

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALT - FÜSSING"

Gemeinde Bad Füssing
-Rauamt-

08. FEB. 2021

Az.:

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

18. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT Nr. 18

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13a BauGB

ARCHITEKT &
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
Tel. 08531 / 29717

BAD FÜSSING, 15. 4. 2020
geändert 17. 9. 2020
geändert 26. 1. 2021



18. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 18
„ALT-FÜSSING“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ALT-FÜSSING“, BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

Inhalt:

Titelblatt Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerk

Bebauungsplanänderung Deckblatt 18

Planungskonzept

Titelblatt Begründung

Begründung

Titelblatt Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

Titelblatt Voruntersuchung – saP - Relevanzprüfung

Stellungnahme Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie

Stellungnahme Ornithologe

Voruntersuchung – saP – Relevanzprüfung

Vegetationsbestand

Ökologische Ausgleichsfläche

Fotos mit Zuordnungsnummern zur Voruntersuchung

18. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 18
„ALT-FÜSSING“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ALT-FÜSSING“, BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Erste Beteiligung Träger öffentlicher Belange:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.
3. Erste Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zweite Beteiligung Träger öffentlicher Belange:
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.
5. Zweite Auslegung:
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.01.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2020 mit Ergänzung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 1 1. FEB. 2021



Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 1 1. FEB. 2021



Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 1 1. FEB. 2021 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 1.1.FEB.2021 bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen 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 Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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).

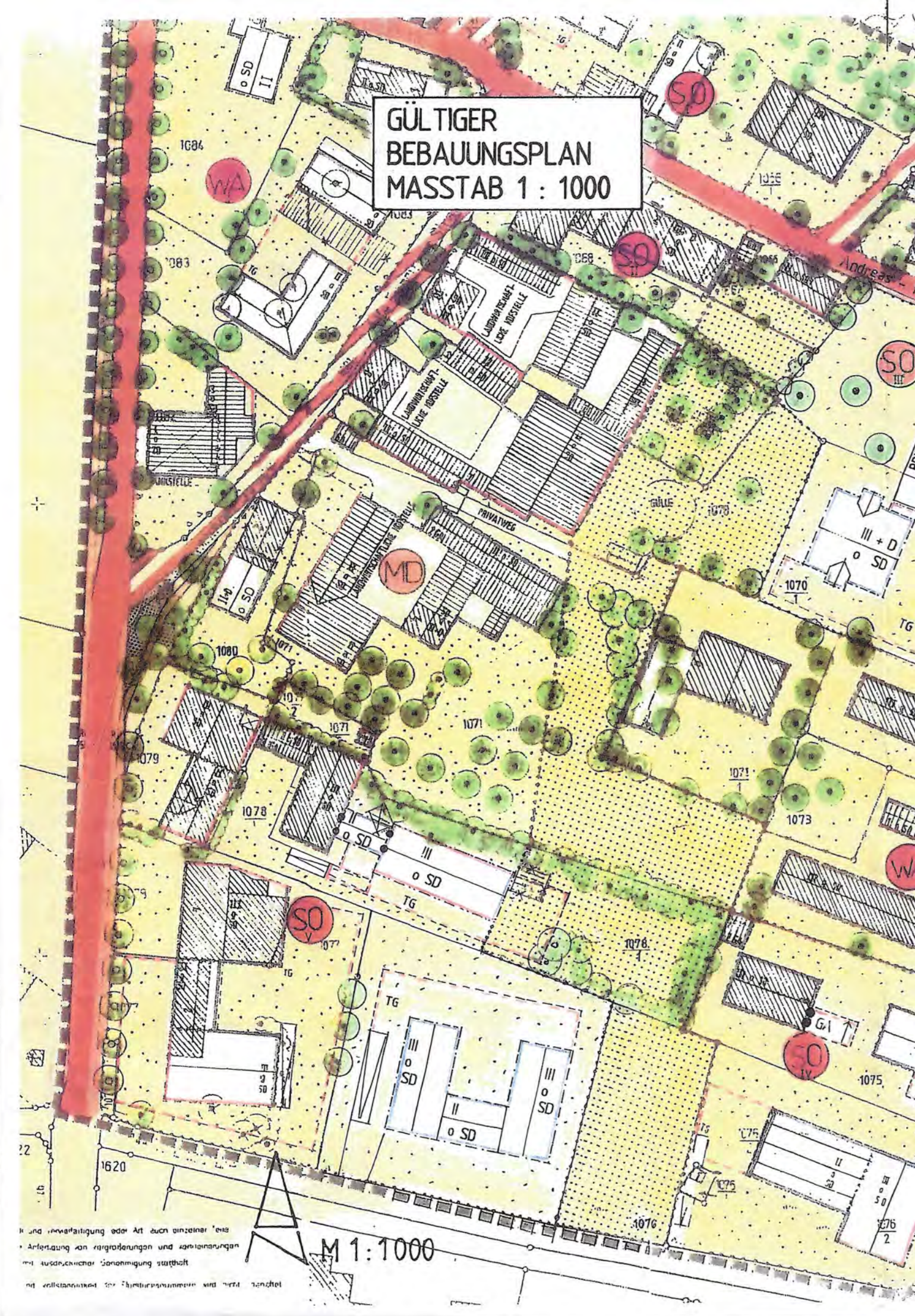
Gemeinde Bad Füssing, den 1 1. FEB. 2021

