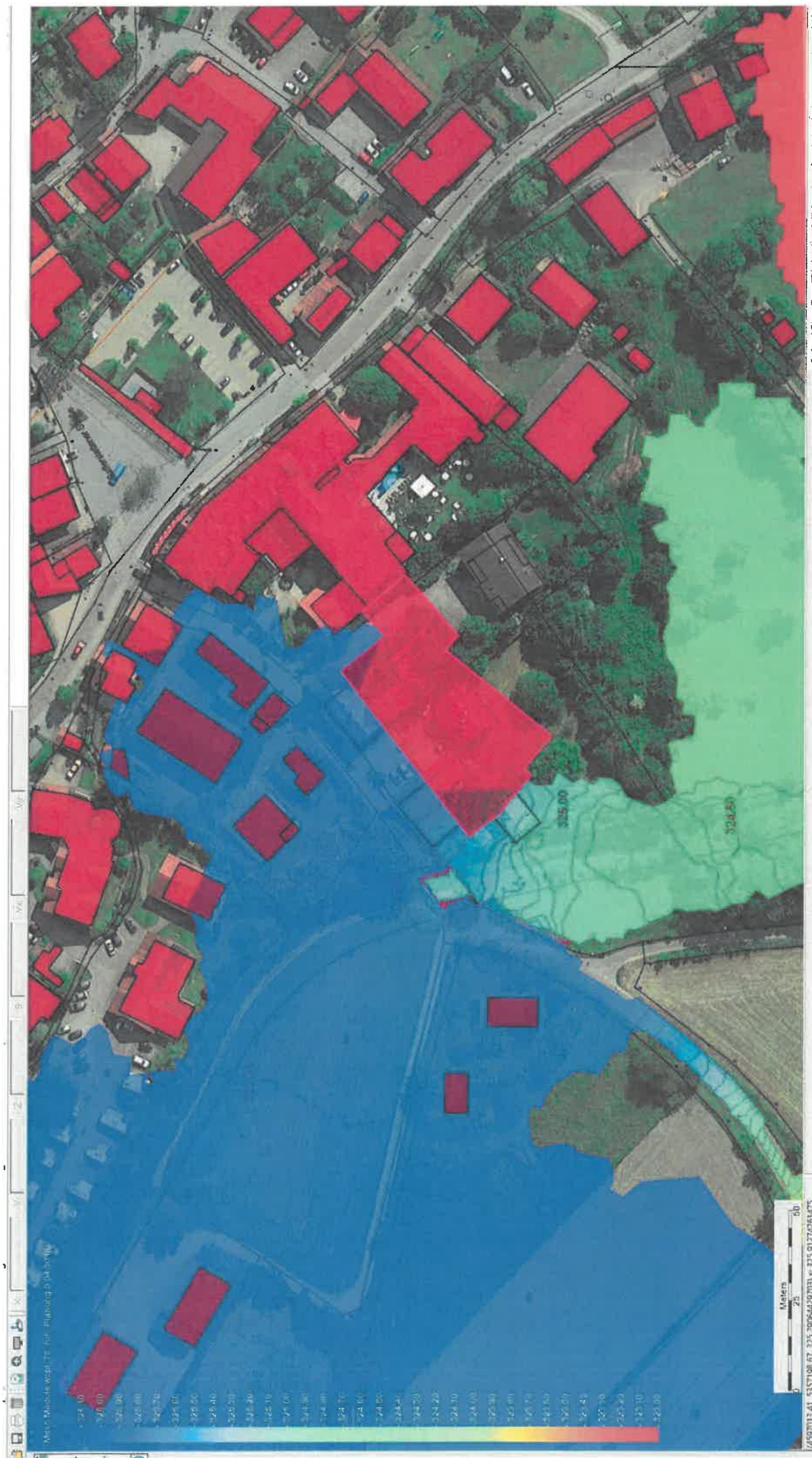
A1\_2\_1\_Zustand Bestand Fließgeschwindigkeiten