Tobias Kurz

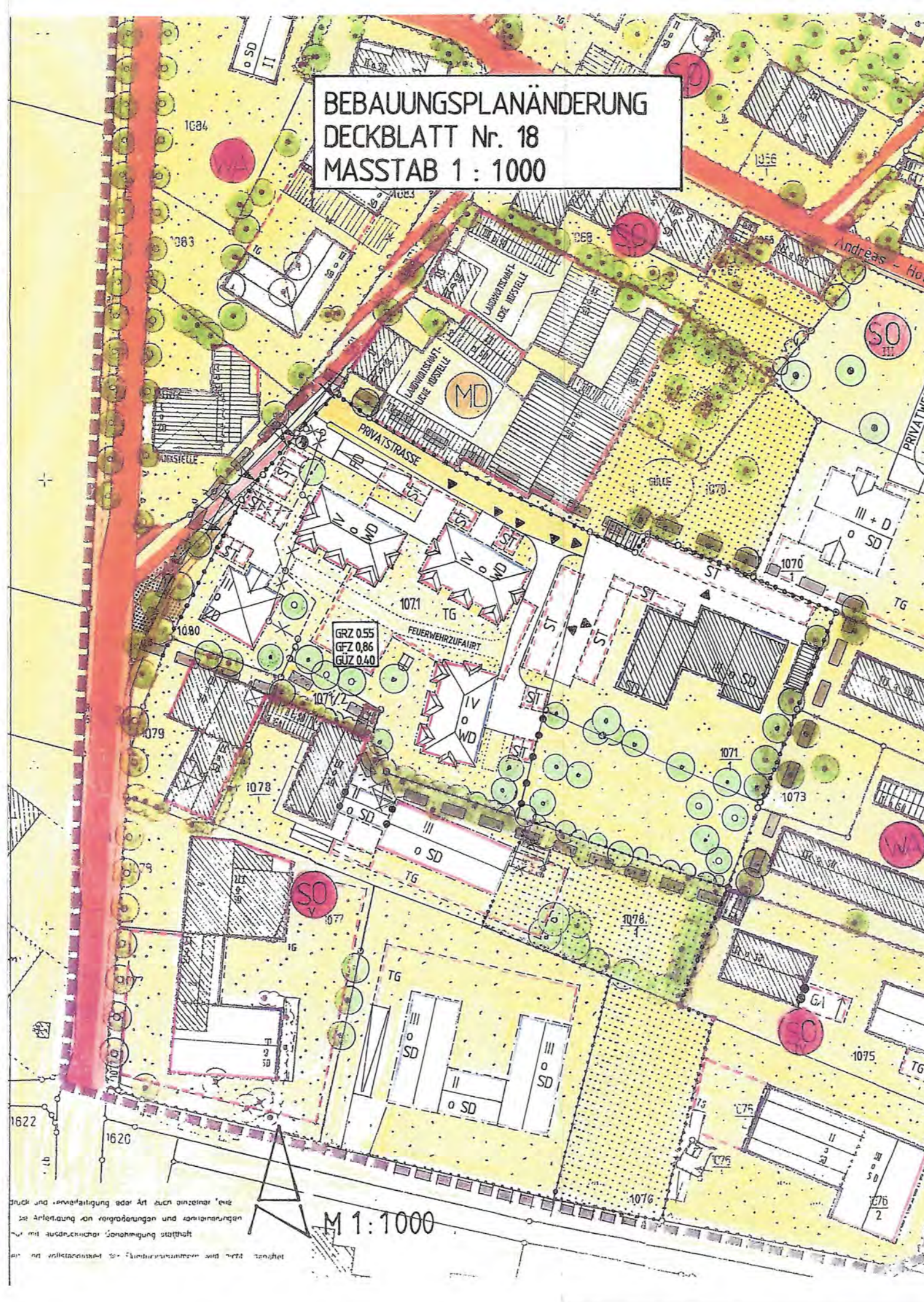


Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

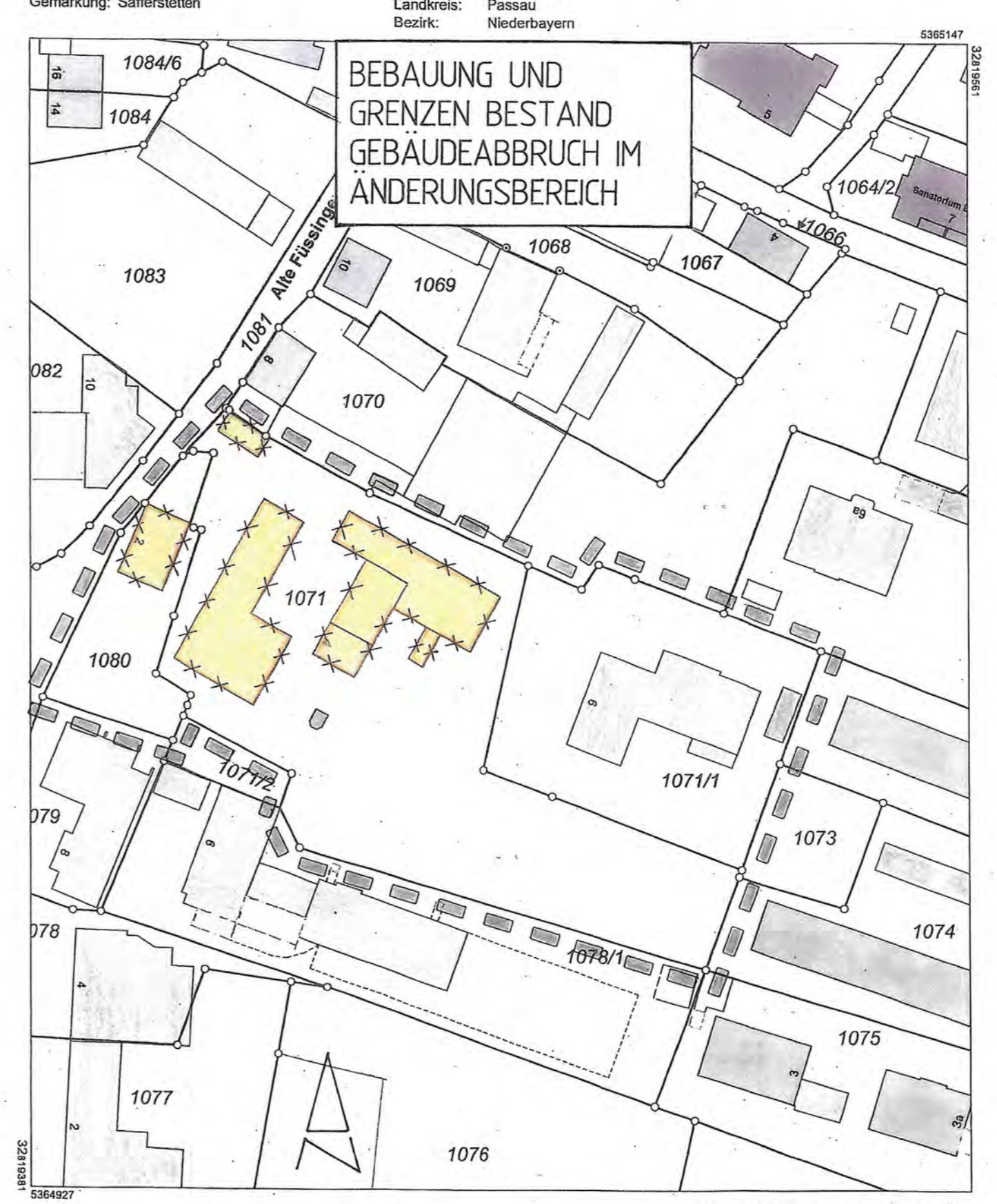
GÜLTIGER
BEBAUUNGSPLAN
MASSTAB 1 : 1000



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
DECKBLATT Nr. 18
MASSTAB 1 : 1000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau
Kapuzinerstraße 11
94474 Vilshofen
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
Erstellt am 14.04.2020



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: Pe
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau
Kapuzinerstraße 11
94474 Vilshofen an der Donau
Tel.: 08541/9607-0

ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(geltend für Deckblatt 18)

Zeichenerklärung:

Für die planlichen Festsetzungen:

- Bebauungsgrenze
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baulinie, rot
- Baugrenze, blau
- Neue Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenze Entfall (Änderung)
- Abgrenzung nach Art und Mass der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches
- ST Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Carport, FD, PD

- ZD Zeltdach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- III, IV Anzahl der Geschosse
- o Offene Bauweise
- GRZ Maß der baulichen Nutzung
- GFZ
- GÜZ
- Abbruch Gebäude
- Privatstraße
- Feuerwehrzufahrt
- Einfahrtsbereich
- Zufahrt
- Trafostation

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Erste Beteiligung Träger öffentlicher Belange:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.
3. Erste Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zweite Beteiligung Träger öffentlicher Belange:
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.
5. Zweite Auslegung:
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.01.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2020 mit Ergänzung vom 26.01.2021 als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 1.1. FEB. 2021

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing, den 1.1. FEB. 2021

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 1.1. FEB. 2021, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 1.1. FEB. 2021 bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen 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, den 1.1. FEB. 2021

Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"ALT - FÜSSING"

GEMEINDE : BAD FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

18. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT Nr. 18

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13 a BauGB

ARCHITEKT &
STADTPLANER
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
Tel. 08531 / 29717



BAD FÜSSING, 15. 4. 2020
geändert 17. 9. 2020
geändert 26. 1. 2021

18. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 18
„ALT-FÜSSING“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ALT-FÜSSING“, BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

Planungskonzept betreffend die Grundstücke Fl.Nr. 1080, 1071 und 1071/1, Gmkg. Safferstetten

- 1.) Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in „Alt-Füssing“ (MD). Es handelt sich um Bebauungsplan der Innenentwicklung (Innenbereich) und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.
§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB statt.
Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.
- 2.) Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken der Fl.Nr. 1080 und 1071 werden abgerissen.
- 3.) Die vorhandene private Zufahrt zur Fl.Nr. 1071 und 1071/1 wird neu errichtet und verbreitert.
- 4.) Die Art der baulichen Nutzung wird von Dorfgebiet (MD) in Sondergebiet (SO) geändert
- 5.) Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke wird neu definiert und festgesetzt.
- 6.) Auf Grund von Anregungen im Auslegungsverfahren sind erweiterte Änderungen erforderlich geworden hinsichtlich der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau. Aus diesem Grund und der beantragten Aufnahme des Grundstückes Fl.Nr. 1071/1 in den räumlichen Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18 wurde eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Textliche Festsetzungen:

§ 1 Absatz 1 – Art der baulichen Nutzung

- Nr. 2 Alte Festsetzung
Dorfgebiet nach § 5 BauNVO nicht zulässig sind Tankstellen

Neue Festsetzung
Dorfgebiet entfällt, dafür SO V

Nr. 3 Alte Festsetzung

Sondergebiete „Kurgebiet“ SO V nach § 11 Abs. 2 BauNVO
zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafes u.ä.
Betriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen

unzulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen
Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern.

Neue Festsetzung
Sondergebiete „Kurgebiet“ SO V nach § 11 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Schank- und Speisewirtschaften Tagescafes u.ä.
Betrieb, die dem Kurgebiet dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen
- zulässig sind Hotelsuiten mit Hotelzimmerküchen
Die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist auf Dauer sicherzustellen. Diese
Sicherstellung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung einer
beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bad Füssing –
sogenannte Fremdenverkehrsdienstbarkeit – im Grundbuch verbindlich abzusichern.

§ 1 Absatz 2 – Maß der baulichen Nutzung

Satz 4 Alte Festsetzung
Für die Grundstücke, dessen Grundstücksgrenzen sich geändert haben gilt das Maß
der baulichen Nutzung in der als Anlage beiliegenden Zeichnung (Lageplan M 1 : 500).

Fl.Nr. 1080

Alte Festsetzung

GRZ = 0,14

GFZ = 0,42

GÜZ = 0,40

Neue Festsetzung

GRZ = 0,55

GFZ = 0,86

GÜZ = 0,40

Fl.Nr. 1071

Alte Festsetzung

GRZ = 0,02

GFZ = 0,03

GÜZ = 0,40

Neue Festsetzung

GRZ = 0,55

GFZ = 0,86

GÜZ = 0,40

Fl.Nr. 1071/1

Alte Festsetzung

GRZ = 0,33

GFZ = 0,77

GÜZ = 0,40

Neue Festsetzung

GRZ = 0,55

GFZ = 0,86

GÜZ = 0,40

§ 2 überbaubare Grundstücksflächen

Absatz 1 Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

Nr. 1.1

Alte Festsetzung

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 1/4 der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründen 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.

Neue Festsetzung

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 **1/3** der Gebäudeflucht nicht überschreitet und Gründe des § 3 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.

Absatz 2

Alte Festsetzung

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

Neue Festsetzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, zulässig:

Terrassen, gedeckte Freisitze, Abfallbehälter, Mülltonnenschränke, Hauskapelle bis 75 m³ umbauter Raum.

§ 3 Absatz 3 – Dachausbildung/Dachgestaltung

Nr. 1.1 und 1.2 Alte Festsetzung

Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung auszubilden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.

Neue Festsetzung

Es sind auch Walmdächer (WD) und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Nr. 1.6 Alte Festsetzung

Zulässig sind rote Dachziegeleindeckungen.

Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blecheindeckungen zulässig.

Neue Festsetzung

Die Eindeckung darf auch mit grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegel ausgeführt werden. Bei Zeltdach ist auch eine Blecheindeckung zulässig.

Nr. 1.7 Alte Festsetzung

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

Neue Festsetzung

Vorspringende Bauteile wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone, Vordächer usw. dürfen auch mit Glas- oder Blecheindeckung ausgeführt werden. Hierfür wird eine Dachneigung von 6° bis 16° festgelegt.

Nr. 6 Alte Festsetzung

Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäude und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite der Gebäude zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.

Neue Festsetzung

Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Bei Carports sind Flachdächer (FD) zulässig und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° bis 15° zulässig. Die Eindeckung ist in Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

Nr. 7

Alte Festsetzung

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.

Neue Festsetzung

Bei der Überdachung der Tiefgaragenrampe sind auch bei freistehenden Rampen Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Die Eindeckung darf auch in Glas- bzw. Blecheindeckung oder als Gründach ausgeführt werden.

§ 3 – Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

Sonstige neue Festsetzungen

Bei Gebäude mit IV Geschossen wird eine max. Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt.

ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücksentwässerung:

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser auf den betroffenen Grundstücken ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Rigolen oder Sickerschächte sind zulässig, sofern im Bauvollzug nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die geplante Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen.

Da der Regenabschluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung das Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Grünordnung

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden geprüft und die einzelnen Ergebnisse der Prüfungen

- Stellungnahme Diplombiologe, Voruntersuchung – saP – Relevanzprüfung
- Stellungnahme Ornithologe
- Stellungnahme Landschaftsarchitektur, Vegetationsbestand

sind in der Stellungnahme vom Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie, Albert Krahl, Diplomgeograph Univ. und Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing (FH), Landschaftsarchitektur, zusammengeführt und gewürdigt worden.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse des Büros Albert Krahl/Kappendobler, Herr Schleinkofer und Herrn Selbach sind zum Bauantragsverfahren die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan mit Beschreibung beizulegen.

Bad Füssing, 15.04.2020

geändert, 17.09.2020

geändert, 26.01.2021

Architekt & Stadtplaner
Manfred F. Graw
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/2 97 17
info@architekt-graw.de

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALT - FÜSSING"

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

18. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT Nr. 18

Begründung

ARCHITEKT &
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
Tel. 08531 / 29717

BAD FÜSSING, 15. 4. 2020

geändert 17. 9. 2020

geändert 26. 1. 2021



18. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 18 „ALT-FÜSSING“ BAD FÜSSING

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ALT-FÜSSING“, BAD FÜSSING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

Begründung

Die Eigentümerin der beiden Grundstücke Fl.Nr. 1071 und 1080 beabsichtigt die Hofstelle auf Fl.Nr. 1071 aufzugeben. Der landwirtschaftliche Betrieb ist stillgelegt die Gebäude werden abgebrochen. Auf Fl.Nr. 1080 beabsichtigt die Eigentümerin das bestehende Gebäude mit Praxis und Wohnung ebenfalls abzubauen und auf dem gleichen Grundstück etwas südlicher wieder zu errichten.

Durch die Aufgabe der Hofstelle entspricht der Änderungsbereich nicht mehr dem eines Dorfgebietes (MD). Dorfgebiete dienen in erster Linie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Der Änderungsbereich entspricht eher dem eines Sondergebietes. Aus diesem Grund wird das bestehende Sondergebiet 5 (SO V) um den Änderungsbereich, Flurnummer 1071 und 1080 erweitert.

Auf der aufgelassenen Hofstelle sollen drei gleich große Baukörper entstehen die hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Das Grundstück Fl.Nr. 1080 ist von der Gemeindestraße „Alte Füssinger Straße“ erschlossen. Die Zufahrten zu den notwendigen Stellplätzen erfolgen ausschließlich von hier aus. Das Grundstück Fl.Nr. 1071 ist derzeit über eine ca. 3,50 m breite private Zufahrt von der „Alten Füssinger Straße“ aus erschlossen.

Auch das dahinter liegende Grundstück, Fl.Nr. 1071/1, wird über diese Privatstraße angefahren. Die Nutzung ist dinglich abgesichert.

Diese private Zufahrtsstraße wird neu errichtet und auf 5,50 m verbreitert. Die Zufahrt endet an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1071/1 und mündet in einen großzügigen Parkplatz.

In der Urfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Alt-Füssing“ ist in der Satzung bei § 2 Überbaubare Grundstücksflächen, unter Abs. 1 Nr. 1, Baulinien, Satz 1 mit § 4 Abs. 2 ein falscher Verweis angegeben. Der Verweis muß richtigerweise § 3 Abs. 2 lauten. In den Textlichen Festsetzungen für das Deckblatt 18 ist bei Baulinien der Verweis auf § 3 Abs. 2 berücksichtigt. Neu festgesetzt wurde, daß bei § 2 Abs. 1 Nr.1, Baulinien, die Summe der Abweichung entlang der Baulinie 1/3 der Gebäudeflucht betragen kann, sodass bei Baulinien und Baugrenzen generell das gleiche Maß der Abweichung zulässig ist.

Die vorhandene Hauskapelle soll erhalten oder geringfügig versetzt werden. Daher wurde der Passus Hauskapelle, bei den nichtüberbaubaren Flächen mit aufgenommen.