[4597121.49, 5357240.19, 325.42128002589] s: 0.0089020318192



A1\_2\_2\_Zustand Planung Fließgeschwindigkeiten

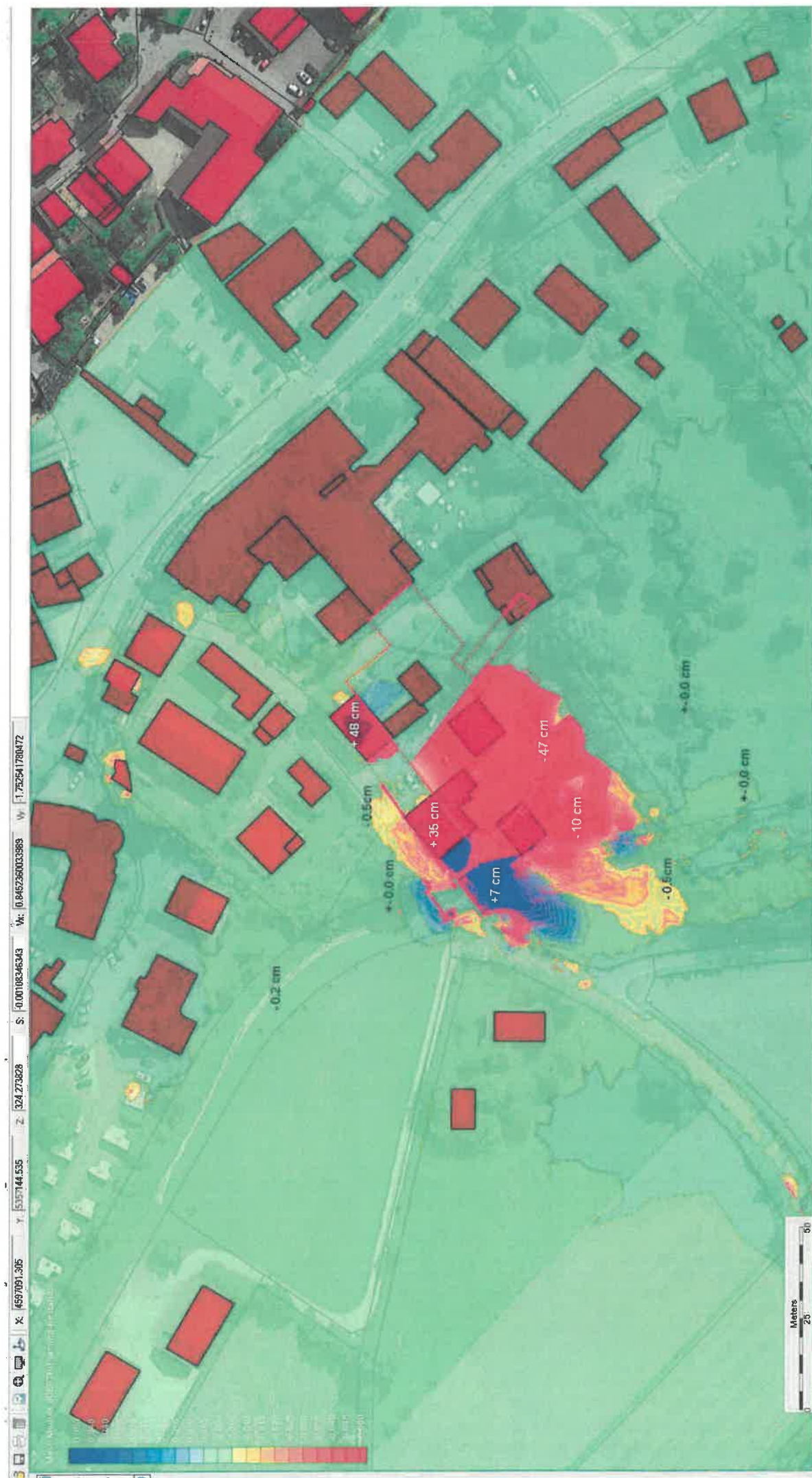