Auf Fl.Nr. 1071 werden bei den Baufenstern die Baukörper mit den Vor- und Rücksprüngen dargestellt und diese mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass durch mehrfaches Vortreten (Vorsprung) von Balkonen eine gute, dem heutigen Standard entsprechende Wohnnutzung möglich und die Fassadengliederung definiert ist. Der Rücksprung stellt die eigentliche Hauskante dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum, Arztpraxen, Büroräumen und evtl. Beherbergung und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nachverdichtung.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die hinzukommende Grundfläche unter 20.000 m² liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, die Voraussetzungen sind erfüllt. Ausgleichsmaßnahmen sind auch deshalb nicht erforderlich (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB statt. Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in den „Zusätzlichen Textlichen Festsetzungen“ des Deckblattes aufgenommen.

Hinweis:

Auf Grund des Auslegungsverfahrens hat die Eigentümerin der Fl.Nr. 1071/1 den Antrag auf Aufnahme ins Deckblatt 18 gestellt und auch auf gleiche Art und Maß der Nutzung.

Zusätzlich wurde eine Voruntersuchung – saP-Relevanzprüfung – durchgeführt. Die Voruntersuchung ist im Deckblatt 18 gewürdigt.

Bad Füssing, 15.04.2020

geändert 17.09.2020



geändert 26.01.2021

Architekt & Stadtplaner
Manfred F. Graw
Sonnenstraße 4
94072 Bad Füssing
Tel. 08531/2 97 17
info@architekt-graw.de










Planzeichen als Festsetzung







Nummerierung nach PlanzV

- 6. **Verkehrsflächen**
Öffentliche Strassenverkehrsflächen 
Einfahrtsbereich 
- 7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Elektrizität  Abfall 
- 9. **Grünflächen**
Private Grünfläche
Feuerwehrezufahrt mit Schwabengitter 
- 13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

13.2. Anpflanzungen, nicht standortgebunden
Anpflanzungen: Bäume 
Erhaltung: Bäume 
- 15. **Sonstige Planzeichen**
15.3. Stellplätze 
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 

Parzellengrenzen geplant 
vermessungsamtliche Flurstücksgrenzen 
Flurnummern  489/2
Gebäude 
Befestigte Flächen 
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 

Textliche Festsetzungen:

Die bestehenden Festsetzungen bleiben erhalten.
Folgende ergänzende Festsetzungen werden aufgenommen:

§ 7 Hinweise zum Natur- & Artenschutz

- (1) Zur Erhaltung der Vitalität des Baumbestandes im Geltungsbereich, sind während der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden und die Bäume zu schützen.
- (2) Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Andernfalls ist die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der aktuellen Situation bzgl. Bruten im Baubereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich festgestellt werden, muss mit dem Beginn von Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel gewartet werden.
- (3) Bäume, die nicht erhalten bleiben können, müssen - sofern keine holztechnische Nutzung vorgesehen ist - auf die Flur-Nummer 299/0 Gemeinde Ruhstorf, Gemarkung Eholting gebracht werden. Dort entsteht ein "Totholzgarten".
- (4) 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. Auch wird eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung Richtung Himmel.
- (5) Als Ersatz für den Verlust von Jagdlebensraum sind 8 Fledermaus- und 9 Vogelkästen im Umfeld fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alternativ können in den neuen Gebäuden Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

Grünordnungsplan "Alt-Füssing"

(zum Bebauungsplan "Alt-Füssing" Deckblatt 18)

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Grünordnungsplan-Änderung "Alt-Füssing" Deckblatt 18

Maßstab 1:1000

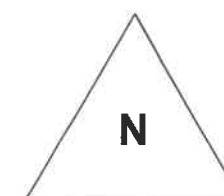
Albert Krahl
Diplomgeograph Univ.

Krummstr. 8, 94060 Pocking

Bearbeitung:
Ruth Kappendobler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Bad Füssing, 17.12.2020

geändert 26. 1. 2021



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALT - FÜSSING"

GEMEINDE : BAD. FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

18. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT Nr. 18

VORUNTERSUCHUNG - saP - Relevanzprüfung

ARCHITEKT &
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING
Tel. 08531 / 29717

BAD FÜSSING, 15. 4. 2020
geändert 17. 9. 2020
geändert 26. 1. 2021



Änderung Bebauungsplan Alt-Füssing mit Deckblatt Nr. 18

Stellungnahme Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie

Stand des Bauleitverfahrens / Stellungnahme UNB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs.1 Baugesetz wurde mit Schreiben vom 22.06.2020 seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Passau Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Diese beziehen sich vor allem auf die vorhandenen Obstwiesen und die zu fallende Linde. Desweiteren wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für erforderlich gehalten.

Einschaltung Planungsbüro / Untersuchungen

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde haben der Bauherr und das Architekturbüro Graw das Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie (Albert Krah, Diplomgeograph Univ. und Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing FH, Landschaftsarchitektur) beauftragt, die Anregungen und Bedenken der UNB im Rahmen der Beteiligung der TÖB zu würdigen.

Zu diesem Zweck wurde der vorhandene Vegetationsbestand kartographisch aufgenommen, fotografisch dokumentiert und auf seine ökologische Wertigkeit hin geprüft. Insbesondere wurden der vorhandene Obstbaumbestand sowie die Linde im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets untersucht (siehe Anlagen).

Desweiteren wurde eine saP-Vorprüfung veranlasst, bei der besonderes Augenmerk auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Bilche und Käfer gelegt wurde.

Diese Untersuchungen wurden im Juli und August 2020 von Herrn Stephan Selbach (Ornithologe) und Herrn Gisbert Schleinkofer (Diplombiologe) durchgeführt.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine saP nicht erforderlich ist: Es konnten - vor allem aufgrund der im Planungsgebiet zahlreich vorhandenen „Störfaktoren“ - keine schützenswerten Arten bzw. ökologisch bedeutsame Habitate festgestellt werden.

Die o.g. Linde bietet durch Höhlen und Totholzbereiche zwar Biotope; sie ist aber nach Aussagen beider Gutachter aus Gründen der Verkehrssicherheit zu fällen (siehe Anlagen).

Im Zuge des Bauleitverfahrens sollten jedoch, zur Minimierung des Eingriffs, Änderungen in der Planung vorgenommen bzw. verschiedene naturschutzfachliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Änderungen der Planung / Maßnahmen

Änderung der Lage der Tiefgarage:

Dadurch kann der für das Landschaftsbild und die Ökologie äußerst bedeutende Walnussbaum im Bereich der Kapelle erhalten werden. Außerdem kann somit der Eingriff in den Obstbaumbestand reduziert werden.

Ausweisung einer Ersatz- / Ausgleichsfläche:

Diese erfolgt im Bereich der Ortschaft Eholting auf einem bisher landwirtschaftlich genutztem Grundstück. Hier werden Trockenbiotop und Hecken (Herstellung Biotopverbund) neu geplant. Desweiteren wird in diesem Bereich ein „Totholzgarten“ angelegt - die zu fällende Linde wird in diesem Bereich ausgebracht.

Festsetzungen zur Grünordnung:

Diese betreffen Aussagen über den Erhalt von Bäumen und der Obstwiese im östlichen Bereich, Festsetzungen zu Neuanpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Anlagen

Stellungnahme Ornithologe Stephan Selbach
Voruntersuchung Diplombiologe Gisbert Schleinkofer
Bestandsaufnahme Vegetationskartierung
Konzept Ersatz- Ausgleichsfläche in Eholting
Fotodokumentation Vegetationsbestand

Pocking, den 01.09.2020
Albert Krahl
Diplomgeograph Univ.

Ruth Kappendobler
Dipl.-Ing (FH), Landschaftsarchitektur

Albert Krahl
Diplomgeograph Univ.

Bebauungsplan u. Grünordnungsplan Alt-Füssing
Anlage zur
Bebauungsplanänderung mit Deckblatt 18
in der Fassung 17.9.2020
geändert 26.01.2021

Freitag, 24. Juli 2020

Stellungnahme

Betreff: Bebauungsplan für das Gebiet „Alt Füssing“ Deckblatt Nr. 18

Begehung der Gartenfläche am 22.07.2020 von 9:30 bis 11:00

Anwesende Personen: Herr Graw, Herr Selbach

Gleich am vorderen linken Eck des Grundstücks befindet sich eine alte Linde, diese ist in einem sehr schlechten gesundheitlichen Zustand und stellt eine Gefahr für Verkehr und angrenzende Häuser dar. Der Untere Stamm mit kleineren Höhlen und Spalten durchzogen, die für Käfer interessant sein dürften. Ich empfehle die Linde zu fällen, jedoch den Stamm mit Wurzelwerk als Totholz auf der geplanten Ausgleichsfläche abzulegen. Gleiches könnte auch mit den von morschen Stämmen der Obstbäume, welche gefällt werden müssen, erfolgen.

Im Bereich bei der Kapelle steht ein Obstgarten, durch das Bauvorhaben müssen ca. 10 Bäume gefällt werden. Es handelt sich überwiegend um Äpfel und Zwetschgen, bei der Begehung wurden keinerlei Anzeichen auf Siebenschläfer oder Haselmaus gefunden, die offensichtlichen Höhlen in den Obstbäumen sind meines Erachtens auch nicht für Bäche geeignet. Des Weiteren wurden auch keine Anzeichen für Fledermäuse im Sommerquartier festgestellt. An Vögeln konnte ich während der Begehung einen Buntspecht, Garten- und Hausrotschwanz sowie Grauschnäpper bestimmen. Für alle genannten Arten sollten Nisthilfen aufgehängt werden. Dies wäre im Folgenden:

- Fledermäuse Nisthilfen (Ausflug in Richtung Süden, wenn möglich am Gebäude möglichst sonnig)
- Gartenrotschwanz geschlossener Nistkasten mit Einfugloch 28 mm (Ausflug Richtung Osten an den verbliebenen Obstbäumen und im Neuen hinteren Ausgleichs Bereich)
- Grauschnäpper und Hausrotschwanz Halbhöhle (Ausflug Richtung Osten am Gebäude oder Solitärbäumen)

Ich würde Schwelger Nisthilfen empfehlen, diese haben alle einen Marderschutz (wichtig bei den Vögeln) und sind recht langlebig. Wichtig ist, das die Nisthilfen der Vögel in regelmäßigen Abständen, im Winter, geleert werden.

Rainding, den 24.7.2020



Stephan Selbach (Ornithologe)
Am Schachlbauerfeld 7, 94542 Harbach/ Rainding

Bebauungsplan u. Grünordnungsplan
Alt-Füssing
Bebauungsplaänderung mit Deckblatt 18
in der Fassung 17.9.2020

geändert, 26.1.2021

Voruntersuchung - saP-Relevanzprüfung

im Rahmen eines Bebauungsplans für das Gebiet Alt Füssing/ (Deckblatt Nr.18)

Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgelände gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte, der alten Hofstelle mit Wohnhaus und den ehemaligen Stallungen (I), dem Praxisgebäude (II) und einem unbebauten Gebiet in südwestlicher Richtung, z. Z. Grünfläche einer benachbarten Hotelanlage (III).

An die Hofstelle und an das Praxisgebäude angrenzend befinden sich locker in einander übergehende, teilweise durch einfache Drahtzäune getrennte Gartenabschnitte, die vor allem durch eine Anzahl von älteren Laub- und Obstbäumen geprägt sind. Ein Teil davon sind große Solitäre mit breiter Krone (zwei Winterlinden, zwei Walnussbäume, eine Vogelkirsche), ein anderer Teil überwiegend ältere Obstbäume, von denen einige wenige als echte Hochstämme bezeichnet werden können, wie man sie von Streuobstwiesen kennt. Der Rest ist kleiner. Das Ganze hat den Charakter eines extensiv genutzten Obstgartens. Die Grünflächen unter den Bäumen sind kurz gehalten und weisen vor allem Arten extensiv genutzter Fettwiesen auf. Entlang der Gebäude treten nitrophile Säume mit Brennesseldominanz auf, gemischt mit spontaner Gehölzvegetation, darunter Bergahorn, Wildkirsche oder Holunder. In der Nähe einer kleinen Kapelle gibt es einen kleinen eingezäunten Nutzgarten in der Art eines Bauerngartens. Auf einem abgegrenzten Teil des Obstgartens werden frei laufende Hühner gehalten, in einer hinteren Ecke steht ein Taubenschlag. Nistkästen an den Bäumen wurden nicht gesichtet.

Entscheidend für die ökologische Bedeutung des Baumbestands ist sein Alter (Stammdicke) und damit verbunden sein Anteil an Totholz. Dieser Anteil ist im gesamten Baumbestand eher mittelmäßig bis gering ausgeprägt. Auffällige Stellen mit fortgeschrittenem Fäulnisgrad (Holzmulm) gibt es an einzelnen Obstbäumen relativ bodennah im unteren und mittlerem Stammbereich, meist handelt es sich um Astabrisse, frostbedingte Rinden- und Holzspaltungen, abgestorbene Ästen etc. Größere Höhlungen (v.a. trichterförmige) sind nicht vorhanden. An absterbenden Ästen treten diverse Baumpilze, wie Feuerschwämme (Phellinus-Arten), der zottige Schillerporling (*Inonotus hispidus*) oder Trameten auf. Eine Sonderstellung im Reigen der Bäume nimmt eine im absterben begriffene alte Winterlinde an der Ecke Alte Füssingerstrasse und der Hofzufahrt ein. Der alte mächtige Baum weist am Stammfuß massive Fäulnisstellen mit reichlich Mulm auf, was z.B. für die Entwicklung verschiedener Großkäferarten (s. unten Artenliste) wichtig ist.

Beobachtungen zu verschiedenen Tiergruppen

Vögel:

Beobachtete Arten: 1 weibl. Hausrotschwanz (Höhlenbrüter)
1 Grauschnäpper (Halbhöhlenbrüter)

Vorhandene Baumhöhlen eher für kleinere Vögel geeignet.

Zusätzliche gartentypische Arten wie Kohlmeise, Amsel oder Haussperling.

Spechtlöcher an verschiedenen Bäumen (Nahrungssuche) z.B. deutlich an halb abgestorbener Salweide beim Taubenschlag (I, 14), vermutlich von Bunt- oder Kleinspecht.
Im Luftraum über dem Anwesen Mehlschwalben und Mauersegler gesichtet.
Keine Nester an den Gebäuden entdeckt.

Fledermäuse:

Keine Beobachtung. Mögliche nutzbare Baumhöhlen (Größe, Tiefe und Form) sind nicht oder kaum vorhanden. Keine bekannten Sommer-oder Winterquartiere. (Befragung der Anwohner und Ortsansässigen.)

Zusätzliche mögliche Störfaktoren: Lärm, Licht, Nahrungsmangel.

Bilche: (Schläferarten)

Keine Beobachtung. Von den Schläfern könnte man am ehesten den Siebenschläfer erwarten. Passende Bruthöhlen ev. im Kronenbereich der Großbäume. Keine Spuren oder Hinweise (Anwohner) auf nächtliche Umtriebe. Keine Nistkästen als Ersatzquartiere. Fehlende Nähe zu angrenzenden Waldbiotopen senkt die Wahrscheinlichkeit auf das Vorkommen dieser Tiergruppe.

Störfaktoren: Städtische Umgebung (Lärm, Licht) / möglich Räuber wie Katzen oder Baumarder.

Käfer:

Gefundene Arten: Blattkäfer (Chrysomeliden)

Rosenkäfer (fliegend) - Larven xylobiont (Holzbewohner)

Balkenschröter (auch als kleiner Hirschkäfer bekannt)
(Dorcus parallepipedus)

Fund an großer absterbender Linde am Stammfuß.

Weitere Funde von Großkäferarten im Holzmulm der vorhandenen, angefaulten Großbäume ist bei intensiverer Suche durchaus möglich, aber auf einige wenige Exemplare beschränkt.

Der Verlust xylobionter Arten könnte durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen (siehe Unten) minimiert und aufgefangen werden.