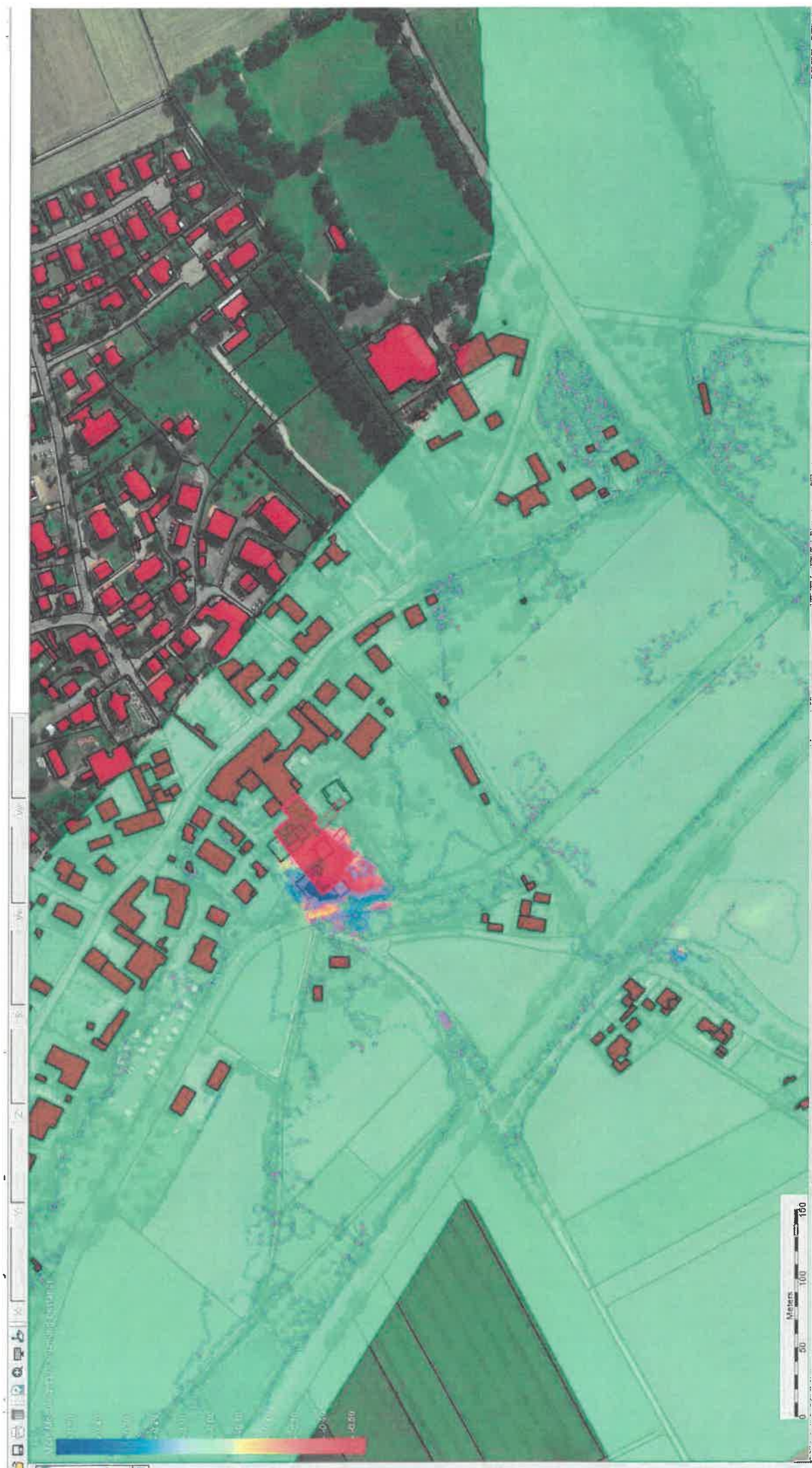
A1\_4\_Kontourplot Fließtiefen-Differenzen Zustand „Planung“, -Zustand „Bestand, zoomout