Tatsächliche und mögliche Störfaktoren in Verbindung mit dem Auftreten verschiedener Wildtierarten

- Trotz der relativen Ortsrandlage des Anwesens in Alt-Füssing ist in seinem Umfeld eine zunehmende Verstädterung zu verzeichnen und damit ein steigendes Unruhepotential durch eine hohe Verkehrsdichte (Pockingerstr. und Altfüssingerstr.), stetem Publikumsverkehr um die Arztpraxis und der benachbarten Hotelanlage und anderer Wohn- und Geschäftsbereiche (Betrifft alle Tierarten)

- Nächtliche dauerhafte Beleuchtung an zuführenden Straßen, Wegen und Parkplätzen. (gestörte Arten: Vögel, Fledermäuse und Bilche)
- Erhöhter Lärmpegel am Tag und bei Nacht (gestörte Arten: wie oben)
- Hühner- und Taubenhaltung (Einfluss auf Krautschicht durch Düngung und Bodenbearbeitung sowie auf Kleinlebewesen in Bodennähe. Mögliche Anlockung räuberischer Arten wie Katzen, Marder oder auch Kulturfolgern wie Ratten)

Anregungen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, dass man im Zuge der Neubaumaßnahme möglichst viele der vorhandenen Bäume erhält. Besonders im Hinblick auf die breitkronigen Großbäume und die Hochstamm-Obstbäume.

Wo dies nicht der Fall ist, könnte man das Restholz für so genannte Totholzgärten benutzen, sofern keine holztechnische Nutzung (z. B. wertvolles Nussbaumholz für Schreinerarbeiten) vorgesehen ist. Derartige künstliche Biotope existieren bereits an verschiedenen Orten in Bayern (z. B. Schwabach, Dettelbach usw.)

Optimal wäre dies auf einem Gelände, wo bereits andere Biotopstrukturen wie extensiv genutzte Mähwiesen, Hecken, Feldgehölze oder ähnliches vorhanden sind und damit verknüpft werden können.

Eine weitere Option wäre, die bereits spärlich bepflanzte Wiese neben der Hotelanlage (III) durch eine ergänzende Bepflanzung mit Hochstammobstbäumen zu einer kleinen Streuobstwiese zu entwickeln und dadurch ein wertvolles, naturnahes Strukturelement im Siedlungsbereich zu erhalten.

Gegen den Verlust eines Teils der ansässigen Tierarten könnten auch künstliche Nisthilfen nützlich sein. (Höhlenbrüter).

Abschließende Stellungnahme

Im Hinblick auf die gemachten Beobachtungen, die Relevanz der Funde und die daraus gewonnenen Erkenntnisse erscheint eine tiefer gehende saP nicht notwendig angezeigt. Wichtig wäre den Verlust wertvoller Lebensräume (in vorliegendem Fall v. a. die alte, ökologisch wertvolle Baumschicht) durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entweder vor Ort oder an anderer Stelle zu ersetzen.

Liste ökologisch relevanter Einzelbäume auf der beigelegten Karte.

Abschnitt I

- 1: Großer Walnussbaum (Breite Krone, gesund, keine Höhlen oder abgest. Äste)
- 2: Alter Birnbaum (HoSt., breiter Astabriss, mit Faulstelle, tote Äste.)
- 3: Alter Apfelbaum (HoSt., Faulstelle im unt. Stammbereich)
- 4: Alter Apfelbaum (HaSt., ausladende Krone, kein Totholz)
- 5: Alter Apfelbaum (HaSt., Halbhöhle im unt. Stammbereich, keine toten Äste)
- 6: Alter Apfelbaum (HaSt., kein Totholz)
- 7: Alter Apfelbaum (HaSt., kleine abgest. Äste, keine Höhle)
- 8: Alter Apfelbaum (HaSt., kein Totholz)
- 9: Alter Zwetschkenbaum (kein Totholz)
- 10: Großer Walnussbaum (breite Krone, abgest. Äste, kleine Asthöhlen im ob. Stammbereich)
- 11: Große Vogelkische (HoSt., abgest. Äste)
- 12: Großer Kirschbaum (HoSt., abgest. Äste, keine Höhlen)
- 13: Bergahorn (Kein Totholz)
- 14: Alte Salweide (halb abgest., viele Spechtlöcher)
- 15: Große Wildkirsche (kl. abgest. Äste, keine Höhlen)

Abschnitt II

- 1: Große Winterlinde (absterbender Baum, Fäulnis am Stammfuß, Mulm)
- 2: Große Winterlinde (gesund, kein Totholz, breitkronig, schöner Hausbaum)
- 3: Apfelbaumruine (HaSt o. Busch, viel Totholz, Baumpilz als Schwächeparasit)
- 4: Alter Zwetschkenbaum (HoSt., Faulstelle im unt. Stammbereich)
- 5: Kleiner Birnbaum (geschwächt)
- 6: Kleiner Birnbaum (s.o.)
- 7: Größere Wildkirsche (gesund)

8: Kleiner Bergahorn (gesund)

Abschnitt III

1. Kleiner Kirschbaum (ZSt., gesund)

2. Kleiner Apfelbaum (HaSt., gesund)

3. Kleiner Apfelbaum (HaSt, gesund)

4. Kleiner Apfelbaum (HaSt., gesund)

5. Junge Fichte (gesund)

6. Kleiner Bergahorn (gesund)

7: Junger Walnussbaum (HaSt, gesund)

Liste der Fotos mit Zuordnung zum beigefügten Plan.

Nach laufender Nr.

81 (1): Alte, absterbende Linde an der Ecke Alte Füssinger Str. und Hofzufahrt (II,1)

82 (2): Wie oben weiteren Jungbäumen an der Hofmauer

83 (3): ` Hotelwiese ` mit Obstbäumen (III,2,3,4,)

84 (4): Großer Walnussbaum hinter der Kapelle, Kronenbereich (I ,10)

85 (5): Wie oben nur unterer Stammbereich (I,10)

86 (6): Durchgang von Zone I nach II. Gebüschvegetation.

87 (7): Blick auf das Nutzgärtchen, im Hintergrund altes Wohnhaus u.Obstbäume. (I).

88 (8): Abzäunung im Obstgarten (I).

89 (9): Harziger Schillerporling an Apfelbaumruine (II,3).

90 (9): Spontanvegetation entlang der Hofmauer gegenüber dem Praxisgebäude (II)

91 (11): Gartenteil hinter dem Praxisgebäude (II, 3, 4)

92 (12): Praxisgebäude, im Hintergrund große Linde (II,2)

93 (13): Birnbaum mit Faulstelle/ Astabbruch (I,2)

- 94 (14): Obstgarten, vorne Apfelbaum (I,3)
- 95 (15): Rechts Birnbaum (I,2), im Hintergrund großer Walnussbaum mit Kapelle 8 (I,10)
- 96 (16): Nutzgarten im Vordergrund, Hinten großer Nussbaum (I,10)
- 97 (17): Obstgarten, Apfelbäume (I,4,5,6 u.7)
- 98 (18): Obstgarten Apfelbaum (I)
- 99 (19): absterbende Salweide am Taubenschlag
- 100 (20): wie oben
- 101 (21): Inonotus hispidus an Apfelruine (II,3)
- 102 (22): wie oben
- 103 (23): Apfelbaumruine (II,3)
- 104 (24): Kübelpflanzen im Innenhof (I)
- 105 (25): wie oben
- 106 (26): Balkenschröter (Fund an II,1)
- 107 (27): wie oben
- 108 (28): Balkenschröter (Unterseite)
- 109 (29): Balkenschröter