6597139.3, 5157248.1, 325.41941887338) s: -0.003794387103



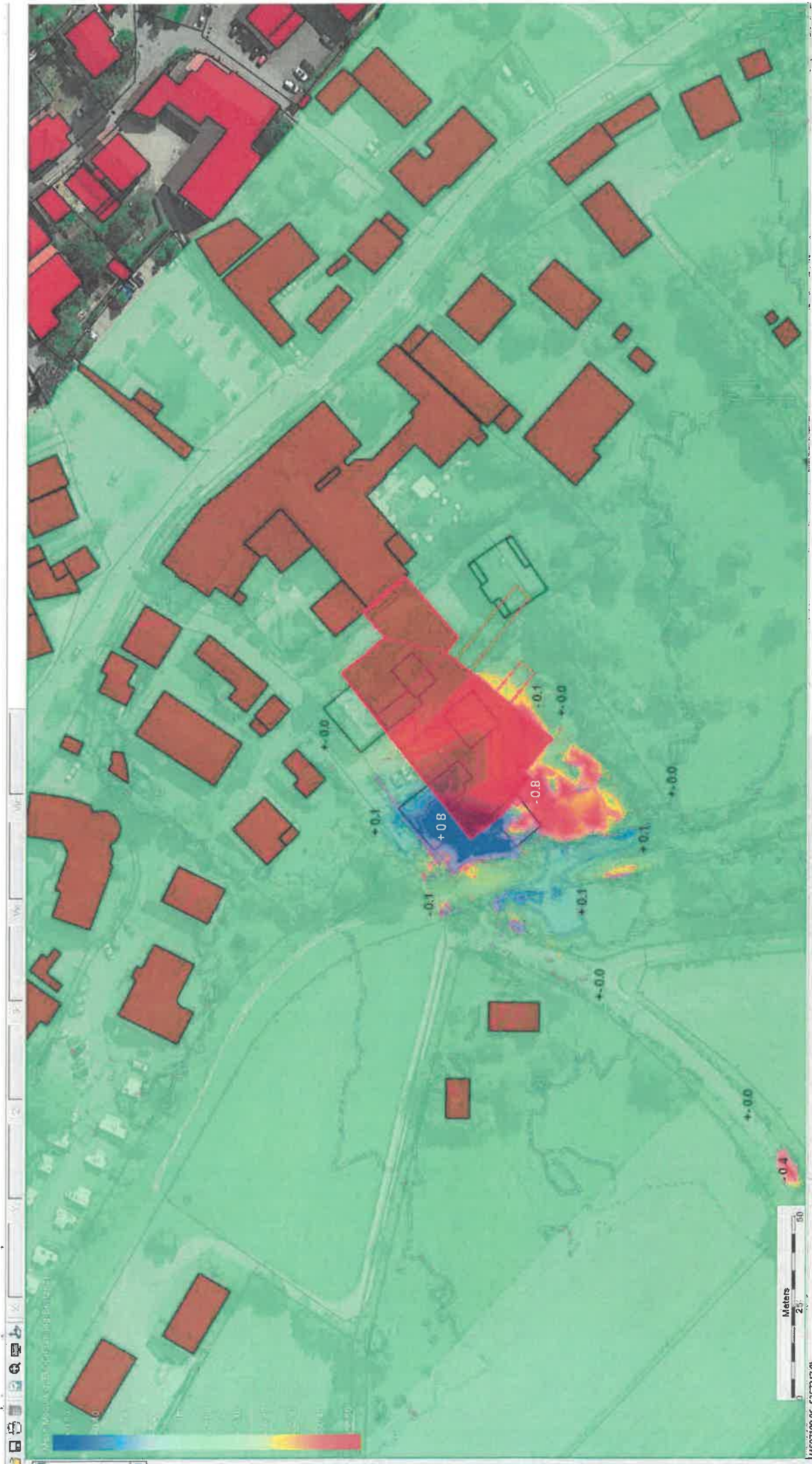
X: 4697091.305 Y: 5057144.535 Z: 324.273028 S: -0.00108346343 W: 0.6462360033983 V: 1.762641780472  
 UTM: 49T UTM Zone Number: 49T UTM Easting: 4697091.305 UTM Northing: 5057144.535 UTM Height: 324.273028 UTM Scale Factor: 0.9999999999999999 UTM False Easting: 500000.0000000000 UTM False Northing: 10000000.0000000000 UTM Projection: UTM  
 UTM Projection: UTM UTM Zone Number: 49T UTM Easting: 4697091.305 UTM Northing: 5057144.535 UTM Height: 324.273028 UTM Scale Factor: 0.9999999999999999 UTM False Easting: 500000.0000000000 UTM False Northing: 10000000.0000000000 UTM Projection: UTM

[4597125.34, 5357244.04, 325.37556020769] s: -0.003795705246 Node info, 2 selected; First id = 87756; Second id = 94700; XY Distance = 138.422895 m; Scalar = min(-0.0022585392, max(0.00009161, A1\_4\_Kontourplot\_Fließtiefer-Differenzen Zustand ,Planung, -Zustand ,Bestand,



A1\_5\_Kontourplot Fließgeschwindigkeiten-Differenzen Zustand „Planung“, -Zustand „Bestand“, zoomout





A1\_5\_Kontourplot Fließgeschwindigkeiten-Differenzen Zustand „Planung, -Zustand „Bestand,

[4597108.86, 535727.9]