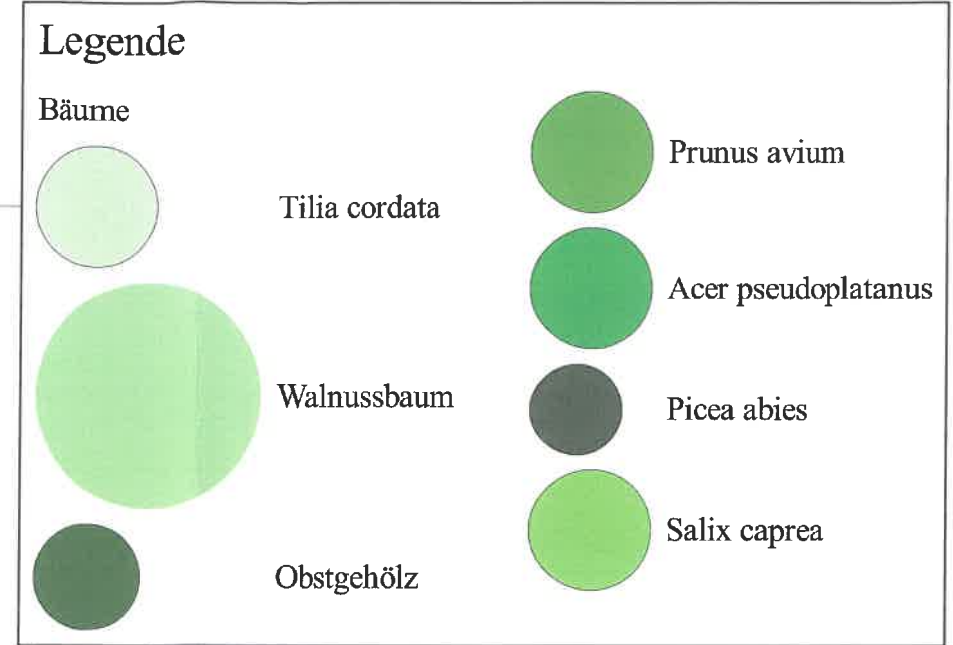
Bearbeitung:

Gisbert Schleinkofer, Diplombiologe

Juli, August 2020

Vegetationsbestand - Lage der wichtigsten Einzelbäume

M 1:500, 31.08.2020



Die Zustandsbeschreibung der Einzelbäume ist der beiliegenden Liste zu entnehmen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Alt-Füssing"

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplanänderung
Deckblatt Nr. 18

Planungsbüro

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

Krummaustrasse 8, 94060 Pocking

Planverfasser:
Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing. (FH)

Bebauungsplan u. Grünordnungsplan Alt-Füssing
Anlage zur
Bebauungsplanänderung mit Deckblatt 18
in der Fassung 17.9.2020
geändert 26.01.2021



Ökologische Ausgleichsfläche

- 1 Trockenbiotop
südexponiert
Auffüllung mit Kies / Sand
- 2 Baum-Strauch-Hecke
Arten der pot.nat. Vegetation
Herstellung Biotopverbund
- 3 Totholzgarten
Linde aus Bad Füssing
Obstbäume, Wurzelstöcke

Flurnr. 299
Gemarkung Eholting

Bebauungsplan u. Grünordnungsplan Alt-Füssing
Anlage zur
Bebauungsplanänderung mit Deckblatt 18
in der Fassung 17.9.2020
geändert 26.01.2021

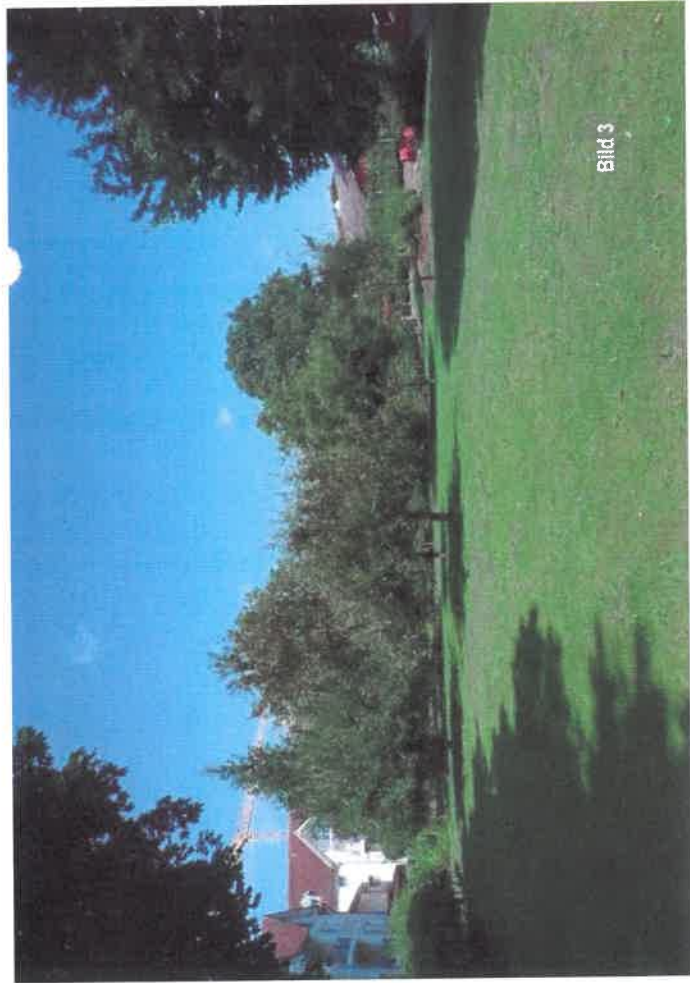




Bild 8



Bild 6

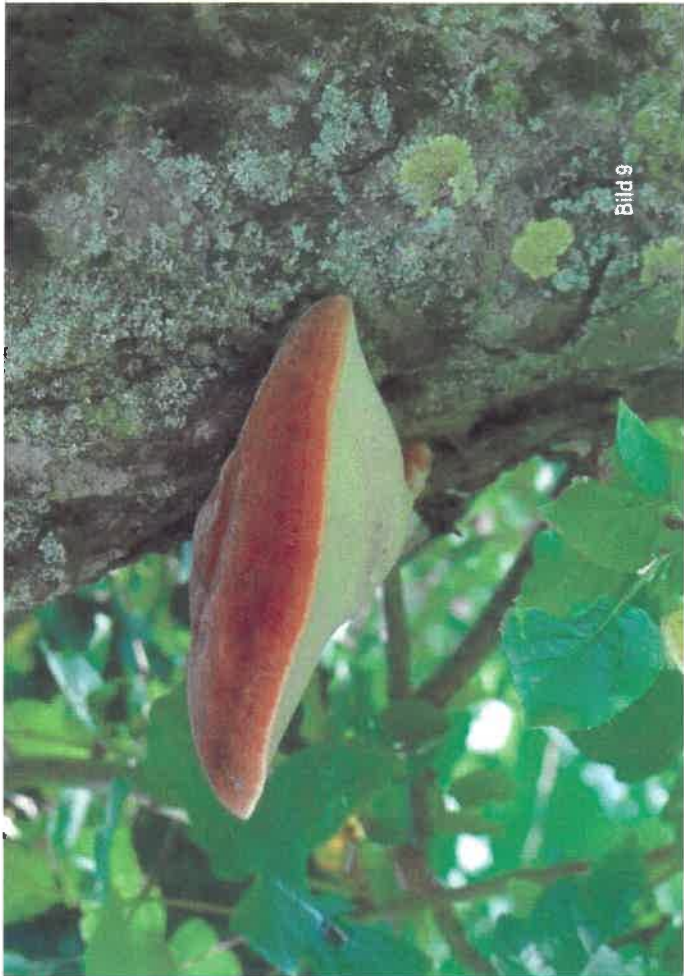


Bild 9

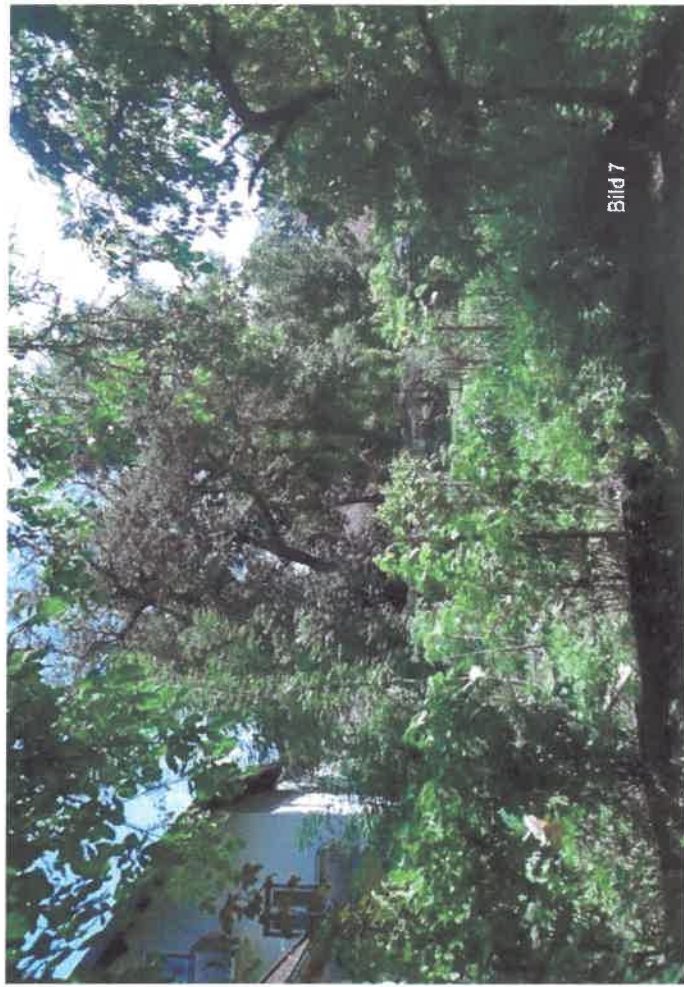


Bild 7

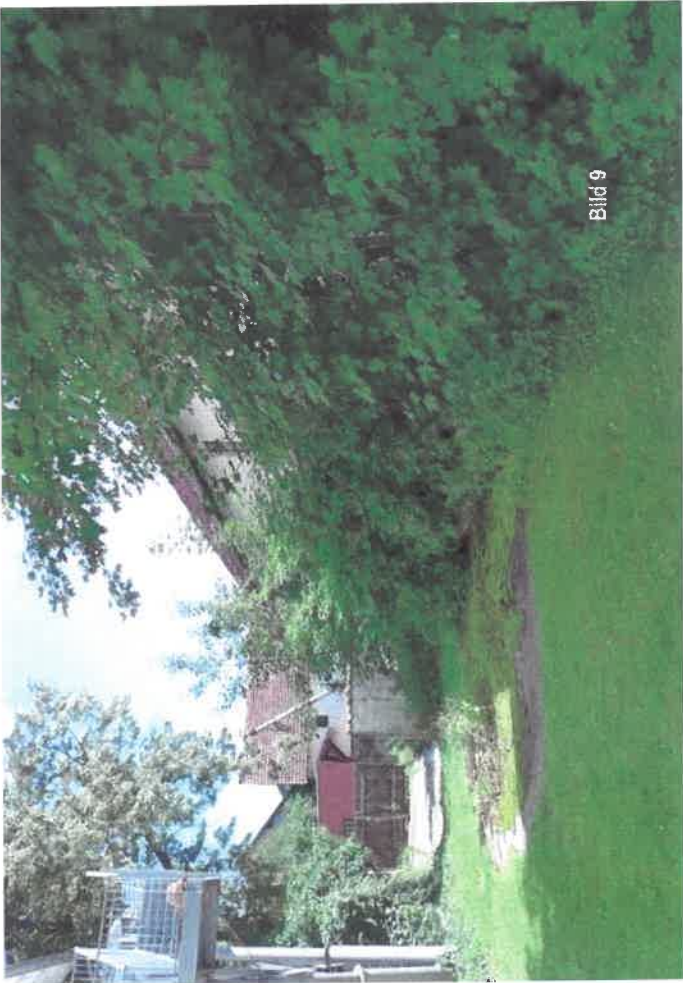


Bild 9



Bild 11



Bild 12

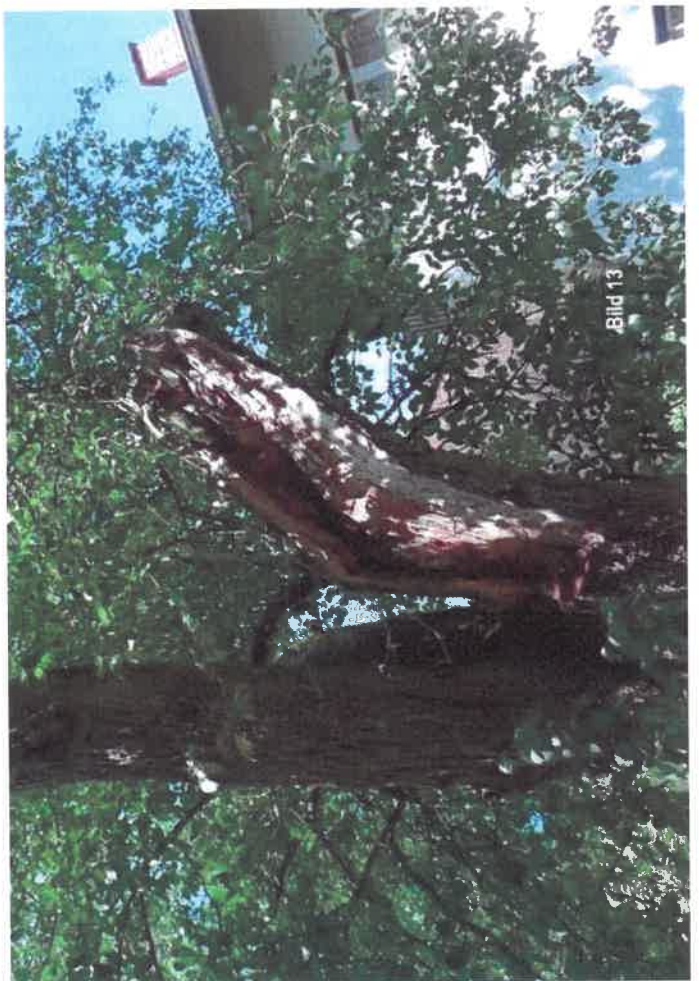


Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17

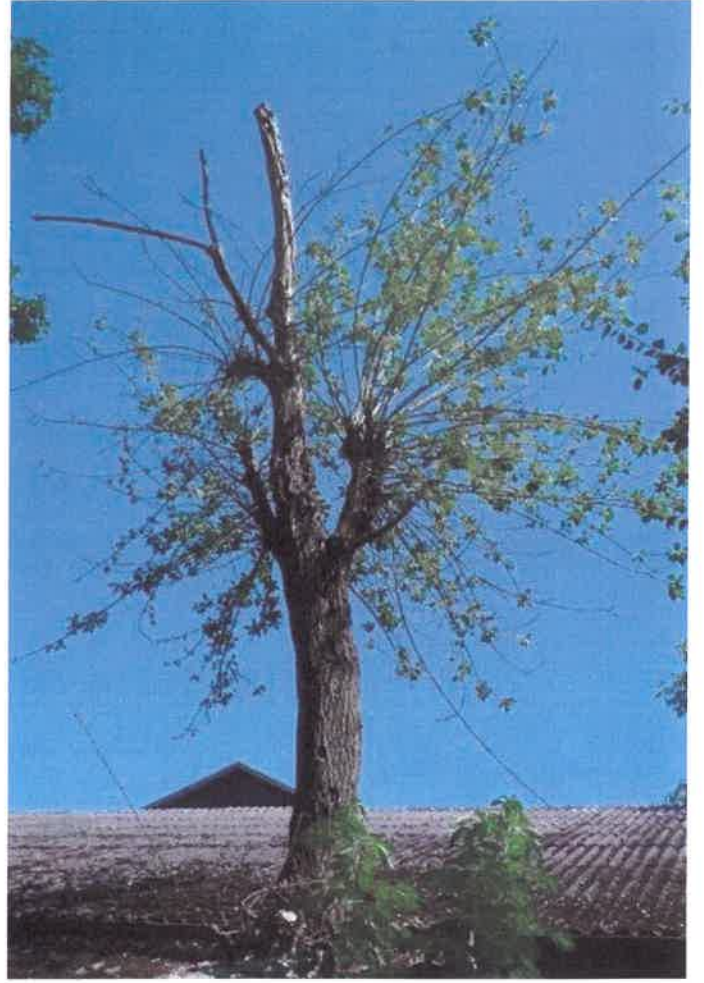




Bild 22



Bild 23



Bild 24



Bild 25



BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 26.01.2021

für das Gebiet „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 18 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 17.09.2020, ergänzt 26.01.2021, 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, 11.02.2021




Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 11.02.2021

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 26.02.2021

ist somit am 11.02.2021 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung