

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 01.10.2020

für das Gebiet „Egglfing Ortsmitte“

den 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 15.07.2020 (ergänzt 01.10.2020) 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:

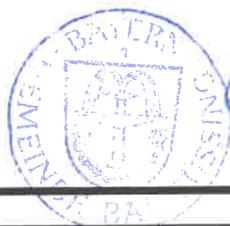
Unbeachtlich werden

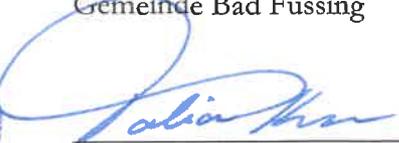
- a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c. nach § 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, 24.11.2020




Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 24.11.2020

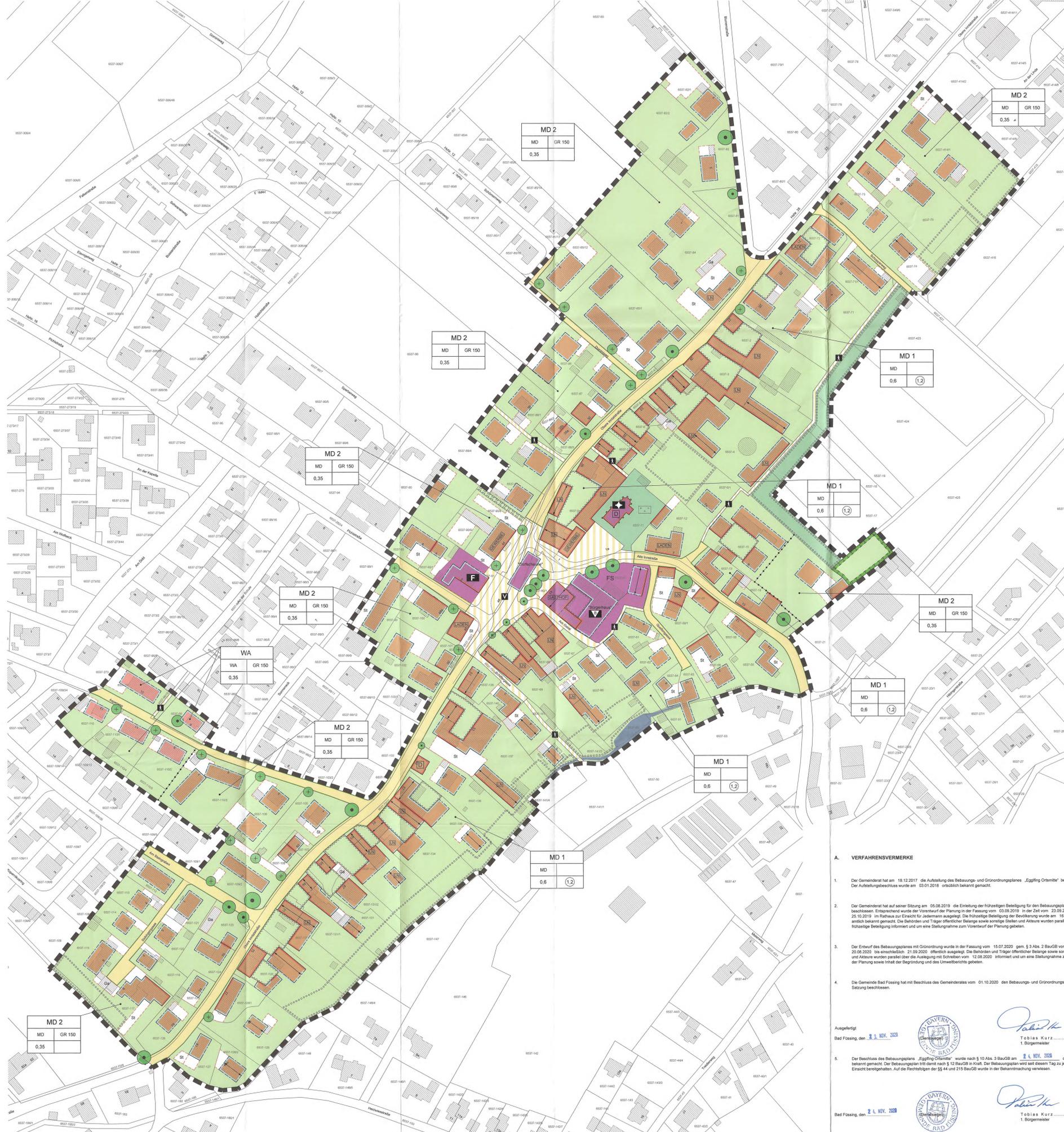
Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 16.12.2020

ist somit am 24.11.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung



B. RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel: Die Gemeinde Bad Füssing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubeckmachung vom 23.09.2010 (BGBl. I, 2414) in der vom 01.10.2017 getriebenen Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 der Bauordnung (BayBO) Neubeckmachung vom 27.01.1990 in der am 01.10.2017 getriebenen Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1990 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 12.12.2016 diesen Bebauungsplan als

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke der Gemarkung Egging.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

Planzeichen Nr.	Titel	Festsetzungen/Textlich
1.1	Grenzen	
1.1.1	Grenze des städtischen Geltungsbereichs	
1.1.2	Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß baulicher Nutzung	
1.2	Art der baulichen Nutzung	
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet	gem. § 8 BauNVO, Zulässig sind nur Wohngebäude, die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplans.
1.2.2	Dorfgebiet	Die Gebiete MD 1 und MD 2 werden als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.
1.2.2.1		Sollten sich nicht als besonderer Nutzungszweck ausgewiesen sind, sind Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe im MD 2 nicht zulässig.
1.2.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.
1.3	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	
1.3.1		Der besondere Nutzungszweck von Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt.
1.3.2	Laden	Für die Fläche im Erdgeschoss des Gebäudes ist nur die Nutzung als Einzelhandelsbetriebe gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO zulässig.
1.3.3	Gewerbe	Für die Fläche im Erdgeschoss des Gebäudes ist nur die Nutzung als sonstiges Gewerbe gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.
1.3.4	Gasthof	Für die Fläche wird im Erdgeschoss eine Nutzung als Schenk- und Speisewirtschaft festgesetzt.
1.3.5	Landwirtschaftliche Nebengebäude	Die Fläche ist für landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude festgesetzt. Das Erdgeschoss kann als Garage/Carport für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden.
1.4	Maß der baulichen Nutzung	
1.4.1	Geschossflächenzahl (GFZ)	Maximal zulässige Geschossflächenzahl hier 1,2.
1.4.2	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Grundflächenzahl hier 0,35.
1.4.3	Grundfläche	Für Gebäude im MD 2 und WA wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Grundfläche von 150 qm pro Baukörper festgesetzt. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für den gemäß Ziffer 1.1.3 zulässigen Dachbereich überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 20 % ist für Balkone, Terrassen, Vorkasse und Wintergärten zulässig.
1.4.4	Wandhöhe	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Im MD 1 ist bei gewöhnlicher oder landwirtschaftlicher Nutzung des Erdgeschosses eine Wandhöhe von maximal 7,0 m zulässig. Die zulässige Wandhöhe darf durch Brandwände überschritten werden. Die Wandhöhe ist das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schwellpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
1.4.5	Höhenerläge von Gebäuden	Coordinate fertiger Fußböden im Erdgeschoss maximal 30 cm über dem an der Mitte der städtebaulichen Grundstücksgränze liegenden Straßenniveau.
1.5	Nutzungsebene	
1.5.1	Art baul. Nutzung	
1.5.2	GRZ	
1.5.3	GFZ	

Gebiet	Art baul. Nutzung	GRZ	GFZ
MD 2	WA	0,35	GR 150
MD 1	MD	0,6	GR 150

1.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.	
1.6.1	abweichende Bauweise	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sofern nicht durch Baulinien abgegrenzt, sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im MD 2 und WA darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils 20 m nicht überschreiten. Festgesetzte Bauweise auf den Baugrundstücken.
1.6.2	Bauweise	Festgesetzte Bauweise auf den Baugrundstücken.
1.6.3	Baulinie	Im MD 2 und WA sind die Abstände nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen, sofern nicht durch Baulinien abweichende Vorgaben getroffen werden.
1.6.4	Abstandsflächen	Im MD 1 gelten abweichend die Abstandsflächenregeln, die sich aus den Festsetzungen des Baugesetzbuches ergeben.
1.6.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind bauliche Anlagen freizuhalten. Die Flächen dürfen nicht durch Einfriedungen unterteilt werden. Auf den Flächen sind offene Stellplätze zulässig.
1.7	Flächen für Gemeinbedarf	
1.7.1	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
1.7.1.1	"Bürgerhaus"	
1.7.1.2	"Dorfheune"	
1.7.2	Ferienweil	
1.7.3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
1.8	Verkehrflächen	
1.8.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Stadtbereichsgrenzenlinie auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
1.8.1.1	Stadtbereichsgrenzenlinie	Stadtbereichsgrenzenlinie auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
1.8.2	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
1.8.2.1	Geh- und Radweg	
1.8.2.2	Verkehrsbereinigter Bereich	
1.8.3	Geh- und Fahrweg	
1.8.4	Zufahrten	Baufahrten sind ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten und die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden. Auf deren oberirdige Anlage sind besondere Rücksichten zu nehmen.
1.9	Grünordnung	
1.9.1	öffentliche Grünfläche	
1.9.1.1	Friedhof	Als Zweckbestimmung für die Grünfläche wird eine Nutzung als Friedhof festgesetzt.
1.9.2	private Grünfläche	Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen oder anderen funktionell notwendig, als Grünflächen anzulegen und darauf mit zu pflegen. Auf den privaten Grünflächen ist je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein mindestens mittelgroßer einheimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume die erhalten werden sowie Bäume die aufgrund anderer Festsetzungen gepflanzt werden, können hierauf angerechnet werden. Die Baupflichtrechnung ist außerhalb der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Baummaßnahmen sind und Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Das Verhalten der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
1.9.2.1	Frischeneinfrieden	Die Fläche wird für eine Nutzung als Frischeneinfrieden festgesetzt.
1.9.2.2	Vorgärten	Im MD 1 sind die Grünflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront als gemeinschaftlich genutzte Vorgärten anzulegen. Die Pflanzung von Koffeln ist nicht zulässig.
1.9.3	Flächen zum Anpflanzen	Die Flächen sind als Streubehelien zu bepflanzen. Soweit möglich sind separate Obstbaumreihen (Hochstämme) zu verwenden.
1.9.4	Maßnahmen zum Schutz vor Erosion	Die Flächen sind als Streubehelien als Ausgleichsfläche. Die Fläche ist als Streubehelien mit regionalen Obstbaumreihen (Hochstämme) zu bepflanzen.
1.9.5	Baum zu erhalten	An der gekennzeichneten Stelle ist ein bestehender Baum zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
1.9.6	Baum zu pflanzen	Es ist ein mindestens mittelgroßer einheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung kann gegenüber der gekennzeichneten Lage parallel zur straßenseitigen Grundstücksgränze verlagert werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen mit Gemarkung
- bestehendes Haupt- oder Nebengebäude
- bestehende Gewässerflächen
- geplante Straßenanführung

E. HINWEISE DURCH TEXT

- Anruckschuldschuldige Beträge: Es wird darauf verwiesen, dass im Falle von Baummaßnahmen wie z.B. Abriss von bestehenden Gebäuden entsprechende Beträge (z.B. Flurstücksmessung) zu prüfen und dementsprechend zu würdigen sind, so dass keine Verstoßstände gem. § 44 BauNVO vorliegen.
- Enthalte der Baubestand: Bei Baummaßnahmen im Dorfgebiet wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese vorrangig innerhalb der bestehenden Baubestand durch Umbau bzw. Sanierung erfolgen sollen. Sofern ein Bauelement nicht ausreicht, ist sich ein Ersatzwerk zu errichten, das sich an der ursprünglichen Bauelemente anschließt.
- Enthalte der Streubehelien: Die bestehenden Streubehelien, Haus- und Obstgärten sollen in ihrem Bestand gehalten und weiterentwickelt werden. Auf deren oberirdige Anlage sind besondere Rücksichten zu nehmen.
- Landwirtschaftliche Emissionen: Die Gemeinde Bad Füssing weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Gerüche, Staub- und Lärmemissionen aufgrund des Vorhandenseins von landwirtschaftlichen Flächen (u.a. mit Intensivlandwirtschaft) unvermeidbar sind. Die Emissionen sind ordentlich und als zumutbar einzuräumen und somit zu dämpfen.
- Archäologische Bodenerunde: Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenerunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauarbeiten zu Tage kommen, der Melderzeit nach Art. 6 BauNVO unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.
- Trinkwasserversorgung: Sämtliche Bauarbeiten sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Rasthofer Gruppe anzuschließen.
- Stromversorgung: Die Stromversorgung von Hausbauten ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sicherzustellen.
- Abwasserentsorgung: Sämtliche Bauarbeiten sind vor Beginn in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserbehandlungsfähigen Industrie- und Gewerbeabfällen sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur im Rahmen der Bestimmungen der jeweiligen Entsorgungszulassung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für denartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die Einleitung von Abfällen in jeden Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landesamt Wasser zu beantragen. Die der Regelmäßigkeit von Abwasserleitungen, zirkulierenden und abgetrennten Driftlinien hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die u. a. Materialien bei Dachrücklagen weitgehend zu vermeiden. Unbeschädigte Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Blei- oder Cadmiumkonzentration von 50 mg/l dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Belastung nach zugelassen sind.
- Erneuerung: Die Grundstücke mit den Nummern 72, 73, 74, 75, 81, 82, 82/1 und 414/1 sind über außerhalb des Geltungsbereichs liegende Verkehrsflächen erreichbar.

St	1.11.2.2	Stellplätze	Auf der Fläche sind nur Stellplätze zulässig.
	1.11.3		Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind so zu belegen, dass ein möglichst geringer Flächenverbrauch erreicht wird. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Schottersteinen, Pflaster mit Regenrinne oder wasser-gebundenen Weichdecken herzustellen. Die Erweiterung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
	1.11.3.1		Auf Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer einheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
	1.11.4	Tiefgaragen	Tiefgaragen sind zulässig. Die Anordnung von Tiefgaragen hat so zu erfolgen, dass dem Decken mindestens 60 cm unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche abgeben. Tiefgaragen müssen sowohl nicht für die Erschließung notwendig sind mindestens 60 cm Wuchshöhe abgeben (überdeckt und begrünt werden. An Grundstückskanten oder gegenüber durch errichtete Tiefgaragen keine An- oder Abtschaltungen erlauben).
	1.11.5	Nebenanlagen	Sonstige Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 qm bei einer maximalen Wandhöhe von 2,2m zulässig. Wägenparken, etc. 3-stufige verglaste Vorbauten sind bis zu einer Fläche von 12 m Grundfläche und 2 m Tiefe, unter Berücksichtigung der zulässigen Abstandsflächen, außerhalb des Baugrenzes zulässig.
	1.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf dem gesamten Grundstück maximal bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
	1.13	Verankerung von Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Verankerung ist grundsätzlich eine Gewässerunterführung durch eine wasserrechtlich genehmigte Durchlaufbauwerk zu realisieren. Hierfür ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei verankert werden. Die Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Festsetzungsvorgang (EMWVO) und die Technische Regeln zum schadhaften Verhalten von gemauerten Niederschlagswasser in dem Grundwasser (TRGS 402) sowie die Technische Regeln zum schadhaften Verhalten von gemauerten Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässern (TRGS 403) eingehalten werden.
	1.14	Bauliche Gestaltung	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete.
	1.14.1	Baukörper	Im MD 2 und WA wird für Baukörper ein Seitenverhältnis Gebäudehöhe zu breite von 1:1 bis 2:1 festgesetzt.
	1.14.2	Dachform und Dachdeckung	Dächer sind als Firsthöhen mit einer Dachneigung von 25-35° Grad auszuführen. Firste sind parallel zur Gebäudehöhe auszuführen. Für die Dachdeckung sind nur Materialien zu verwenden, die einen Wasserdurchlass durch auch mit Begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
	1.14.3	Dachbestand	Der maximal zulässige Dachbestand beträgt 1,20 m.
	1.14.4	Festgesetzte Firstrichtung	
	1.14.5	Öffnungen in der Dachfläche	In die Dachfläche eingeschlossene Dachneigungen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche sind unzulässig. Dachflächen sind als 30° Neigungsdachflächen zu geneigen. Sie sind nur als stehende Giebelbauten zugelassen, die Vorderfläche jeder Giebel darf 2,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muss mind. 2,5 m zwischen dem Giebel und 2 m zwischen First unter Hausfirst, Traufhöhe über als Hausfirst.
	1.14.6	Außenwände	Als Fassadenmaterialien sind grundsätzlich putz- und Holz zulässig. Im MD 1 ist zusätzlich Klinker zulässig. Putz muss hell gehalten werden und darf keine gelben oder gelbbraunen Farben aufweisen. Holzschalungen sind in streifenförmiger Ausführung in hellen oder mittleren Farbtönen zulässig. Bestehende Holzschalungen sind soweit möglich zu erhalten. Sofern sie nicht mehr sanierungsfähig sind, soll ein Ersatzwerk ebenfalls in Holz ausgeführt werden. Die Außenwände sind so zu gestalten, dass sie eine gute Sockelbekleidung von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt, eine farbliche Abstufung zur Fassade ist nicht zulässig.
	1.14.6.1	Balkone und Loggien	Im MD 1 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Balkone oder Loggien zulässig.
	1.14.7	Öffnungen in Außenwänden	
	1.14.7.1		Im MD 1 darf der Fensterrahmenanteil je Fassade grundsätzlich 45%, zur öffentlichen Verkehrsfläche 25% nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche regelmäßige Anordnung hochtoniger oder quadratischer Fensteröffnungen mit Einbauten, mindestens 1,0 m bis maximal 1,5 m² Fensterrahmen, die einzelnen Öffnungen dürfen nicht aneinanderstoßen.
	1.14.7.2		Im MD 2 und WA beträgt der maximal zulässige Fensterrahmenanteil je Fassade 30%. Die Öffnungen müssen hochformal oder quadratisch ausgeführt werden.
	1.14.7.3		Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell abtönendes Metall unzulässig.
	1.14.7.4		Fensteröffnungen sind auch in grenznahen Außenwänden erlaubt, die an ein Nachbargrundstück grenzen, sofern die Flächen davon nur planrechtlich nicht bebaut werden dürfen.
	1.14.7.5		Im Erdgeschoss liegende Schaufenster gewerblicher Nutzungen sind von den Festsetzungen ausgenommen, bleiben jedoch der Einzelgenehmigung vorbehalten.
	1.14.8	Einfriedungen	Als Höhe sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe und sockeltief; Diese sind als Holz- oder Metall- oder Eisenblech, Holzeisen oder Eisenblech-Kombination mit Hecken auszuführen.
	1.14.8.1		Im MD 2 sind die Grundstücke straßenseitig mit max. 1,0 m hohen Laubbäumen einzufrieden; inreineigene Ebene sind max. 1,0 m hoher Holzzaun mit Sicht- oder gemauerten Zaunpfählen erstellt werden. Hecken sind nicht zulässig.
	1.14.8.3	Höfner	Höfneranlagen dürfen straßenseitig mit gepflanzten Bäumen von mindestens 3,0 m Höhe mit Toppflichten versehen werden. Bestehende Höfner sind zu erhalten. Müssen diese ersetzt werden, sind sie optisch herzustellen.
	1.14.9	Weiteneinlagen	Weiteneinlagen sind nur am Ort der Leitung und bis zu einer maximalen Größe von 3 m² Anschlagfläche zulässig und liegen der Einzelgenehmigung vorbehalten.
	1.14.10	Innenkutschenschutz	Es sind innenfreundliche Lauchmittel zu verwenden.

A. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 15.12.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Egging Ortsteil“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2018 ordentlich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat auf seiner Sitzung am 05.09.2019 die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan beschlossen. Entschieden wurde der Vorschau der Planung in der Fassung vom 03.09.2019 in der Zeit vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 im Rathaus zur Einsicht für jedermann angelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung wurde am 16.09.2019 amtlich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die frühzeitige Beteiligung informiert und um eine Stellungnahme zum Vorschau der Planung gebittet.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung wurde in der Fassung vom 15.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauVO vom 20.09.2020 bis einschließlich 21.09.2020 öffentlich ausgestellt. Die Baulinien und Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen und Akteure wurden parallel über die Auslegung mit Schreiben vom 12.08.2020 informiert und um eine Stellungnahme zum Entwurf der Planung sowie Inhalt der Begründung und des Umweltberichts gebittet.
 - Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.
- Ausgeführt
Bad Füssing, den 1. NOV. 2020
- Tobias Kurz*
1. Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans „Egging Ortsteil“ wurde nach § 10 Abs. 3 BauVO am 2. NOV. 2020 ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt demnach nach § 12 BauVO in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Hochblätter der §§ 4 und 5 BauVO wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
- Bad Füssing, den 2. NOV. 2020
- Tobias Kurz*
1. Bürgermeister

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten und
städteplaner gmbh
d - 80 796 münchen
aubertstrasse 9
tel (+49) 089 / 28 77 91 - 0
fax (+49) 089 / 2877 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

auftraggeber
Gemeinde Bad Füssing
Rathausstraße 8, D-94072 Bad Füssing
Bauamt
verhaußen
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
- EGGING ORTSTEIL -
zeichnung
Fassung vom 15.07.2020, geändert 01.10.2020
datum
01.10.2020
maßstab
1/1000
plan-nr.
1541-4_BESCHL.
ger/gpr
mst
index
/

D 80796 München
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91-0
fax (+49) 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)
StNr 143/158/01207
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG „EGGLFING ORTSMITTE“

Begründung und Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstraße 8, 94072 Bad Füssing

Fassung vom 15.07.2020, geändert 01.10.2020

D 80796 München
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91-0
fax (+49) 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)
StNr 143/158/01207
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnung

“Egglfing Ortsmitte“

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Füssing

Rathausstraße 8, 94072 Bad Füssing

Fassung vom 15.07.2020, geändert 01.10.2020

Inhalt

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
1.1	Methodik	5
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	7
3.4	Umwelt, Natur und Landschaft	8
3.5	Denkmalschutz.....	8
3.6	Verkehrssituation	10
3.7	Integrierte Ortsentwicklungsplanung mit Positionierungskonzept	12
3.8	Wettbewerb	13
4	Historische Entwicklung.....	14
5	Bestandserfassung.....	18
5.1	Städtebauliche Struktur / Ortsbild	18
5.2	Topografie	19
5.3	Baugestaltung	20
5.3.1	Baukörper	20
5.3.2	Höhenentwicklung.....	20
5.3.3	Dachgestaltung	22
5.3.4	Fassaden	22
5.4	Wichtige städtebauliche Raumkanten	23
5.5	Eigentumsverhältnisse	24
5.6	Parzellierung	24
5.7	Nutzungen.....	26
5.8	Öffentliche Infrastruktur	28
5.9	Öffentlicher Raum / Freiflächen	28
5.9.1	Straßen, Gassen, Plätze	28
5.9.2	Grün- und Freiflächen	28
5.9.3	Stellplätze	28
5.9.4	Ausstattung	29
5.9.5	Nutzung.....	29
5.10	Private Freiflächen	29
5.11	Einfriedungen.....	30

5.12	Versorgungsleitungen	30
6	Analyse	31
6.1	Qualitäten.....	31
6.2	Mängel	33
6.3	Chancen.....	35
6.4	Risiken	37
7	Planungskonzept.....	39
7.1	Ziele und Zwecke der Planung	39
7.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	39
8	Planinhalt	40
8.1	Nutzung der Baugrundstücke	40
8.1.1	Art der Nutzung	40
8.1.2	Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	40
8.1.3	Maß der Nutzung	41
8.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	42
8.2	Gemeinbedarfsflächen	45
8.3	Verkehrsflächen, Geh-, und Fahrrechte.....	45
8.4	Grünflächen	46
8.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	46
8.5	Stellplätze und Garagen.....	47
8.5.1	Stellplätze für geplante öffentliche Nutzungen.....	48
8.6	Bauliche Gestaltung	49
8.6.1	Dächer	49
8.6.2	Außenwände und Öffnungen in Außenwänden	49
8.6.3	Einfriedungen.....	50
8.7	Natur und Umweltschutz	50
8.7.1	Umweltprüfung	50
8.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	50
8.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	51
9	Auswirkungen der Planung.....	52
9.1	Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	52
9.2	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	52
9.3	Flächenbilanz	53
10	Rechtsgrundlagen.....	54
Anlage	– Spartenplan Bayernwerk AG	55

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die verbliebenen Flächen des Ortsteils Eggfing, die bisher noch nicht durch Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen erfasst sind.

Anlass der Planaufstellung ist, die im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Füssing dargestellten Maßnahmen und Ziele für die Ortsmitte Eggfings planungsrechtlich umzusetzen. Dabei stellen Erhalt und Weiterentwicklung der wertvollen städtebaulichen Struktur einen wichtigen Aspekt dar.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird bisher nach §34 BauGB beurteilt. In der baulich heterogenen Struktur der historischen Ortsmitte führt dies jedoch häufig zu Konflikten, da die ortstypische städtebauliche Struktur dadurch oft nicht wirksam erhalten bzw. weiterentwickelt werden kann. Zugleich können die Vorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes vor allem in Bezug auf die geplante Nutzungsmischung nicht über den § 34 umgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen den Bebauungsplan „Eggfing Ortsmitte“ aufzustellen.

1.1 Methodik

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wird der Kernort hinsichtlich der für eine gezielte und gelenkte Ortsentwicklung relevanten Punkte kartiert. Die Umgrenzung ist im folgenden Kapitel dargestellt.

Die Gebäude, Gebäudestellungen, Hofsituationen, Vorgärten und der Gesamtcharakter mit den jeweiligen Nutzungen werden erfasst und hinsichtlich ihrer den Ort prägenden und damit erhaltenswerten Typologien bewertet.

Diese Analyse stellt dar, welche Punkte für das Ortsbild ausschlaggebend sind und es daher zu sichern bzw. festzusetzen gilt.

Daraus werden Kriterien abgeleitet, die für Weiterentwicklungen innerhalb des Ortskerns bei zukünftigen Maßnahmen zu beachten sind.

2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets



Abbildung 1 Umgriff Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für die Ortsmitte des im Gebiet der Gemeinde Bad Füssing gelegenen Ortsteils Egglfing aufgestellt. Der rot markierte Umgriff grenzt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 16,9 ha.

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich –bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans –grundsätzlich nach §34 BauGB. Nach §34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Bad Füssing hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 18.12.2017 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Bad Füssing ist der Planungsregion 12 „Donau-Wald“ zugeordnet. Sie wird dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Gemäß dem Regionalplan der Region Donau-Wald (Stand 2016) ist die Gemeinde Bad Füssing als Unterzentrum ausgewiesen und wird bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013 einem Grundzentrum gleichgestellt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Planung liegt der rechtsgültige Flächennutzungsplan in der 27. Änderung vom 26.04.2010 zugrunde.

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Untersuchungsraums als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Teilbereiche am Asperweg sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO oder Reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNVO ausgewiesen.

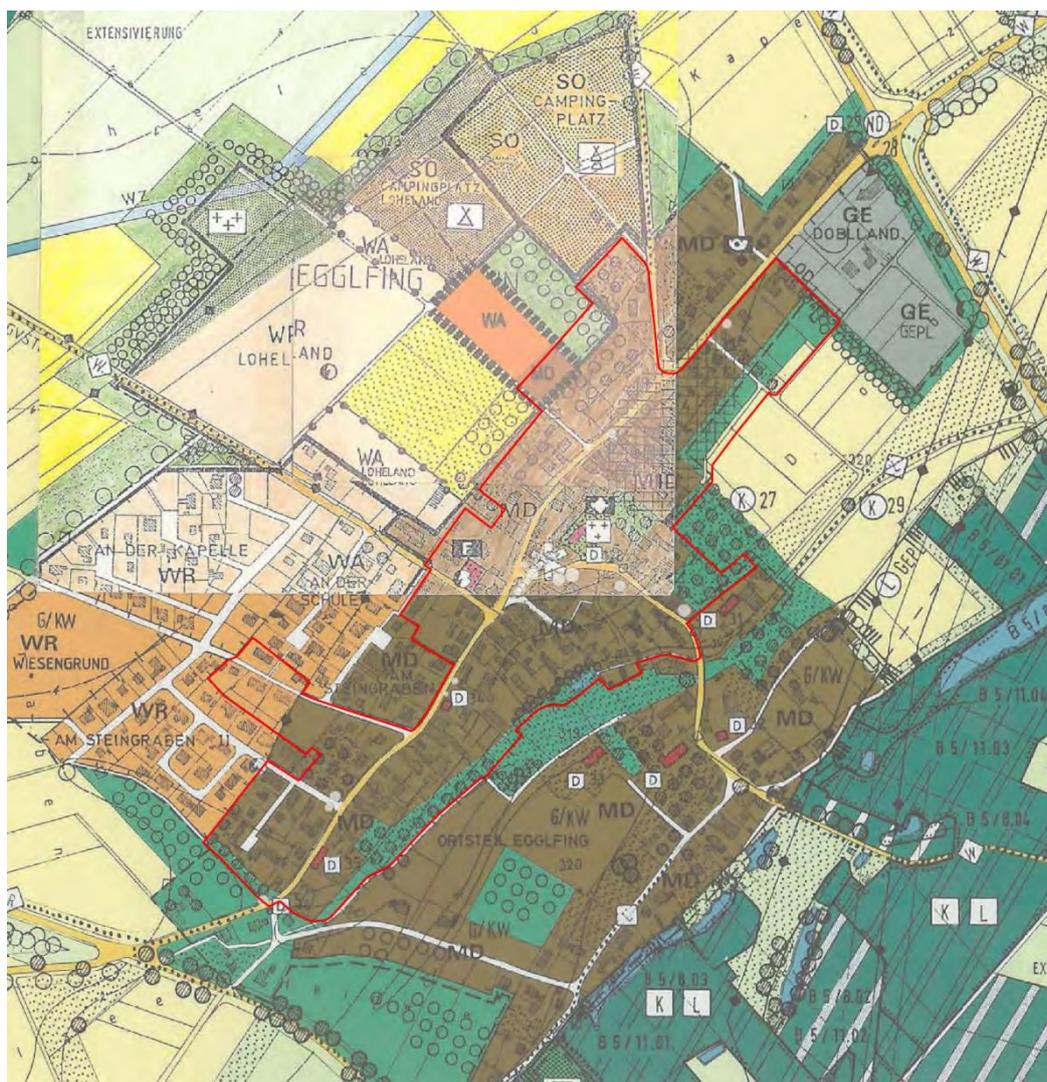


Abbildung 2 Flächennutzungsplan

3.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung liegt Eggfing in der Großlandschaft des Alpenvorlandes, in der Naturraum-Haupteinheit des Unterbayerischen Hügellandes und Isar-Inn-Schotterplatten. In der Naturraum-Untereinheit wird der Ort der Einheit 054 Unteres Inntal zugeordnet. Die umgebende Landschaft ist geprägt durch die Nähe zum Fluss Inn im Süd-Osten des Ortes. Entlang des Flusslaufes, noch im Gemeindegebiet, finden sich ausgeprägte Auenwälder. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Inn zugewandten südlichen Ortsteil ein Feldulmen-Eschen-Komplex mit Silberweiden-Auenwald einstellen. In dem vom Inn abgewandten nördlichen Ortsteil würde sich ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln.

Laut dem FIS-Natur werden aus geologischer Sicht im Ort größtenteils Schotter, alt- bis mittelholozän und Kiese, teilweise sandig angetroffen.

Eine Beeinflussung von Baumaßnahmen durch Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Als größeres auftretendes Oberflächengewässer kann der Inn genannt werden, in den Auenwäldern treten kleinere wasserführende Oberflächengewässer auf.

Der Geltungsbereich grenzt an seinem südlichen Rand an den Erlbach. Dort findet sich auch ein als Löschteich genutzter Weiher.

3.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsumgriffs sind fünf kartierte Bau- bzw. Bodendenkmäler anzutreffen. Von Nord nach Süd:

1. Bodendenkmal (D-2-7645-0031):
Bestattungsplatz der mittleren Latenezeit
2. Bodendenkmal (D-2-7645-0222):
Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Michael in Eggfing a. Inn, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen
3. Baudenkmal (D-2-75-116-24):
Alte Innstraße 3
Filialkirche, katholische Kirche, Saalkirche
4. Baudenkmal (D-2-75-116-24):
Alte Innstraße 3
Friedhofskreuz, Ausstattung
5. Baudenkmal (D-2-75-115-29):
Obere Inntalstraße 55
Bauernhaus



Abbildung 3 Übersicht Denkmäler

3.6 Verkehrssituation

- PKW: Die Obere Inntalstraße stellt die wichtigste Verkehrsachse des Ortes dar. Die Verkehrszählung ergibt dort eine Anzahl von durchschnittlich 3.113 durchfahrenden Fahrzeugen pro Tag. Die Straße ist als Kreisstraße klassifiziert und mit 50 km/h befahrbar. Daher soll ein Fußgängerüberweg an der Einmündung Am Gassl ein leichteres Überqueren der Oberen Inntalstraße ermöglichen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es ebenso eine Reihe untergeordneter Erschließungsstraßen.

Der ruhende Verkehr beansprucht vor allem im privaten Raum ein hohes Maß an Fläche.

- Fahrräder: Durch den Gemeindeteil Eggfing verläuft der überregionale Römerradweg entlang der Oberen Inntalstraße.
- ÖPNV: Im Ortskern befinden sich fünf Haltestellen für Busse. Diese werden von folgenden Buslinien bedient:
 - Buslinie 7762 von Aigen am Inn über Eggfing und Bad Füssing mit der Endhaltestelle Aigen am Inn. Als wichtigste Linie verkehrt sie täglich und bietet an Werktagen bei Bedarf zusätzlich einen Rufbus. Die Bushaltestellen werden von Montag bis Freitag von 21 Bussen, samstags und sonntags von 18 Bussen bedient.
 - Buslinie 7763 von Dürnöd über Eggfing und zurück. Dieser Bus verkehrt täglich, an Werktagen steht bei Bedarf zusätzlich ein Rufbus zur Verfügung.
 - Buslinie 7569 von Rotthalmünster über Eggfing nach Pocking mit unterschiedlichen Haltestellen wie z.B. Karpfham Bahnhof, Aigen am Inn oder Bad Füssing
 - Buslinie 9104 ist eine Sonderlinie und verkehrt nur in der ersten Woche des Monats September zum Karpfhamer Fest



Abbildung 4 Verkehr

3.7 Integrierte Ortsentwicklungsplanung mit Positionierungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im engen sachlichen Zusammenhang mit Inhalten des von der Gemeinde Bad Füssing beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts.

Als Ausgangspunkt der Planung formuliert es sowohl eine Neuordnung des Ortskerns wie auch die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ortsmitte als Handlungsempfehlungen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kurort Bad Füssing hat der Tourismus eine hohe Bedeutung für den Ortsteil Eggfing. Im Mittelpunkt des Positionierungskonzepts steht ein Erlebbarmachen der landwirtschaftlichen Elemente Eggfings. Dazu sollen die untergenutzten oder leerstehenden Nebengebäude für Ausstellungen, Events, Märkte, etc. genutzt werden.

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes soll eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten erzielt werden, welche die vorhandenen Stärken und Potenziale des Ortszentrums aktivieren und die Identität des Ortes steigern.



Abbildung 5 Vorzugsvariante im Rahmenplan zur Neuordnung der Ortsmitte

3.8 Wettbewerb

Im Juni 2018 wurde der Wettbewerb für die Ortsmitte mit zwei 2. Preisen entschieden. Im nachfolgenden VGV-Verfahren beauftragte die Gemeinde Bad Füssing lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh auf Basis des unten folgenden Wettbewerbsbeitrags für die weitere Planung.



Abbildung 6 Lageplan Wettbewerbsbeitrag

4 Historische Entwicklung

Eggfing entwickelte sich aus einem Einödhof, der Meierhof genannt wurde und Sitz eines „major domus“ war. Als erster Major wird in Eggfing ein Freier mit dem Namen Ekiolf erwähnt. Dessen Söhne, die den Besitz erbten, wurden um 770 urkundlich als Ekiolfincus bezeichnet.

Mit kleinen Unterbrechungen blieb Eggfing von der Schenkung im Jahr 781 an fast 1000 Jahren in Besitz des Bistums Passau. In das 15. Jahrhundert reicht die Entstehung vom spätgotischen Chor und Turm (nicht der Turmkuppel) der Michaelskirche zurück. Bei einem Archivbrand im Jahr 1685 sind leider alle vorhandenen Unterlagen vernichtet worden, weshalb aus der vorhergehenden Zeit wenig schriftlich überliefert wurde. Nach einem Sturmschaden erhielt die Eggfingener Michaels-Kirche im Sommer 1725 erstmals eine Turmkuppel. Sein heute weithin sichtbares Kupferblechdach erhielt der Wegweiser der Pockinger Heide im Jahr 1978.

Seit der Gebietsreform im Jahr 1971 gehört Eggfing, das bis dahin mit Irching eine eigene Gemeinde bildete, zur Großgemeinde Bad Füssing.

(Gemeinde Bad Füssing: Gemeindeteil Eggfing am Inn. <www.gde-badfuessing.de>, Zugriff: 23.04.2019)



Abbildung 7 Baualter



Abbildung 8 1869

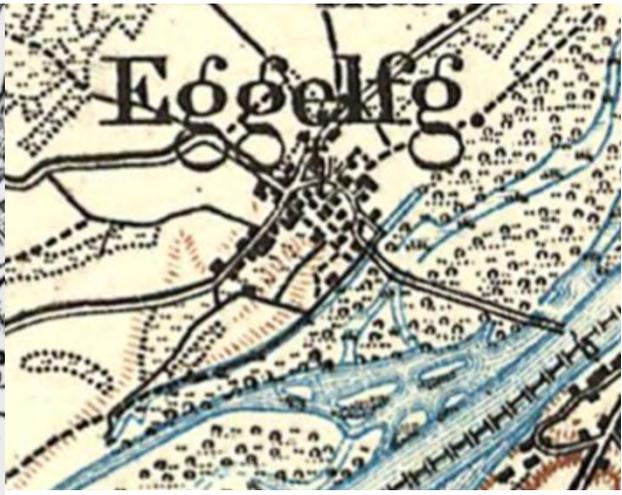


Abbildung 9 1890



Abbildung 10 1900



Abbildung 11 1910



Abbildung 12 1934



Abbildung 13 1950

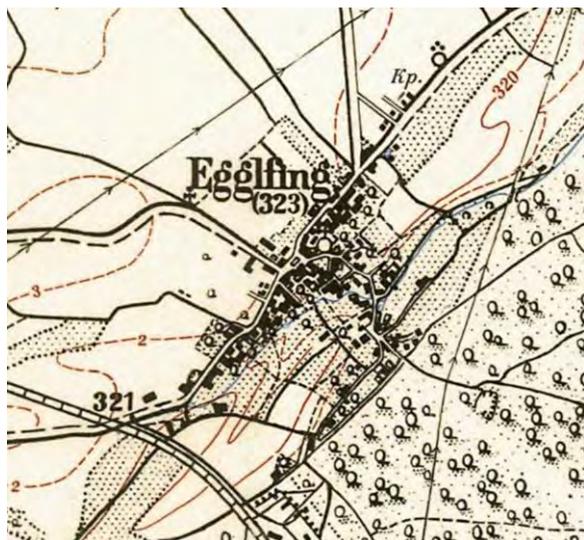


Abbildung 14 1960



Abbildung 15 1968



Abbildung 16 1981

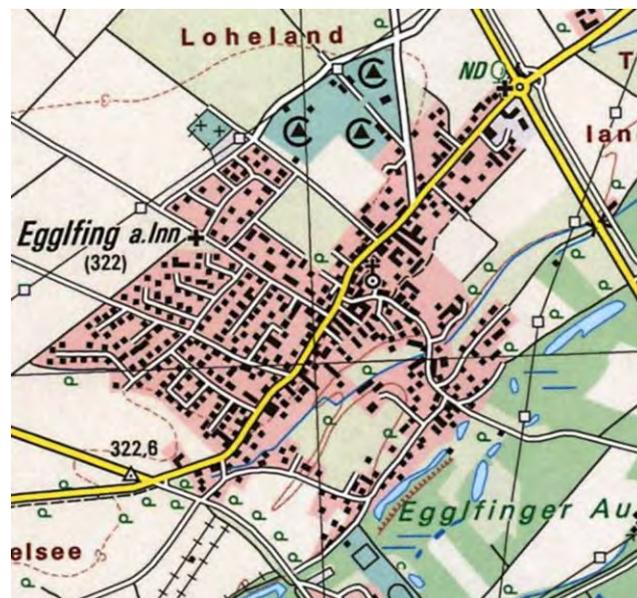


Abbildung 17 2017

5 Bestandserfassung

5.1 Städtebauliche Struktur / Ortsbild



Abbildung 18 Schwarzplan

Der Ortskern von Eggfing zeichnet sich durch die klassische Struktur als Straßendorf aus, die größtenteils noch erhalten ist. Die Obere Inntalstraße bildet das städtebauliche Rückgrat des Ortes und ist zugleich Trennlinie zwischen den beiden bestimmenden räumlichen Bildern – dem Alignment der umschlossenen Höfe auf der Südseite und dem offenen Sprawl der dispers verteilten Häuser inmitten weitläufiger Obstwiesen auf der Nordseite.

Besonders augenfällig ist eine Verdichtung entlang der Hauptstraße, welche durch die Aneinanderreihung der Hofstrukturen entsteht. Bei diesen Hofstrukturen handelt es sich meist um verdichtete Drei- oder Vierseithöfe, teils öffnen sich diese zur Straße. Häufig werden die Höfe an einer Seite durch die Rückwand eines grenzständigen Nachbargebäudes abgeschlossen. Wohngebäude liegen direkt an der Straße, Ställe und Scheunen im rückwärtigen Bereich. Teilweise verfügen die Hofstellen über repräsentative Hof Tore.

Durch die Einmündung der drei Seitenstraßen Alte Innstraße, Am Gassl und Pichlstraße in die Obere Inntalstraße entsteht eine Platzsituation, welche die Ortsmitte markiert.

Dichte:

Südseite: GRZ teilweise bis 0,7
GFZ bis 1,4

Nordseite: GRZ typischerweise 0,20 bis 0,35; teilweise auch bis 0,74
GFZ zwischen 0,2 und 0,9

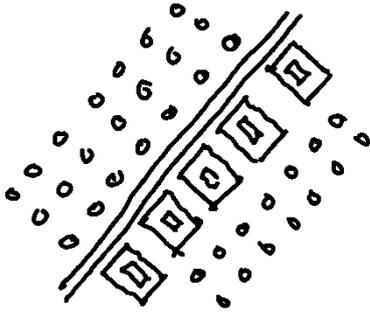


Abbildung 19 Strukturskizze

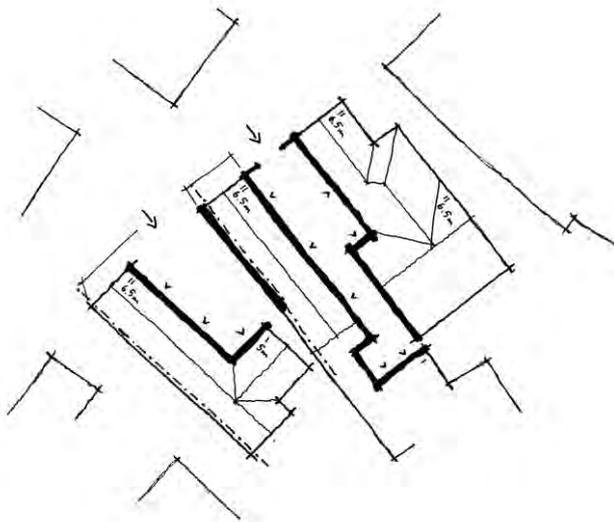


Abbildung 20 Typische Hofstrukturen

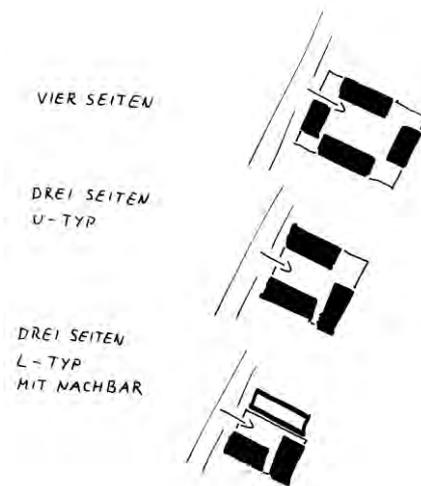


Abbildung 21 Prinzipschema

5.2 Topografie

Topografisch weist Eggfing ein sehr leichtes Gefälle von Nord nach Süd, sowie in Richtung Inn nach Süd-Osten hin auf.

5.3 Baugestaltung

5.3.1 Baukörper

Bei den Baukörpern innerhalb des Ortskerns ist keine vorherrschende Ausrichtung erkennbar. Sowohl trauf- wie auch giebelständige Gebäude finden sich je nach räumlicher Notwendigkeit. Meist handelt es sich um länglich-rechteckige Baukörper, vereinzelt sind auch annähernd quadratische Gebäude anzutreffen. Wohngebäude sind häufig freistehend, jedoch finden sich auch einzelne L-Typen mit Wohn- und Wirtschaftsteil ebenso wie Wohn-Stall-Kombinationen.

Mit einer typischen Breite von 8 – 12 m sind die Baukörper grundsätzlich breiter als hoch. Die Hofstellen haben dabei jedoch größere Baumassen als im nördlich gelegenen Siedlungsgebiet üblich. Dort sind hauptsächlich Einfamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilien- und Apartmenthäuser anzutreffen.

Generell befinden sich die genutzten und bewohnten Gebäude im Ortskern in gutem Zustand. Vor allem in den ehemaligen Hofstellen besteht jedoch ein teils schlechter baulicher Zustand der nicht mehr intensiv genutzten Bauten.

5.3.2 Höhenentwicklung

Die meisten Gebäude innerhalb des Ortskerns besitzen 2 Stockwerke und Satteldächer. Ställe und Scheunen haben teils nur ein einzelnes deutlich höheres Geschoss, lediglich Nebengebäude und Garagen sind eingeschossig. Die Traufhöhe beträgt meist 5-6 m. Giebelhöhen variieren je nach Dachneigung und Gebäudebreite zwischen 8-12 m.

Die Kirche St. Michael ist das einzige Gebäude innerhalb des Ortskerns mit einer Höhe von mehr als 2 Geschossen. Der Kirchturm ist dabei von verschiedenen Blickpunkten innerhalb des Ortskerns aus sichtbar.



Abbildung 22 Geschossigkeit

5.3.3 Dachgestaltung

Die meisten Gebäude haben Satteldächer mit rot-brauner Klinker-Pfannendeckung. Andere Dachformen sind untypisch (Das Gebäude der ehemaligen Sparkasse hat ein Walmdach). Es lässt sich keine vorherrschende Ausrichtung der Giebel feststellen, die Gebäude sind sowohl trauf- wie auch giebelständig angeordnet. Die Dachneigung beträgt typischerweise 30-35 Grad. Dachüberstände sind bei Wohnhäusern mit 60-120 cm am Giebel meist deutlich ausgeprägt, bei Ställen teilweise weniger bis gar nicht vorhanden. In der historischen Struktur finden sich keine Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, etc. Diese sind jedoch bei Gebäuden neueren Datums sehr verbreitet.



Abbildung 23 Dächer ohne Aufbauten



Abbildung 24 Untypische Dachformen

5.3.4 Fassaden

Innerhalb des Ortskerns überwiegen verputzte Lochfassaden. Bei den Hofstellen sind die Wohngebäude überwiegend verputzt, Ställe und Scheunen weisen teils Putz, teils Holz und vereinzelt Klinker als Fassadenoberfläche auf. Die Farbgebung der Putzfassaden ist meist in Weiß oder gelblichen Pastelltönen gehalten, vereinzelt sind auch andere Farben anzutreffen. Einige Altbauten sind mit weißen Eternitplatten verkleidet, diese sind häufig in schlechtem Zustand.

Das Erdgeschoss ist nahezu ebenerdig ausgeführt und wird häufig über eine einzelne Eingangsstufe betreten. In den Hofstellen südlich der Hauptstraße werden grundsätzlich alle Gebäude über den Hof erschlossen.

Bei Wohngebäuden variiert der Fensteranteil zwischen 10-15% der Fassadenfläche, bei Ställen und Scheunen ist der Anteil jedoch meist deutlich geringer. Diese haben jedoch teilweise auch in grenzständigen Fassaden Fenster zum Nachbargrundstück.

Bei Wohngebäuden findet sich eine regelmäßige Anordnung gleicher Fensteröffnungen, die meist quadratisch bis hochformatig ausgeführt sind. Die Öffnungen sind eher klein, teils nur mit einem oder maximal zwei Öffnungsflügeln und haben keine zusätzlichen Fenstersprossen oder -läden. Farblich abgesetzte Faschen sind vor allem bei Wohngebäuden häufig anzutreffen. Die Fassaden der Hofstellen sind zur Straße hin grundsätzlich ohne Balkone oder Loggien ausgeführt. Balkone finden sich vereinzelt an straßenabgewandten Gebäudeseiten, diese sind dann in der Regel mit einem Geländer aus senkrechten Holzlatten ausgeführt.



Abbildung 25 Putz, Holz und Klinker



Abbildung 26 Typische Fassade

5.4 Wichtige städtebauliche Raumkanten

Die Obere Inntalstraße ist der prägende städtebauliche Raum des Dorfkerns. Die Aufweitung des Straßenraums an der Einmündung der Alten Innstraße bildet die Dorfmitte aus. Die Wahrnehmung dieses Raums wird durch den dichten Baumbestand in der Mitte des Platzes verstärkt.

Auf der Südseite stehen die Gebäude mit geringem Abstand zum Straßenraum, die Höfe öffnen sich teilweise zur Straße und erweitern so den spürbaren städtebaulichen Raum. Auf der Nordseite definieren in geringem Maß Hecken den Straßenraum, die Gebäude stehen meist deutlich stärker zurückgesetzt.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist in privatem Besitz. Lediglich im Bereich des Dorfplatzes sind einige Grundstücke Eigentum der Gemeinde (z.B. Gerätehaus der Feuerwehr)

Die Obere Inntalstraße steht als Kreisstraße im Eigentum des Landkreises Passau.

5.6 Parzellierung

An der Südseite finden sich meist schmale aber tiefe Parzellen, welche von der Hauptstraße bis an den Ortsrand reichen. Die Bebauung ist meist an der ortszugewandten Seite konzentriert. Durch Teilung sind über die Zeit auch abweichende Parzellen entstanden. Diese weisen dann teilweise einen sehr hohen Bebauungsgrad auf, sofern der ortszugewandte, verdichtet bebaute Teil vom unbebauten rückwärtigen Parzellenteil abgetrennt wurde.

Auf der Nordseite herrscht meist eine gleichmäßige Parzellenstruktur mit annähernd quadratischen Parzellen vor, wie sie für Einfamilienhaus-Siedlungen typisch ist. Teilweise lassen sich jedoch auch dort noch die landwirtschaftlichen Ursprünge in Form besonders tiefer Parzellen erkennen.

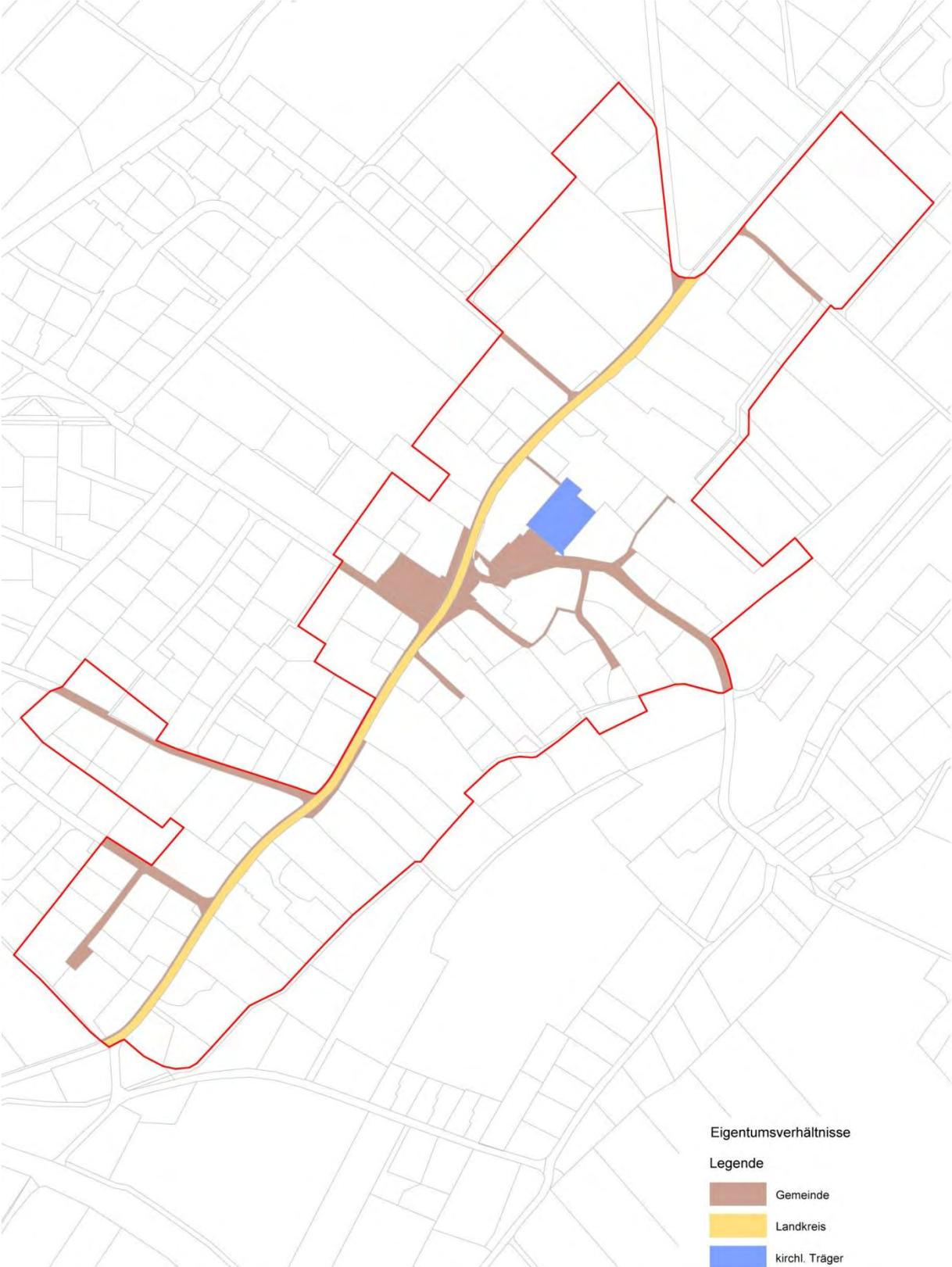


Abbildung 27 Eigentumsverhältnisse

5.7 Nutzungen

Einrichtungen zur Nahversorgung finden sich größtenteils an der Oberen Inntalstraße. Hier gibt es eine Raiffeisen-Bank, eine Bäckerei mit Lebensmittelverkauf, das Gasthaus Eggfing Hof sowie zwei Friseure und einen Otto-Versand mit Postannahmestelle. Dort liegt auch ein leerstehendes, ehemals von der Sparkasse genutztes Gebäude. An der Alten Innstraße befindet sich ein kleiner Edeka-Supermarkt.

Aktuell verbleiben im Ort nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe. Fünf Hofstellen betreiben Schweine- oder Fleckviehmast bzw. Ackerbau. Jedoch wird nur noch an einer Stelle eine Schweinemast im Ort betrieben (Obere Inntalstraße 31), die jedoch mittelfristig auch aufgegeben wird. Sonst wurde die Viehhaltung bereits überall aus dem Ortskern herausverlagert. Direkt am Kirchplatz werden Pferde gehalten, zudem bietet der Haflinger Hof Kutschfahrten als touristisches Angebot an.

Ein Großteil der noch bestehenden oder ehemaligen Hofstellen verfügt über nur geringfügig genutzte Gebäude (meist Lagernutzung in alten Ställen und Scheunen) oder offensichtliche Leerstände.

In der Wohnnutzung kann eine Unterscheidung zwischen ständig privat genutztem Wohnraum sowie Gästehäusern und Apartments für Kurgäste in Bad Füssing unterschieden werden. Letztere finden zunehmend mehr Verbreitung im Ort und ersetzen häufig die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstellen. In diesem Zusammenhang können auch verwandte, kuraffine Nutzungen identifiziert werden (Medizinisches Fußpflegestudio, Massagepraxis, Pflegedienst, etc.)

Auffällig ist die Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf der nördlichen Seite der Oberen Inntalstraße.

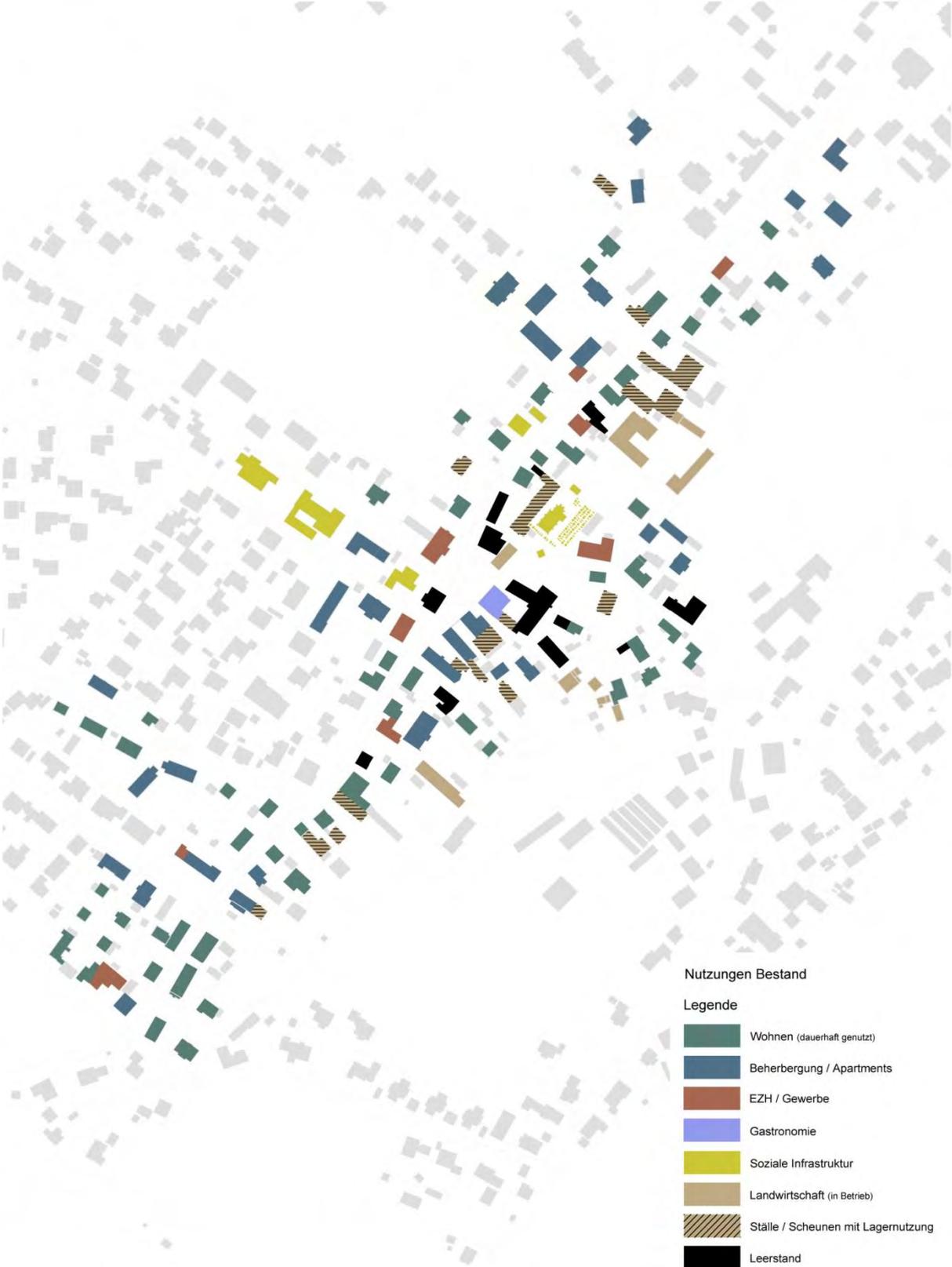


Abbildung 28 Nutzungen

5.8 Öffentliche Infrastruktur

Öffentliche Nutzungen sind entlang der Pichlstraße angeordnet. Dort befinden sich die Freiwillige Feuerwehr, das Bürgerhaus sowie ein Kindergarten.

An der Alten Innstraße befinden sich die Kirche mit Friedhof sowie davor eine öffentliche WC-Anlage.

Der ÖPNV wird über drei Bushaltestellen in unmittelbarer räumlicher Nähe an der Kreuzung Obere Inntalstraße / Pichlstraße abgewickelt. Dazu gehört eine Busschleife für den Schulbus, wodurch ein Zu- und Ausstieg in sicherer Entfernung zur Hauptstraße ermöglicht wird. Diese Haltestelle ist als einzige mit einer überdachten Wartemöglichkeit ausgestattet.

5.9 Öffentlicher Raum / Freiflächen

5.9.1 Straßen, Gassen, Plätze

Straßen und Gehwege wurden im gesamten Bereich asphaltiert, vereinzelt sind Gehwege aus Pflastersteinen mit einer Homburger Kante vorhanden. Gehwege sind an der Hauptstraße größtenteils nur auf der Nordseite vorhanden. Am Gassl ist im hinteren Bereich mit grasbewachsener Kiesdecke ausgebildet. Die Platzfläche im Dorfzentrum ist geprägt durch eine freie Baumstellung und wird zum Teil als Freisitz für die Gaststätte „Egglfinger Hof“ genutzt. An der Einmündung Am Gassl ermöglicht ein Fußgängerüberweg ein leichteres Überqueren der Oberen Inntalstraße.

Der Friedhof stellt eine nutzungsgebundene öffentliche Freifläche dar und ist stark durch mineralische Oberflächen charakterisiert.

Insgesamt überwiegt der Charakter von Straßen mit Durchgangsverkehr ohne Aufenthaltsqualität.

5.9.2 Grün- und Freiflächen

Im Ortskern befinden sich zwei kleine Freiflächen, einmal die Dorfmitte mit dem Vorplatz der Gaststätte „Egglfinger Hof“ sowie im Bereich der Alten Innstraße 1a. Dort ist jeweils wertvoller, prägnanter Baumbestand vorhanden: drei Kastanien im Platzbereich vor der Gaststätte sowie zwei Ahornbäume gegenüber der öffentlichen WC-Anlage. Vor der Gaststätte besetzt der Brunnen den zentralen Platz.

5.9.3 Stellplätze

Aufgrund der geringen Straßenbreite gibt es nur wenige Stellplätze im öffentlichen Raum. Zwei Stellplätze finden sich direkt an der Einmündung der Alten Innstraße in die Obere Inntalstraße, sowie neun Stellplätze vor dem Gebäude der Raiffeisenbank.

Vor dem Gebäude Obere Inntalstraße 48 befinden sich fünf private Senkrechtparkplätze.

5.9.4 Ausstattung

Die Ausstattungselemente des öffentlichen Raums konzentrieren sich im Bereich der Dorfmitte. Die dortige Platzfläche ist mit einem Brunnen sowie mehreren Pflanzkübeln gestaltet. Neben der Haltestelle des Schulbusses befinden sich eine Informationstafel der Gemeinde mit aktuellen Veranstaltungshinweisen sowie eine Telefonzelle.



Abbildung 29 Bushaltestelle mit Infotafeln



Abbildung 30 Brunnen

5.9.5 Nutzung

Der öffentliche Raum verfügt grundsätzlich über wenig Aufenthaltscharakter, sondern wird hauptsächlich als Bewegungsraum genutzt. Die Platzfläche in der Dorfmitte wird zum Teil von der Gaststätte bespielt.

5.10 Private Freiflächen

Aufgrund der dichten Bebauung findet sich an der Südseite der Oberen Inntalstraße ein hoher Versiegelungsgrad. Die Hofstellen haben meist eine klare Differenzierung der Freiflächen. Die Hofflächen sind asphaltiert oder mit einer Kiesdecke ausgeführt und weisen meist nur ein geringes Maß an Begrünung und kaum Baumbestand auf. Im Gegensatz dazu sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke Gärten und Obstwiesen anzutreffen, die sich zu einem großzügigen Grünraum verbinden.

Teils haben die Hofstellen schmale Vorgärten zur Straße, sonst stehen die Gebäude direkt straßenbündig.

Im Siedungsgebiet nördlich der Oberen Inntalstraße ist eine Bepflasterung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen stark verbreitet. Vor allem die Apartmenthäuser fallen durch großflächige Stellplatzanlagen auf. Die Gebäude liegen sonst inmitten weitläufiger Gartenflächen mit Obstwiesen, vereinzelt auch mit ortstypischer Bepflanzung.



Abbildung 31 Bestehende Ortsrandeingrünung

5.11 Einfriedungen

Die Vorgärten der Hofstellen sind teils mit gemauerten Zäunen eingefasst. Fünf Hofstellen haben repräsentative Hoftore.

An der Nordseite der Oberen Inntalstraße sind die Grundstücke zur Straße hin teils mit Hecken eingefasst.



Abbildung 32 Charakteristisches Hoftor



Abbildung 33 Gemauerte Einfriedungen

5.12 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Gas-, Wasser und Elektroleitungen. Ein Leitungsplan der Bayernwerk AG liegt dieser Begründung als Anlage bei.

6 Analyse

6.1 Qualitäten

Eine klare Stärke ist die erhaltene dörfliche Struktur des Ortskerns mit den charakteristischen Hofsituationen auf der einen Seite und den Einzelhäusern im Grünen auf der anderen Seite.

Die klare städtebauliche Raumkante entlang der Oberen Inntalstraße mit ihrer Aufweitung an der Ortsmitte stellt eine weitere Qualität dar.

Ebenso ist hier die wertvolle Nutzungsstruktur aus Bäcker, Bank, Supermarkt und Gasthaus zu nennen, da ihr eine wichtige belebende Funktion für den Ortskern zukommt.

Als ortsbildprägende Baukörper können neben der Kirche auch die erhaltenen Hofstellen in ihrer typischen Baustruktur gewertet werden. Dabei sind auch die prägnanten Hof Tore und Einfriedungen der Hofstellen zu beachten. Diese historische bzw. ortstypische Bausubstanz in der Ortsmitte ist sehr wichtig und trägt wesentlich zum Ortsbild bei.

Ortsbildprägend sind auch die Streuobstwiesen, die sowohl südlich an den Ortsrand angrenzen, als auch dispers zwischen den Einzelhäusern nördlich der Hauptstraße verteilt sind.



Abbildung 34 Qualitäten

6.2 Mängel

Die leerstehenden Gebäude sind ein deutlicher Schwachpunkt in Ortskern, denn unter dem zunehmenden Verfall leidet auch das Ortsbild erheblich.

Darüber hinaus sind vor allem in den letzten Jahren Gebäude entstanden, die nicht ganz dem typischen Ortsbild entsprechen (Dachaufbauten, Fassadenfarbe, etc.)

Die Ortsmitte ist stark vom Durchgangsverkehr geprägt, Fußgänger sind an vielen Stellen als benachteiligte Verkehrsteilnehmer einzuordnen. Die Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz ist daher deutlich vermindert, zudem ist er generell kaum gestaltet und räumlich nur schwer ablesbar. Aufgrund dieser unbefriedigenden Situation steht die Kirche in keinem erkennbaren räumlichen Zusammenhang zur Ortsmitte.

Ein weiterer Mangel ist, dass weder Bürgerhaus noch Kindergarten in der Ortsmitte liegen und so nicht zu deren Belebung beitragen können.

Die ausgedehnten, vor allem an der nördlich der Oberen Inntalstraße gelegenen, privaten Stellplatzflächen sind oft direkt vom Straßenraum aus sichtbar und haben eine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild. Eine Aufwertung dieser Flächen hätte einen positiven Effekt auf den Gesamteindruck des Ortskerns.



Abbildung 35 Mängel

6.3 Chancen

Die hohe städtebauliche Qualität der Hofstrukturen stellt ein wichtiges Potenzial für die zukünftige Entwicklung dar. Sie kann als identitätsstiftendes Element baulich und funktional weiterentwickelt werden.

Es bietet sich die Chance, aus dem historischen Vorbild für die weniger räumlich prägnanten Bereiche eine neue städtebauliche Typologie zu entwickeln, die historische Qualitäten weiterführt und Fehlentwicklungen verhindert.

Gleichzeitig könnte eine Neugestaltung der Ortsmitte die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten sichtbar machen und dort lesbare Platzsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen.

Die leerstehenden Gebäude um die Ortsmitte bieten die Chance, dort langfristig in zentraler Lage ein neues Bürgerhaus zu schaffen. Dafür könnten beispielsweise leerstehende Nebengebäude der Oberen Inntalstraße 43 geeignet sein. Ein Erlebarmachen der landwirtschaftlichen Elemente des Dorfes und die Etablierung neuer Nutzungen in den Hofstrukturen (Handwerk, Selbstvermarktung der Landwirte, Kultur, etc.) können die Dorfmitte beleben.

Obwohl außerhalb des Planungsumgriffs gelegen, würde eine Erschließung der südlich des Ortskerns gelegenen Grünflächen einen hohen Nutzen vorweisen. Die Schaffung eines Spazierrundwegs entlang des Erlbachs und der Streuobstwiesen könnte ein attraktives Naherholungsangebot für Anwohner und Besucher darstellen.



Abbildung 36 Chancen

6.4 Risiken

Ein möglicher Verlust der identitätsstiftenden städtebaulichen Struktur und Bausubstanz stellt ein besonderes Risiko dar. Diese Gefahr besteht vor allem durch den sich zunehmend verschlechternden baulichen Zustand der leerstehenden Gebäude.

Das Ortsbild wird bisher baurechtlich kaum wirksam geschützt. Gleichzeitig lässt sich aber auch die ortstypische städtebauliche Struktur nicht mehr mit den bestehenden baurechtlichen Vorgaben vereinen. Daher kann die historische Struktur leicht durch Neubauten gestört werden.

Eine zu starke Zunahme der temporären Wohnnutzung und dadurch fehlende dauerhafte Belegung des Ortes gefährdet die vorhandenen infrastrukturellen Angebote im Ortskern, da diese häufig bereits heute an der wirtschaftlichen Grenze betrieben werden. Gleichzeitig birgt auch ein steigendes Durchschnittsalter der Ortsbevölkerung neue Herausforderungen.

Ein weiteres Risiko geht von der zunehmenden Versiegelung der privaten Freiflächen aus, da dadurch das Ortsbild negativ beeinflusst wird.



Abbildung 37 Risiken

7 Planungskonzept

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Eggfing ist als stark nachgefragte, touristische geprägte Wohnlage einem hohen Veränderungsdruck unterworfen, der sich in der jüngeren Vergangenheit in Bauvorhaben geäußert hat, die hinsichtlich Größe und Kubatur dem bislang vorhandenen städtebaulichen Charakter widersprechen. Dabei hat sich mehrfach gezeigt, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Der Bebauungsplan „Eggfing Ortsmitte“ hat daher das Ziel, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Eggfing zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe deswegen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung sowie in der Grünordnung. Die historischen Strukturen sollen zukunftsfähig funktional und baulich weiterentwickelt werden. Dabei soll ihre hohe räumliche Qualität und identitätsstiftende Rolle bewahrt werden. Bei einem Wegfall der bevorzugten landwirtschaftlichen Nutzung soll der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, Folgenutzungen aktiv mitgestalten zu können. So soll eine lebendige Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Tourismus, Wohnen gefördert werden.

Gleichzeitig soll aus dem historischen Vorbild für die weniger räumlich prägnanten Bereiche eine neue, robuste und zukunftsfähige städtebauliche Typologie entwickelt werden, die historische Qualitäten weiterführt und Fehlentwicklungen verhindert.

Die Planung sieht ebenfalls eine Neuordnung der Ortsmitte vor, um sowohl ein markantes Ortszentrum als Begegnungsraum ebenso wie multifunktionale Flächen für eine Vielzahl verschiedener, gemeinschaftlicher und touristischer Nutzungen zu schaffen.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen werden die ihnen zugeordneten Baugebiete (MD und WA) übernommen und parzellenscharf weiterentwickelt. Dabei wird die als Reines Wohngebiet dargestellte Teilfläche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

8 Planinhalt

8.1 Nutzung der Baugrundstücke

Zur Sicherung der bestehenden Infrastruktur und zum Erhalt der ortstypischen städtebaulichen Struktur soll die bestehende Wohnnutzung gestärkt und der anhaltende Wandel der Siedlungsstruktur zu Zweitwohnnutzungen und Beherbergungsstätten gesteuert werden.

Gleichzeitig sollen gewerbliche Nutzungen stärker als bisher auf die Südseite der Oberen Inntalstraße konzentriert werden, um die dort vorhandenen teils un- oder mindergenutzten landwirtschaftlichen Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen und so deren Verfall zu bremsen.

Eine Verlegung des Bürgerhauses direkt an den Dorfplatz in das leerstehende Hofgebäude Obere Inntalstraße 43 ist von der Gemeinde gewünscht und wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.1.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

8.1.1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die MD 1 und MD 2 sind als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.

Sofern sie nicht als besonderer Nutzungszweck ausgewiesen sind, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe im MD 2 nicht zulässig.

8.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Das WA am Asperweg ist als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind nur Wohngebäude, die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplans.

8.1.1.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Im gesamten Planungsgebiet wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Dadurch sollen Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und die noch vorhandene Ein- und Zweifamilienhausstruktur erhalten werden.

8.1.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Für einige in der Planzeichnung gekennzeichnete Flächen wird ein Besonderer Nutzungszweck gemäß §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Meist handelt es sich dabei um

eine Festsetzung bestehender Nutzungen. Der besondere Nutzungszweck von Flächen wird aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt, die hier maßgeblich in der gegenseitigen Abhängigkeit von Nutzung und Standort liegen.

Laden, Gewerbe und Gasthof

Die Lage von Ladenlokalen und Gewerbenutzungen an der Hauptstraße bzw. soweit möglich direkt am Dorfplatz trägt in hohem Maße zur Funktionalität und Attraktivität der städtebaulichen Situation bei. Daher wird für die vorhandenen oder geplanten Laden- und Gewerbenutzungen der besondere Nutzungszweck „Laden“ bzw. „Gewerbe“ ausgewiesen.

Nach §9 Abs. 3 BauGB kann der besondere Nutzungszweck von Flächen auch für einzelne Geschosse festgelegt werden. Daher wird in den gekennzeichneten Flächen die Laden- bzw. Gewerbenutzung für das Erdgeschoss festgesetzt, in den darüber liegenden Geschossen bleibt die Ausweisung als Dorfgebiet bestehen.

Der bestehende Gasthof wird ebenfalls als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt, da die Lage am Dorfplatz ein Bespielen der Platzfläche möglich macht. Gleichzeitig soll ebenfalls eine Andienung des geplanten Bürgerhauses grundsätzlich möglich sein. Auch hier wird die Festsetzungen des besonderen Nutzungszwecks gemäß §9 Abs. 3 BauGB nur für das Erdgeschoss getroffen, darüber hinaus bleibt die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf bestehen.

Landwirtschaftliche Nebengebäude

Die bestehenden Stall- und Scheunengebäude der Hofstellen werden als Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Landwirtschaftliche Nebengebäude“ festgesetzt. Dort sind nur landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zulässig, das Erdgeschoss darf dabei als Garagengeschoss für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden. Durch diese Festsetzung sollen die Ställe und Scheunen mit ihrer ortsbildprägenden Nutzung und Gebäudetypologie langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei stehen die Lage der Gebäude als Teil der städtebaulich wertvollen Hofstrukturen und die landwirtschaftliche Nutzung in besonderem Verhältnis zueinander. Gleichzeitig soll damit sichergestellt werden, dass auch langfristig Flächen im Ort für landwirtschaftliche Nutzungen entsprechend der Zielsetzung des Ortsentwicklungs- und Positionierungskonzeptes zur Verfügung stehen. Im Bedarfsfall kann bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Nutzungsänderung z.B. für nicht störendes Handwerk/Kleingewerbe über eine Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Eine Stellplatznutzung in den Gebäuden wird dabei als verträgliche Nach- oder Zwischennutzung erachtet, da sie keine baulichen Maßnahmen erfordert und die Flächen daher jederzeit wieder der angedachten landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Zudem könnte dadurch die Notwendigkeit von Stellplätzen an anderer Stelle im Ort reduziert werden.

8.1.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der höchstzulässigen Grundfläche je

Gebäude sowie der maximalen Wandhöhen festgelegt. Zusätzlich ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den Festsetzungen zur Bauweise über die Baukörperausweisungen und die Dachneigung.

Aufgrund der hohen Dichte der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur im MD 1 werden dort eine maximale GRZ von 0,6 sowie eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den im Dorfgebiet zulässigen Höchstwerten nach §17 Abs. 1 BauNVO.

Da der Ortsteil nördlich der Oberen Inntalstraße von einer aufgelockerten Bebauung geprägt ist, wird im MD 2 und WA mit einer GRZ-Höchstgrenze von 0,35 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Grundfläche auf 150 qm je Gebäude beschränkt, um die in diesen Bereichen vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur zu erhalten. Hier kann auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die anderen Vorgaben bereits hinreichend bestimmt ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Diese Festsetzung ist notwendig, damit sich Neubauten in die bestehende ortstypische Bauweise einpassen. Um landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen im MD 1 zu erleichtern, ist bei den Gebäuden bei entsprechender Nutzung des Erdgeschosses eine Wandhöhe von maximal 7,0 m zulässig.

8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.1.4.1 Bauweise

Die bestehenden Regelungen zu offener bzw. geschlossener Bauweise sind zu allgemein, um eine planerische Festsetzung und Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur sinnvoll zu ermöglichen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO eröffnet hier den notwendigen größeren Gestaltungsspielraum.

Für die abweichende Bauweise wird festgelegt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, sofern nicht durch Baulinien andere Vorgaben getroffen werden. Die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge bzw. -tiefe von 20 m im MD 2 und WA soll sicherstellen, dass die dort vorherrschende kleinteilige Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

8.1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Hierfür wurde eine enge Baukörperausweisung gewählt, um das städtebaulich prägende Gegenüber von dispers verteilten Einzelhäusern auf der einen Seite und dem Aligment der umschlossenen Hofstrukturen auf der anderen Seite wirksam erhalten und weiterentwickeln zu können.

Innerhalb von Ortsdurchfahrten besteht bei Kreisstraßen in einem Abstand von bis zu 5 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen (§ 22 StrG). Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Im vorliegenden Fall unterschreitet der historische Bestand jedoch in vielen Fällen die Anbaubeschränkungen. Da der Bebauungsplan die

Bestandssituation städtebaulich sichern soll, wurde die Unterschreitung hier planungsrechtlich übernommen. In einigen Fällen werden nordwestlich des Dorfplatzes neue Baukörper innerhalb der 5-m anbaufreien Zone planungsrechtlich zulässig, die eine Schließung der städtebaulichen Kante zur Oberen Inntalstraße darstellen.

Die geplanten Unterschreitungen der Anbaubeschränkungen werden mit der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall abgestimmt.

8.1.4.3 Abstandsflächen

Im MD 2, und WA sind, soweit nicht durch Baulinien abweichende Vorgaben getroffen werden, die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen.

Im Bereich des historischen Ortsteils südlich der Oberen Inntalstraße sind abweichende Regelungen notwendig, da dort die dichte, engstehende Bebauung den Eindruck einer geschlossenen Bebauung vermittelt und nicht den erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO entspricht. Daher gelten im MD 1 abweichend die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

In diesen Bereichen sieht das städtebauliche Konzept eine in weiten Teilen gebäudescharfe Festsetzung von Baufeldern vor, die auch eine Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe beinhaltet. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung innerhalb der Baufelder dar. Die gesetzlichen Vorgaben zu den Tiefen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden dann grundsätzlich keine Anwendung, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen abschließend definiert sind (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die in Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO genannten Abstandsflächen von $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m, hilfsweise betrachtet.

Diese deutliche Verringerung der hilfsweise hinzugezogenen Abstandsflächen kann dadurch gerechtfertigt werden, dass mit den verkürzten Abstandsflächentiefen ein sicherheitsrechtlicher Mindeststandard erreicht wird, der auch in Ansehung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sicherstellt. Dieses Argument wird auch in der Begründung zur Änderung der BayBO geltend gemacht.

In einigen Fällen werden die hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen von $0,4 H$ unterschritten. In den betroffenen Gebäuden können Fenster von Aufenthaltsräumen jedoch grundsätzlich zu Fassaden orientiert werden, vor denen die Tiefen der Abstandsflächen eingehalten werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Deren konkreter Nachweis ist jedoch abhängig von der Nutzung und ist daher im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für jene Baufelder sichergestellt werden können, die grenzständige oder grenznahe Außenwände aufweisen.

Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Kinderspielplätze sind durch die verminderten Abstandsflächen nicht eingeschränkt, ihnen wird im Bebauungsplan in erforderlichem Maße Rechnung getragen.

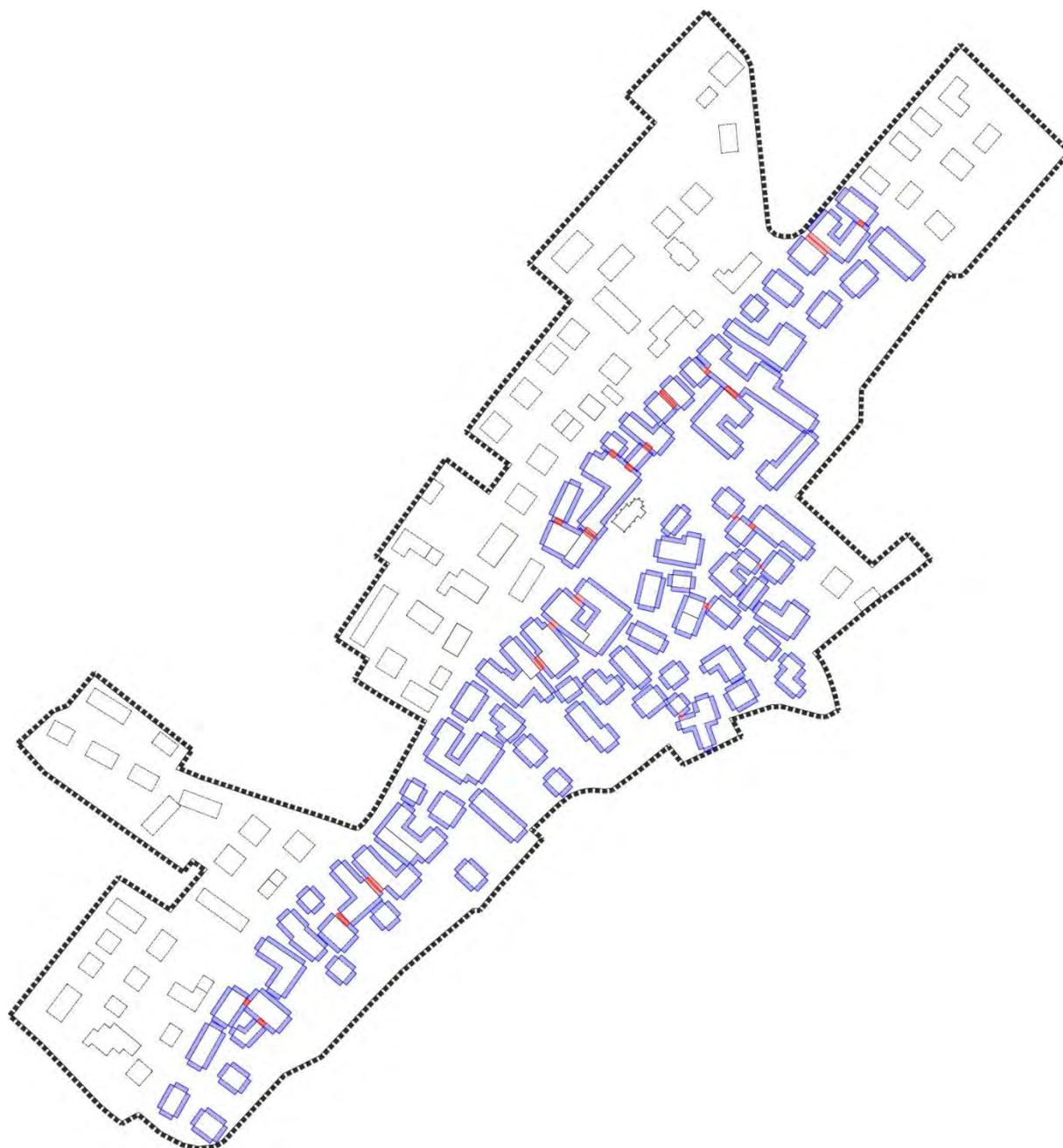


Abbildung 38 Abstandsflächen (0,4 H) im MD 1, Überlappungen sind rot dargestellt

8.1.4.4 Höhenlage

Bezüglich der zulässigen Höhenlage wird festgesetzt, dass eine Erdgeschosshöhe von maximal 30 cm über dem an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegenden Straßenniveau eingehalten werden muss, um das ursprüngliche Gelände vor zu starken Eingriffen zu schützen.

8.1.4.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der historischen städtebaulichen Struktur stellen die Innenhöfe der Hofstellen erhaltenswerte und ortsbildprägende Freiflächen dar. Daher werden diese Flächen als von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Einfriedungen werden ebenfalls ausgeschlossen, um eine einheitliche Wahrnehmung der Fläche zu gewährleisten. Da diese Flächen bereits teilweise versiegelt oder mit wassergebundener Decke ausgeführt sind, ist eine Nutzung für Stellplätze zulässig.

8.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Bereich des Dorfplatzes werden Flächen für den Gemeinbedarf festgelegt. Das bestehende Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, dessen Grundstück im Eigentum der Gemeinde liegt, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für die Umgestaltung der Ortsmitte wurden für den geplanten Dorfplatz eine multifunktionale „Dorfscheune“ sowie ein Bürgerhaus konzipiert. Diese werden als kulturellen Zwecken dienende Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Das Grundstück des geplanten Bürgerhauses befindet sich bisher in Privatbesitz, ein Erwerb wird jedoch durch die Gemeinde angestrebt.

Die Nutzungen sind auch innerhalb der als Dorfgebiet ausgewiesenen Umgebung allgemein zulässig und können daher als verträglich eingestuft werden.

8.3 Verkehrsflächen, Geh-, und Fahrrechte

Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen ergeben sich nur im Bereich des geplanten Dorfplatzes. Der geplante Dorfplatz und die anschließenden Stichstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dafür werden vor allem in den Randbereichen auch Flächen überplant, die sich aktuell in privatem Besitz befinden. Die Kreisstraße soll im Bereich des geplanten Dorfplatzes verzogen werden, um so eine Reduzierung der Geschwindigkeit des durchfahrenden Verkehrs zu erreichen.

Bestehende Fuß- und Radwege innerhalb des Planungsgebiets werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus werden an drei Stellen innerhalb des Planungsgebiets Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ neu ausgewiesen:

- Im Bereich des Flurstücks Nr. 90 soll dadurch eine bessere Anbindung des Wohngebiets Loheland an die Hauptstraße ermöglicht werden
- In Verlängerung der Schiffergasse nach Süden soll langfristig eine Verbindung zum Meierweg geschaffen werden

- Verbindung entlang der Ortsrandeingrünung von der Alten Innstraße zum Schopperweg

An den Einmündungen der untergeordneten Straßen in die Obere Inntalstraße wird sichergestellt, dass die Sichtdreiecke soweit möglich eingehalten werden, bzw. die Einsichtigkeit gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert wird.

Da die Obere Inntalstraße als Kreisstraße klassifiziert wird, ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Bauflächen und ihre Stellplätze sind daher über bestehende Zufahrten an die Obere Inntalstraße anzubinden.

Zur Erschließung des Flurstücks Nr. 90 wird ein Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 90/8 festgesetzt, das der bestehenden Zufahrt entspricht.

8.4 Grünflächen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Der bestehende Friedhof wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Östlich der Alten Innstraße wird die geplante Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie in diesem Bereich außerhalb der bebauten Grundstücke auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen angeordnet wird.

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Prägung der Baugebiete durch Bäume und Gehölze sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht überbauten Flächen soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Nördlich des geplanten Bürgerhauses wird eine private Grünfläche als Freischankfläche festgesetzt. Diese soll in Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand als Biergarten genutzt werden und wird als belebte Erweiterung des Kirchenvorplatzes verstanden.

Im MD 1 stellen die Vorgärten ein ortsbildprägendes Element für die städtebaulich relevante Gliederung der Hauptstraße dar. Daher wird für diese Gebiete festgesetzt, dass die Grünflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudewand als gärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen sind. Dabei sind Koniferen nicht zulässig, um eine lebendige, dem Wechsel der Jahreszeiten folgende, ortsbildprägende Wirkung zu sichern.

8.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Es wird auf die gültige Baumschutz-Verordnung verwiesen.

Innerhalb des Planungsgebiets werden verschiedene Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt, da die bestehenden Grünflächen ebenso wie der Baumbestand eine hohe städtebauliche Wirkung entfalten.

Für die Bepflanzungen werden Mindeststandards festgesetzt, um sicherzustellen, dass die gepflanzten Bäume und Sträucher mittelfristig eine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen. Die entsprechend den Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten, da eine Pflanzbindung nicht mit dem erstmaligen Herstellen der Bepflanzung erlischt.

Um eine durchgängige Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Grünflächen grundsätzlich je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein mindestens mittelgroßer einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume, die erhalten werden sowie Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen gepflanzt werden, können hierauf angerechnet werden.

Prägnante Einzelbäume tragen erheblich zum Charakter der städtebaulichen Raumkante entlang der Straßen bei und werden daher als zu erhalten festgesetzt. Damit die städtebauliche Wirkung auch langfristig bestehen bleibt, ist bei Abgang an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Darüber hinaus soll die Begrünung des Straßenraums zusätzlich erhöht werden, daher werden entlang des Straßenraums weitere zu pflanzende Bäume ausgewiesen. Dabei wurde eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Belastung auf die Grundstücke berücksichtigt. Die Pflanzung kann gegenüber der gekennzeichneten Lage parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze variiert werden. Dies ermöglicht den Grundstückseigentümern eine höhere Flexibilität in der Gestaltung der privaten Grünflächen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen verwiesen, welche nördlich der Oberen Inntalstraße straßenseitig eine Pflanzung von Laubhecken vorsehen.

8.4.1.1 Flächen zum Anpflanzen

Die grünen Inseln zwischen den Ortsteilen sowie der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft werden als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Dort sind Streuobstwiesen anzulegen. Dies stellt eine ortstypische und besonders in der weiten Sicht städtebaulich relevante Form der Kulturlandschaft dar. Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen dient als Maßnahme zur Minimierung von Umwelteingriffen innerhalb des Plangebiets.

8.4.1.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Umwelteingriffen auf dem Flurstück Nr. 15 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese ist als Streuobstwiese unter Verwendung hochstämmiger, regionaler Obstbaumsorten zu entwickeln

8.5 Stellplätze und Garagen

Für das Planungsgebiet besteht eine gültige Stellplatzsatzung.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen geschieht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Stellplätze und Garagen dürfen in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in

Tiefgaragen oder in als Garagengeschoss genutzten Teilen von Gebäuden mit dem besonderen Nutzungszweck „Landwirtschaftliches Nebengebäude“ zulässig. Dadurch soll die Entstehung großflächiger, zusammenhängender Stellplatzflächen verhindert werden, da diese den städtebaulichen Charakter negativ beeinflussen würden.

Für Teilflächen wird festgesetzt, dass dort nur Stellplätze oder nur Garagen zulässig sind. Dadurch soll einerseits sichergestellt werden, dass Baufluchten und städtebaulich prägnante Freiflächen nicht durch Garagen gestört werden, andererseits soll eine raumbildende Festsetzung von Garagen ermöglicht werden.

Im Bereich südlich der Oberen Inntalstraße sollen Stellplätze soweit möglich auf die von Bebauung freizuhaltenden Hofflächen konzentriert werden. Daher wurde auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich verzichtet.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind private Stellplätze und Grundstückszufahrten so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind dazu mit Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundener Wegedecke herzustellen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

Tiefgaragen dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden, müssen jedoch soweit nicht für die Erschließung notwendig begrünt werden. Die Tiefgaragen müssen tief genug liegen, dass sie dazu mit mindestens 60 cm Wachstumssubstrat überdeckt werden können. Dadurch soll ein gutes Wachstum der Begrünung sichergestellt werden.

Um die in der Stellplatzsatzung geforderte Begrünung von Stellplatzanlagen zu präzisieren wird festgesetzt, dass dort je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

8.5.1 Stellplätze für geplante öffentliche Nutzungen

Für die geplanten öffentlichen Nutzungen in Bürgerhaus und Dorfscheune sind vor allem bei Veranstaltungen temporär zusätzliche Stellplätze notwendig. Dafür werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene potenzielle Standorte untersucht.

Grundsätzlich bietet sich zum einen die Möglichkeit, während Veranstaltungen den Kirchplatz als Stellplatzfläche zur Verfügung zu stellen. Dies schränkt jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die Platzfläche ein und hat zur Folge, dass der Platz während dieser Zeiten nicht als Aufenthaltsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Zum anderen können die erforderlichen Stellplätze auch an einem Standort in fußläufiger Entfernung bereitgestellt werden. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass diese auch angenommen werden und bei Veranstaltungen nicht „wild“ innerhalb der Ortsmitte geparkt wird. Es befinden sich jedoch keine geeigneten Flächen in gemeindlichem Besitz, sodass auf private Flächen zurückgegriffen werden müsste. Dafür sind weitere Abstimmungen mit den Eigentümern entsprechender Flächen notwendig. Grundsätzlich bieten sich aktuell ungenutzte Scheunen als überdachte Stellplatzflächen an, sofern sie über geeignete Zufahrten verfügen. Dadurch werden jedoch die weiteren Nutzungsmöglichkeiten dieser Gebäude eingeschränkt.

Werden die Stellplätze auf Freiflächen mit befahrbaren Rasen- oder Schotterrasenflächen hergestellt, können diese außerhalb der Veranstaltungszeiten als Grünfläche anderweitig

genutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich keine geeigneten Freiflächen, sodass hier keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden können.

8.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen der Sicherung des ortstypischen Erscheinungsbilds des Straßenraums und sollen sicherstellen, dass sich Neubauten harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Die Gestaltungsfestsetzungen wurden aus der vorangegangenen Analyse des ortstypischen Bestands entwickelt.

Daher werden vor allem Festschreibungen zur Baugestaltung auf der Straßenseite getroffen, rückwärtig bleibt ein größerer Gestaltungsspielraum bestehen.

8.6.1 Dächer

Als Dachform werden nur Satteldächer zugelassen, die Dachneigung muss zwischen 25- 35° liegen. Dies entspricht dem ortsüblichen Bestand und wird festgesetzt, um eine harmonische Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild zu gewährleisten.

Für einzelne Baufelder wird die Firstrichtung festgesetzt. Entlang der Hauptstraße dient diese Festsetzung dem Erhalt der räumlichen prägenden Dachlandschaft. Der südwestliche Rand des Planungsgebiets ist durch rückwärtig aus der straßenbegleitenden Siedlungsstruktur ausbrechende Einzelbauten geprägt, die in den mit Streuobstwiesen bestandenen Grünraum hineinragen. Für diese Einzelbauten wird eine Firstrichtung orthogonal zum Verlauf des Ortsrands festgesetzt.

Zum Erhalt der Dachlandschaft werden auch Öffnungen und Einschnitte in der Dachfläche ausgeschlossen, sowie die zulässige Ausführung von Gauben geregelt. Um eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen sind diese grundsätzlich zulässig, müssen jedoch als eindeutig untergeordnete Bauteile ausgeführt werden.

8.6.2 Außenwände und Öffnungen in Außenwänden

Fassaden sollen grundsätzlich ortstypisch in Form von Lochfassaden ausgeführt werden. Daher Fassadenmaterialien sowie Fensterformate und ein maximaler Fensterflächenanteil je Fassade festgesetzt.

Der Fensterflächenanteil ist im historischen Bestand mit 10-15% teils sehr gering. Um eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Gebäude zu ermöglichen, wurde der zulässige maximale Fensterflächenanteil davon abweichend deutlich erhöht. So ist im MD 2 ein Fensterflächenanteil bis 35% je Fassade zulässig. Im MD 1 werden in Anlehnung an den historischen Bestand an der straßenseitigen Fassade maximal 25% Fensterflächenanteil zugelassen, zum Ausgleich ist an den rückwärtigen Fassaden ein höherer Anteil bis 45% zulässig.

Im Erdgeschoss liegende Schaufenster gewerblicher Nutzungen bleiben von den Festsetzungen ausgenommen, unterliegen jedoch der Einzelgenehmigung. Hier sind

funktionsbedingt teils großflächige Fensterformate notwendig und diese sollen auch weiterhin ermöglicht werden.

8.6.3 Einfriedungen

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Einfriedungen grundsätzlich nur bis 1,0 m Höhe und sockelfrei zugelassen. Diese sind als Holzzäune mit senkrechten Latten, Hecken oder Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken auszuführen.

Die Obere Inntalstraße ist stark durch die unterschiedliche Ausbildung der straßenbegleitenden Einfriedungen geprägt. Im MD 1 werden daher straßenseitig Einfriedungen als max. 1,0 m hoher Holzzaun mit Sockel und gemauerten Zaunpfosten festgeschrieben. Hecken sind dort nicht zulässig. Im MD 2 sind die Grundstücke im Gegensatz straßenseitig mit max. 1,0 m hohen Laubhecken einzufrieden; innenliegende Zäune sind zulässig.

Die prägnanten Tore der Hofstellen sollen erhalten werden. Daher wird festgesetzt, dass die Hofanlagen straßenseitig mit geputzten Mauern von mindestens 3,0 m Höhe mit Toren abgeschlossen werden dürfen. Bestehende Hoftore sind zu erhalten. Müssen diese ersetzt werden, sind sie ortstypisch wiederherzustellen.

8.7 Natur und Umweltschutz

8.7.1 Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Rahmen eines Umweltberichts dargestellt und sind Teil dieser Begründung.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind von schweren Unfällen (im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planaufstellung das Abstandsgebot zu Störfallbetrieben (§ 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten ist.

8.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Besonders geschützte Arten sind z.B. alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten, die Hornisse sowie Smaragd- und Mauereidechse.

Dies ist insbesondere auch bei Umbau- und Abrissmaßnahmen, vor allem bei der Sanierung, dem Umbau oder Abriss von Dachgeschossen zu beachten, da einige Tierarten wie z.B. Schwalben, Mauersegler, Eulen, Haussperling, Fledermäuse sowie Hornissen Gebäude als Lebensräume nutzen. Bei einer sich abzeichnenden Beeinträchtigung (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu

informieren, damit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld geplanter Umbau- oder Abrissmaßnahmen die Vorlage eines qualifizierten Gutachtens zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten verlangen.

Bei Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) eingebaut oder angebracht werden.

8.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft geregelt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Großteil des Planungsgebiets kann als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft werden. Somit bestimmt sich dort die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB. Demgegenüber bedeutet die Planung keinen Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen (vgl. 9.3 Flächenbilanz).

Abweichend davon wird nur eine Teilfläche von ca. 3.000 m² östlich der Alten Innstraße als Außenbereich eingestuft. Hierbei handelt es sich um den Großteil des Flurstücks Nr. 15. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung muss somit nur auf diese Teilfläche angewendet werden, da hier zusätzliches und damit neu geschaffenes Baurecht entsteht. Die Bestimmung der Eingriffsintensität sowie des Ausgleichsbedarfs erfolgt "verbalargumentativ". Die Fläche ist bisher unbebaut und weist einen lockeren Gehölzbestand auf. Im Rahmen der Planung wird im MD 2 eine Bebauung mit einer GRZ-Obergrenze von 0,525 inkl. Überschreitung für Nebenanlagen zulässig. Dieser Eingriff wird durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche am nördlichen Ende des Grundstücks ausgeglichen.

Hinsichtlich des zu schützenden Baumbestandes ist zu berücksichtigen, dass dieser bereits jetzt den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bad Füssing unterliegt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ein Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist. Es sind keine planexternen Ersatzmaßnahmen notwendig.

9 Auswirkungen der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist eine Sicherung und Entwicklung des derzeitigen Bestands. Mit den Festsetzungen werden insgesamt keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Bodeneingriffe zulässig, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Durch die Festsetzung von Bauräumen, maximal zulässiger Grundfläche und einer Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden, wird eine weitere Versiegelung von Flächen nur in geringem Umfang zugelassen sowie eine Ausweitung reiner Zweitwohnnutzungen reduziert. Teilweise werden bestehende Nutzungen oder Bebauungsdichten nicht mehr in gleichem Umfang oder an gleicher Stelle neu zugelassen werden können. Es besteht jedoch grundsätzlich Bestandsschutz für bestehende Nutzungen und Gebäude.

Dem steht eine behutsame und ortsverträgliche Nachverdichtung gegenüber, bei der in geringem Umfang Baulücken im Bestand geschlossen werden.

9.1 Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung verändern. In diesem Fall bemisst sich Baurecht weiter nach §34 BauGB. Aufgrund der heterogenen städtebaulichen Situation muss davon ausgegangen werden, dass für Bauvorhaben nach §34 grundsätzlich Baurecht bis zu einer GRZ von 0,8 besteht. Dies bildet auch die Grundlage der weiterführenden Flächenbilanzierung.

Somit ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Durchführung der Planung langfristig ein deutlich höherer Versiegelungsgrad erreicht wird sowie die wertvolle, historische Struktur verloren geht.

9.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens wurden verschiedene Varianten erarbeitet und auf ihre Vor- und Nachteile hin abgewogen.

9.3 Flächenbilanz

Bebauungsplan „Eggfing – Ortsmitte“	Bestand m²	Planung m²
Geltungsbereich	168.682	168.682
Verkehrsflächen	15.003	16.456
Gemeinbedarfsflächen		3.858
Bestehende Baugebiete im unbeplanten Innenbereich	146.413	
Bestehendes Baurecht im unbeplanten Innenbereich, Beurteilung nach § 34 BauGB (GRZ max. 0,8)	117.130	
Baugebiete MD 1		70.971
Zulässige Grundfläche in MD1 (GRZ 0,6 + 0,2)		56.777
Baugebiete MD 2, WA		72.857
Zulässige Grundfläche in MD 2, WA (GRZ 0,35 + 0,175)		38.250
Öffentliche Grünflächen	1.290	4.034
Flächen zum Anpflanzen: Streuobstwiesen		10.557
Summe versiegelte Fläche	132.133	115.341

10 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

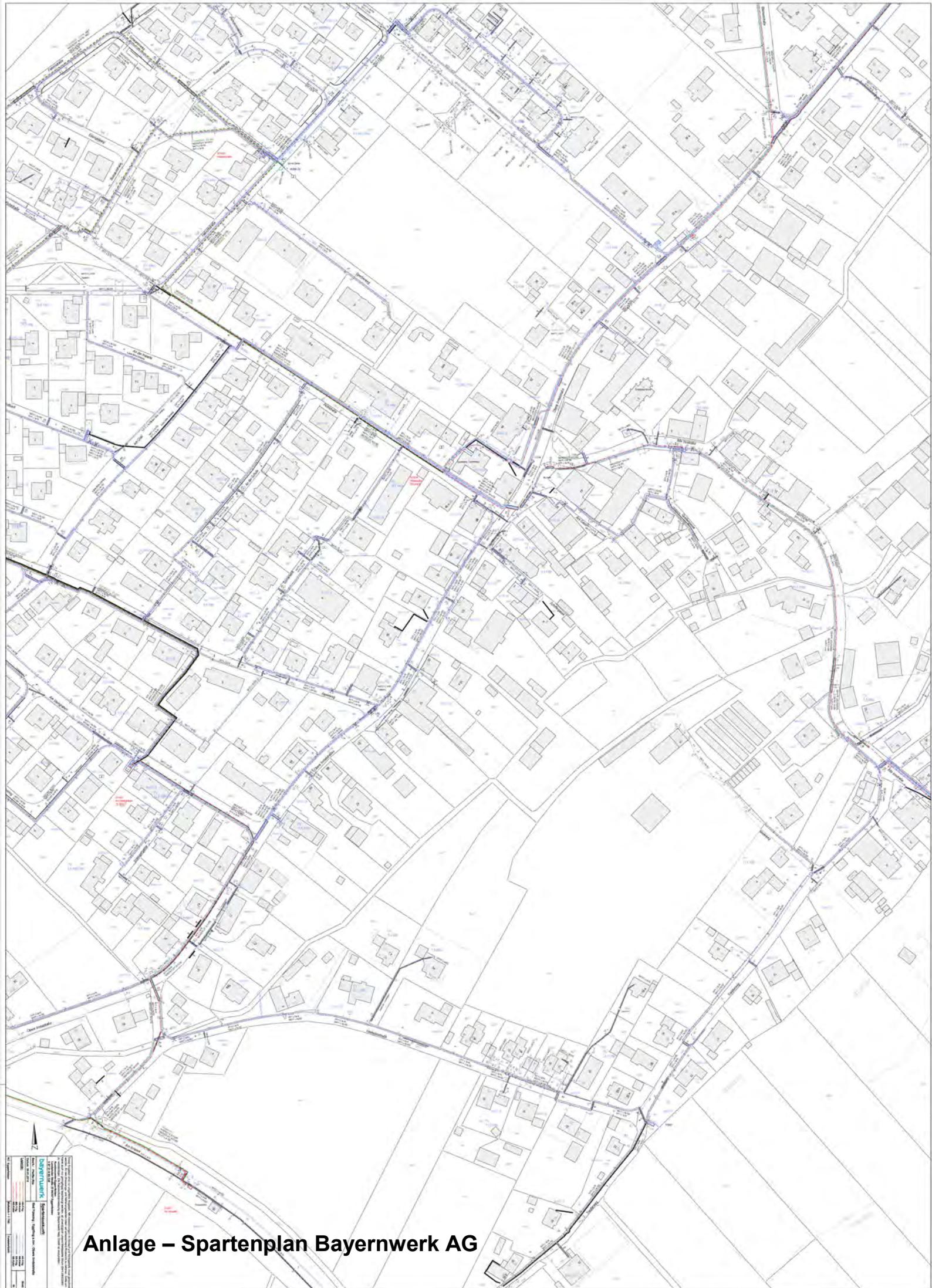
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.



Anlage – Spartenplan Bayernwerk AG

Bayernwerk	
Technische Zeichnung	
Anlage – Spartenplan Bayernwerk AG	
Blatt 1 von 1	
Datum: 11.08.2011	
Zeichner: [Name]	
Geprüft: [Name]	
Skala: 1:1	
Projekt: [Name]	
Standort: [Name]	
Blattgröße: [Name]	
Blattnummer: [Name]	
Blatttitel: [Name]	
Blattinhalt: [Name]	
Blattbeschreibung: [Name]	
Blattanmerkungen: [Name]	
Blattverweise: [Name]	
Blattänderungen: [Name]	
Blattstatus: [Name]	
Blattversion: [Name]	
Blattrevision: [Name]	
Blatttyp: [Name]	
Blattformat: [Name]	
Blattgröße: [Name]	
Blattnummer: [Name]	
Blatttitel: [Name]	
Blattinhalt: [Name]	
Blattbeschreibung: [Name]	
Blattanmerkungen: [Name]	
Blattverweise: [Name]	
Blattänderungen: [Name]	
Blattstatus: [Name]	
Blattversion: [Name]	
Blattrevision: [Name]	
Blatttyp: [Name]	
Blattformat: [Name]	

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten
und stadtplaner gmbh

München . Magdeburg . Perach a Inn

D 80796 München
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91-0
fax (+49) 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)
StNr 143/158/01207
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit Grünordnung

“Egglfing Ortsmitte“

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Füssing

Rathausstraße 8, 94072 Bad Füssing

Fassung vom 15.07.2020, geändert 01.10.2020

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Beschreibung der Planung	4
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	4
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	4
2.2.1	Flächenbilanz	5
2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	6
3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Schutzgut Boden	7
3.2	Schutzgut Wasser	9
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	10
3.4	Schutzgut Klima und Luft	12
3.5	Schutzgut Mensch	13
3.6	Schutzgut Landschaft	14
3.7	Schutzgut Fläche	15
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	17
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	18
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung	18
7.2	Maßnahmen zur Minimierung	18
7.3	Maßnahmen zum Ausgleich	20
8	Zusätzliche Angaben	21
8.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 21	
8.2	Maßnahmen zur Überwachung	21
9	Zusammenfassung	22
10	Quellenangaben	23

1 Einleitung

Die Gemeinde Bad Füssing beabsichtigt, die Ortsmitte des Ortsteils Eggfing planungsrechtlich zu erfassen.

Gemäß dem novellierten BauGB vom 20.Juli 2004, § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen und Fläche) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bad Füssing auf.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand



Abbildung 1 Umgriff Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für die Ortsmitte des im Gebiet der Gemeinde Bad Füssing gelegenen Ortsteils Eggfing aufgestellt. Er umfasst die verbliebenen Flächen des Ortsteils, die bisher noch nicht durch Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen erfasst sind.

Der rot markierte Umgriff grenzt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein. Das Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 16,9 ha.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Eggfing Ortsmitte“ hat das Ziel, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Eggfing zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Gleichzeitig soll aus dem historischen Vorbild für die weniger räumlich prägnanten Bereiche eine neue, robuste und zukunftsfähige städtebauliche Typologie entwickelt werden, die historische Qualitäten weiterführt und Fehlentwicklungen verhindert.

Die Planung sieht ebenfalls eine Neuordnung der Ortsmitte vor, um sowohl ein markantes Ortszentrum als Begegnungsraum ebenso wie multifunktionale Flächen für eine Vielzahl verschiedener, gemeinschaftlicher und touristischer Nutzungen zu schaffen.

Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe deswegen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung sowie in der Grünordnung.

2.2.1 Flächenbilanz

Bebauungsplan „Eggfing – Ortsmitte“	Bestand m²	Planung m²
Geltungsbereich	168.682	168.682
Verkehrsflächen	15.003	16.456
Gemeinbedarfsflächen		3.858
Bestehende Baugebiete im unbeplanten Innenbereich	146.413	
Bestehendes Baurecht im unbeplanten Innenbereich, Beurteilung nach § 34 BauGB (GRZ max. 0,8)	117.130	
Baugebiete MD 1		70.971
Zulässige Grundfläche in MD1 (GRZ 0,6 + 0,2)		56.777
Baugebiete MD 2, WA		72.857
Zulässige Grundfläche in MD 2, WA (GRZ 0,35 + 0,175)		38.250
Öffentliche Grünflächen	1.290	4.034
Flächen zum Anpflanzen: Streuobstwiesen		10.557
Summe versiegelte Fläche	132.133	115.341

2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Verfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG §18 und §19 und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie der Integrierten Ortsentwicklungsplanung berücksichtigt.

Fachplan – Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der 27. Änderung vom 26.04.2010

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Untersuchungsraums als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Teilbereiche am Asperweg sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO oder Reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNVO ausgewiesen.

Fachplan – Integrierte Ortsentwicklungsplanung mit Positionierungskonzept vom April 2017

Die Integrierte Ortsentwicklungsplanung wurde als informelle Planung im Zeitraum von 2012 bis 2017 in Verbindung mit einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet und durch die Regierung von Niederbayern fachlich begleitet. Sie beinhaltet ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept mit Entwicklungszielen und Maßnahmen zu Grünflächen und Gewässern.

Von besonderer Relevanz für die vorliegende Planung sind folgende Punkte:

1. Gestaltung der Ortseingänge und Ortsränder, Durchgrünungsmaßnahmen inkl. des Anpflanzens von Obstbäumen
2. Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit
3. Ergänzung bestehender Fuß- und Radwege

Baumschutz-Verordnung in der Fassung vom 25.06.2002

Der Baumbestand im Planungsgebiet unterliegt den Vorschriften der Baumschutz-Verordnung der Gemeinde Bad Füssing vom 25.06.2002.

3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung liegt Eggfing in der Großlandschaft des Alpenvorlandes, in der Naturraum-Haupteinheit des Unterbayerischen Hügellandes und Isar-Inn-Schotterplatten. In der Naturraum-Untereinheit wird der Ort der Einheit 054 Unteres Inntal zugeordnet.

Laut dem FIS-Natur werden aus geologischer Sicht im Ort größtenteils Schotter, alt- bis mittelholozän und Kiese, teilweise sandig angetroffen.

Den Großteil des Planungsgebiets charakterisieren Böden mit vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter). Entlang des südöstlichen Rands des Planungsgebiets fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. In einzelnen Ausläufern treten am südöstlichen Rand auch vorherrschend Gleypernia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum auf.

Im Bereich der Pichlstraße wurde bei einer Grundwasserbohrung 2011 folgender Schichtaufbau des Baugrundes festgestellt:

Schicht 1: Schluff zwischen ca. 0 und 1,2 m

Schicht 2: Sand zwischen ca. 1,2 m und 1,4 m

Schicht 3: Kies zwischen ca. 1,4 m und der Bohrteufe von 5 m

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt in der Mitte bei ca. 321 m ü.NN. Topografisch weist Eggfing ein sehr leichtes Gefälle von Nord nach Süd, sowie in Richtung Inn nach Süd-Osten hin auf.

Im Planungsgebiet sind zwei Bodendenkmäler ausgewiesen:

Bodendenkmal (D-2-7645-0031): Bestattungsplatz der mittleren Latenezeit.

Bodendenkmal (D-2-7645-0222): Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Michael in Eggfing a. Inn, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.

Durch die jahrzehnte- bzw. jahrhundertelange Besiedelung des Gebiets sind die ursprünglich natürlich vorkommenden Böden stark verändert und teils großflächig versiegelt. Deren natürliche Funktion ist somit in Teilen bereits verloren gegangen.

Altlasten sind aus dem Planungsgebiet überwiegend nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während möglicher Baumaßnahmen im Bereich der Baugebiete beeinträchtigt. Der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte werden im Bereich der wenigen zukünftig neuversiegelten oder -überbauten Flächen abgetragen. Dies hat zur Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen.

Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagern von Baumaterial kommt es in kleineren Bereichen zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Teilbereichen werden durch die Planung aktuell bebaute Flächen als nicht überbaubare Grünflächen ausgewiesen, sodass dort langfristig von einer Reduktion der Bodenversiegelung auszugehen ist. Die natürlichen Bodenfunktionen würden sich in diesen Bereich langfristig wieder einstellen.

Im Bereich neu überbauter Flächen manifestieren sich die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss.

Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Ver- und Entsigelung gleichen sich in ihrem Ausmaß in etwa aus. Daher sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet im unmittelbaren Umgriff. Südlich des Planungsgebiets befindet sich in etwa 200 - 250 m Entfernung das wasserabhängige FFH- und Vogelschutzgebiet „Salzach und Unterer Inn“.

Im Planbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Als größeres auftretendes Oberflächengewässer in der weiteren Umgebung kann der Inn genannt werden, in den Auenwäldern treten kleinere wasserführende Oberflächengewässer auf. Das Planungsgebiet grenzt an seinem südlichen Rand an den Erlbach. Der Bachlauf ist stark anthropogen überprägt und teils verrohrt. Dort findet sich auch ein künstlich angelegter, ehemals als Löschteich genutzter Weiher.

Der Ortsteil Eggfling liegt im hydrogeologischen Raum des süddeutschen Molassebeckens, im hydrogeologischen Teilraum der fluvioglazialen Schotter. Der Grundwasserkörper ist der Einheit Quartär des Donau-, Isar-, Inn- und Vilstals (fluviale Ablagerungen) zuzuordnen. Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Aufgrund der Nähe zum Inn ist das gesamte Planungsgebiet als wassersensibler Bereich (Grundwasserbeeinflusste Böden und Auen) eingestuft. Der Grundwasserpegel wurde nach einer Bohrung im Jahr 2011 im Bereich der Pichlstraße bei 318,95 m ü.NN angegeben. Er liegt damit in einer durchschnittlichen Tiefe von etwa 2,5 m - 3 m unter Geländeoberkante. Grundsätzlich wird angenommen, dass das Grundwasser im Planungsgebiet in südöstlicher Richtung zum Inn fließt. Genauere Angaben zur Grundwassersituation können nicht gemacht werden. Durch das vergleichsweise hoch anstehende Grundwasser, die dadurch bedingte geringe Filterstrecke und das geringe Filtervermögen des anstehenden Bodens besteht eine mäßige Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Baumaßnahmen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätzen zu einer partiellen Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die wasserrelevanten Bodenfunktionen in vielen Bereichen durch die bestehende Versiegelung und Verdichtung bereits erheblich eingeschränkt sind.

Eine Beeinflussung von Baumaßnahmen durch Grundwasser kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht ausgeschlossen werden. Während der Bauphase erhöht sich die Gefahr der Grundwasserverschmutzung, insbesondere in den Bodenabtragungsbereichen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unterkellerte Bereiche der geplanten Bebauung greifen infolge des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes in den Grundwasserhorizont ein. Tiefgaragen werden im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen. Dadurch wird die natürliche Fließrichtung und-geschwindigkeit behindert. Inwieweit bestehende Bauten in den Grundwasserstand eingreifen, ist in diesem Falle jedoch gegenüber zu stellen.

Die Grundwasserneubildung wird durch einen geringen Anteil Neuversiegelung in Teilbereichen zwar weiterhin reduziert, die Festsetzung das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, reduziert jedoch den Ablauf. In Teilbereichen, in denen die Planung eine Entsiegelung von Flächen vorsieht, kann die Grundwasserneubildung verbessert werden.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine kartierten Biotope oder anderweitige Schutzgebiete. Südlich des Planungsgebiets finden sich das FFH- und Vogelschutzgebiet „Salzach und Unterer Inn“, das Naturschutzgebiet „Unterer Inn“ sowie die kartierten Biotope Nr. 7645-0011 bzw. 7645-0008, die die *Auwälder* und *Altwässer* des Inn abbilden. Diese werden durch die Planung nicht tangiert.

Die umgebende Landschaft ist geprägt durch die Nähe zum Fluss Inn im Süd-Osten des Ortes. Entlang des Flusslaufes, noch im Gemeindegebiet, finden sich ausgeprägte Auenwälder.

Aufgrund der dichten Bebauung findet sich an der Südseite der Oberen Inntalstraße ein hoher Versiegelungsgrad. Die Hofstellen haben meist eine klare Differenzierung der Freiflächen. Die Hofflächen sind asphaltiert oder mit einer Kiesdecke ausgeführt und weisen meist nur ein geringes Maß an Begrünung und kaum Baumbestand auf. Im Gegensatz dazu sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke Gärten und Obstwiesen mit teils wertvollem Gehölzbestand anzutreffen, die sich zu einem großzügigen Grünraum verbinden.

Im Siedungsgebiet nördlich der Oberen Inntalstraße ist eine Bepflasterung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen stark verbreitet. Vor allem die Apartmenthäuser fallen durch großflächige Stellplatzanlagen auf. Die Gebäude liegen sonst inmitten weitläufiger Gartenflächen mit Obstwiesen, vereinzelt auch mit ortsuntypischer, ziergärtnerischer Bepflanzung.

Die Lebensraumqualität innerhalb des Planungsgebiets kann laut FIS-Natur grundsätzlich als gering bis sehr gering bewertet werden. Hinsichtlich des Baumbestandes ist zu berücksichtigen, dass dieser den Vorschriften der Baumschutz-Verordnung der Gemeinde Bad Füssing unterliegt.

Durch die bereits jahrzehnte- bzw. jahrhundertelange Besiedelung des Planungsgebiets sind auf dem Großteil der Flächen keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden, die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Inn zugewandten südöstlichen Ortsteil ein Feldulmen-Eschen-Komplex mit Silberweiden-Auenwald einstellen. In dem vom Inn abgewandten nordwestlichen Ortsteil würde sich ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln.

Es muss davon ausgegangen werden, dass es geeignete Gebäudeteile, z. B. dunkle, ruhige Dachböden und nischen- und fugenreiche Mauern gibt, die Lebensraum für Höhlenbrüter und gebäudebewohnenden Fledermausarten bieten. Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans nicht durchgeführt, über eventuelle Vorkommen geschützter Arten gibt es daher keine Kenntnisse.

Baubedingte Auswirkungen

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme möglicher Baumaßnahmen kann zu einem Verlust von Individuen, von (Teil-) Habitaten sowie von Exemplaren bzw. Wuchsorten führen. Die Emissionen durch den Baubetrieb sowie der Verlust von Betriebsstoffen beeinträchtigen die Habitatfunktionen und können zur Störung von Individuen führen. Weiterhin können optische Reize veranlasst durch den Baubetrieb zu Störungen führen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es wird nur in geringem Maß auf bisher un bebauter Fläche Baurecht im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen. Wertvolle Gehölzbestände oder Biotopflächen sind davon jedoch nur geringfügig betroffen.

Da ein Großteil der überplanten Flächen über eine bereits bestehende Bebauung verfügt, muss davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung einen erheblichen Zeithorizont aufweist. Eine während des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Untersuchung zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten hätte dann nur noch wenig Aussagekraft. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher festgestellt, dass bei Baumfällungen sowie Umbau- und Abrissmaßnahmen jeweils im Einzelfall vorab mit einer detaillierten Voruntersuchung sichergestellt werden muss, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zerstört werden. Dabei sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §§44-45 BNatSchG festzulegen.

Ergebnis

Da nur in geringem Umfang neue Versiegelung und Bebauung zulässig wird, fallen die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna gering aus.

Auf die in der Umgebung liegenden Schutzgebiete und kartierten Biotope ergeben sich keine Auswirkungen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Windverhältnisse werden durch die vorhandenen Gebäude und die vorhandene Vegetation beeinflusst, so dass lokal je nach Windrichtung Verwirbelungen und eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit auftreten dürften. Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktionen sind in dem Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung, da die Flächen weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegen, noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur

Luftreinhaltung oder Wärmeregulation übernehmen. Als locker bebauter Siedlungsbereich hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Baubedingte Auswirkungen

Bei möglichen Baumaßnahmen kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Windverhältnisse werden durch die geplanten Gebäude nicht über das bereits bestehende Maß beeinflusst, so dass keine zusätzlichen anthropogenen Verwirbelungen oder eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sind.

Das Kleinklima wird durch die geplante Ortsrandeingrünung verbessert, die Gehölze tragen zum besseren Luftaustausch und zur Luftfilterung bei.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Die Ortsmitte Eggfings ist stark vom Durchgangsverkehr geprägt, Fußgänger sind an vielen Stellen als benachteiligte Verkehrsteilnehmer einzuordnen. Die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit auf dem Dorfplatz ist daher deutlich vermindert.

Im Planungsgebiet sind landwirtschaftliche Nutzflächen u.a. mit Intensivtierhaltung vorhanden. Daher muss davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Geruchs-, Staub-, und Lärmemissionen auftreten können.

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Baumaßnahmen ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebäude zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da die Planung nur in geringem Maße eine Nachverdichtung gegenüber dem Bestand erzeugt, wird keine nennenswerte zusätzliche verkehrliche Belastung herbeigeführt. Die geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich des Dorfplatzes zielen auf eine Reduzierung der Geschwindigkeit des durchfahrenden Verkehrs ab. Dadurch wird die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer erhöht und die verkehrliche Belastung innerhalb der Ortsmitte Eggfings reduziert.

In Bezug auf die landwirtschaftlichen Immissionen hat die Planung keine Auswirkungen. Durch die bestehende und zukünftige Mischung unterschiedlicher Nutzungen von Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlicher Einrichtungen können jedoch grundsätzlich immissionsschutzrechtliche Spannungen nicht ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen gering, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete.

Der Ortskern von Eggfing zeichnet sich durch die klassische Struktur als Straßendorf aus, die größtenteils noch erhalten ist. Die Obere Inntalstraße bildet das städtebauliche Rückgrat des Ortes und ist zugleich Trennlinie zwischen den beiden bestimmenden räumlichen Bildern – dem Alignement der umschlossenen Höfe auf der Südseite und dem offenen Sprawl der dispers verteilten Häuser inmitten weitläufiger Obstwiesen auf der Nordseite. Baulich markant ist der denkmalgeschützte Kirchturm, er überragt das Gebiet deutlich.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bestehende städtebauliche Struktur wird geschützt und behutsam weiterentwickelt. Die grünen Inseln innerhalb des Ortsteils sowie der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft werden als Streuobstwiesen angelegt. Dies stellt eine ortstypische und besonders in der weiten Sicht städtebaulich relevante Form der Kulturlandschaft dar.

Eine Konzentration der Entwicklung auf Flächen im Innenbereich trägt zum Erhalt unzerschnittener Landschaftsräume bei.

Ergebnis

Die Veränderungen im Planungsgebiet werden in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gleich bleiben. Markante Strukturen bleiben erhalten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

3.7 Schutzgut Fläche

Schutzziel des Schutzgutes Fläche ist der Erhalt bzw. sorgsame Umgang mit unverbauten, nicht versiegelten Flächen im Siedlungszusammenhang. Weiterhin muss das Ausmaß der Flächenneuanspruchnahme und der Flächeneffizienz beurteilt werden. Werden Flächen beansprucht, hat dies wiederum Auswirkungen auf andere Schutzgüter: mehr Flächenverbrauch bedeutet häufig größere Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Boden.

Bestand

Das Planungsgebiet umfasst größtenteils bereits bebaute Flächen im Innenbereich. In den Randbereichen sind einzelne bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen anzutreffen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine Überplanung der schon in Vergangenheit genutzten Flächen wird dem Ziel des Schutzgutes Rechnung getragen, den Verbrauch von unangetasteten Flächen nicht voran zu treiben sondern bereits gestörte Flächen zu überplanen.

Südwestlich des Dominiwegs wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche überplant. Diese liegt jedoch im Siedlungszusammenhang und kann daher als Innenentwicklungsfläche gewertet werden.

Abweichend davon wird nur eine Teilfläche von ca. 3.000 m² östlich der Alten Innstraße als Außenbereich eingestuft. Hierbei handelt es sich um den Großteil des Flurstücks Nr. 15. Die Fläche ist bisher unbebaut und weist einen lockeren Gehölzbestand auf. Im Rahmen der Planung soll hier zur Ortsabrundung eine Bebauung ermöglicht werden. Durch die Ausweisung als MD 2 wird hier eine GRZ-Obergrenze von 0,525 inkl. Überschreitung für Nebenanlagen festgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung jedoch über den kompletten Geltungsbereich betrachtet keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche bewirkt (siehe 2.2.1 Flächenbilanz). Die Planung führt zu einer erhöhten Flächennutzungsintensität und gesteigerten Flächennutzungsqualität.

Ergebnis

Insgesamt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung verändern. In diesem Fall bemisst sich Baurecht weiter nach §34 BauGB. Aufgrund der heterogenen städtebaulichen Situation muss davon ausgegangen werden, dass für Bauvorhaben nach §34 grundsätzlich Baurecht bis zu einer GRZ von 0,8 besteht. Dies bildet die Grundlage der weiterführenden Einschätzung der Umweltauswirkungen.

Somit ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Durchführung der Planung langfristig ein deutlich höherer Versiegelungsgrad erreicht werden würde. Damit würden auch die dargelegten bau-, anlage- und betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung in mindestens gleichem oder größerem Ausmaß auftreten.

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan „Eggfing Ortsmitte“ wird es langfristig zu positiven Auswirkungen bei der Umgestaltung des Planungsbereichs kommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass eine weitere Versiegelung und Bebauung von Flächen nur noch in begrenztem Umfang möglich ist und dass insbesondere die größeren zusammenhängenden hinteren Grünflächenbereiche langfristig von Bebauung freigehalten werden. Da die derzeit vorhandene Bebauung der Grundstücke dem Bestandsschutz unterliegt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans erst langfristig wirksam werden, wenn die Umnutzung eines Baugrundstücks vorgesehen ist.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Planung im Wesentlichen die planungsrechtliche Erfassung des bestehenden Ortsteils Eggfing zur Aufgabe hat, ist sind Standort und Lage der Planung alternativlos. Im Rahmen des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens wurden verschiedene Varianten erarbeitet und auf ihre Vor- und Nachteile hin abgewogen.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Großteil des Planungsgebiets kann als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft werden, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 34 BauGB richtet. Demgegenüber bedeutet die Planung keinen Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna sind auf Grundlage des Grünstrukturkonzeptes abzuleiten. Zum allgemeinen Freiraumschutz sind die Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb der Baufelder einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden werden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Bestandserhebung wertvoller Gehölzstrukturen und Freiflächen für den gesamten Geltungsbereich erstellt, um auf dieser Basis Festsetzungsvorschläge erarbeiten und Modifikationen der Baugrenzen vornehmen zu können. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.2 Maßnahmen zur Minimierung

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch, Landschaft und Fläche ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht aus funktionalen Gründen zu versiegeln sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist soweit möglich wieder zu verwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich sind geeignete Sammelanlagen zu errichten und das Wasser als Brauchwasser zu verwenden. Stellplätze sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Dazu sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken zu verwenden.

Schutzgut Flora und Fauna

Die Regelungen des Bebauungsplanentwurfs zu Anpflanzungen und Begrünungen tragen grundsätzlich zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna bei und können zur Ansiedelung weiterer Arten führen. Tiergruppen schädigende Sockelmauern bei Zäunen werden größtenteils untersagt. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Hinweis zum Artenschutz als Information über die rechtlichen Bestimmungen aufgenommen: Bei konkreten Baumaßnahmen an Gebäuden, die ein hohes Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten haben, fordert die untere Naturschutzbehörde dann die Vorlage eines aktuellen, objektbezogenen Fachgutachtens zum Artenschutz.

Schutzgut Mensch

Durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Erhöhung der Attraktivität des Ortskerns für den Fuß- und Radverkehr soll dazu beigetragen werden, die verkehrsbedingte Immissionsbelastung zu verringern.

Schutzgut Landschaft

Die grünen Inseln innerhalb des Ortsteils sowie der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft werden als Ortsrandeingrünung gestaltet.

Schutzgut Fläche

Um dem Schutzziel Flächenschonung gerecht zu werden wird das Bauleitplanverfahren auf einer zum größten Teil bereits „gestörten“ Fläche durchgeführt. Die maximal zulässige Grundfläche wird durch die Planung gegenüber dem angenommenen, bestehenden Baurecht nach §34 reduziert.

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft geregelt. Bei der vorliegenden Planung wird der Zustand der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht verschlechtert, so dass ein Ausgleich meist nicht erfolgen muss.

Für das als Außenbereich eingestufte Flurstück Nr. 15 wird zum Ausgleich des Eingriffs (Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft von ca. 760m² im östlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt. Diese Fläche ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionalen Obstbaumsorten zu entwickeln.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan herangezogen. Die Einschätzungen zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die Einschätzungen zu Flora und Fauna basieren auf dem Fachinformationssystem Naturschutz - "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Vor Ort durchgeführte Einschätzungen zum Bestand erfolgten grundsätzlich auf Sicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus, Privatgrundstücke wurden nicht begangen.

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans nicht durchgeführt.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während möglicher Baumaßnahmen erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf.

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Bad Füssing erstmalig ein Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

9 Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eggfing Ortsmitte“ sind die Schutzgüter von der Planung größtenteils gering betroffen. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der grundsätzlichen Durchgrünung des Gebiets und der geplanten Anlage einer Ortsrandeingrünung werden die zu erwartenden Auswirkungen vermindert. Die Aufstellung des Bebauungsplans bedeutet damit eine Reduzierung des Eingriffs gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Überblick zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Boden	Geringe Auswirkung
Oberflächengewässer	Keine negative Auswirkung
Grundwasser	Geringe Auswirkung
Flora	Geringe Auswirkung
Fauna	Geringe Auswirkung
Klima/Luft	Geringe Auswirkung
Mensch	Geringe Auswirkung
Landschaft	Keine negative Auswirkung
Fläche	Geringe Auswirkung

10 Quellenangaben

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: *FIN-Web. FIS Natur.*
<<http://fisnat.bayern.de/finweb>>, aufgerufen am 05.09.2019.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: *UmweltAtlas Bayern.*
<<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>>, aufgerufen am 05.09.2019.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: *Bayerischer Denkmal-Atlas.*
<<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/>>, aufgerufen am 05.09.2019

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten
und stadtplaner gmbh
München . Magdeburg . Perach a Inn

D 80796 München
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91- 0
fax (+49) 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB 206350)
StNr 143/158/01207
U I DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnung

“Egglfing Ortsmitte“

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Füssing

Rathausstraße 8, 94072 Bad Füssing

Stand 19.11.2020

1 Einleitung



Umgriff Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für die Ortsmitte des im Gebiet der Gemeinde Bad Füssing gelegenen Ortsteils Eggfing aufgestellt. Er umfasst die verbliebenen Flächen des Ortsteils, die bisher noch nicht durch Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen erfasst sind.

Der rot markierte Umgriff grenzt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 16,9 ha.

Der Bebauungsplan „Eggfing Ortsmitte“ hat das Ziel, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Eggfing zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Gleichzeitig soll aus dem historischen Vorbild für die weniger räumlich prägnanten Bereiche eine neue, robuste und zukunftsfähige städtebauliche Typologie entwickelt werden, die historische Qualitäten weiterführt und Fehlentwicklungen verhindert.

Die Planung sieht ebenfalls eine Neuordnung der Ortsmitte vor, um sowohl ein markantes Ortszentrum als Begegnungsraum ebenso wie multifunktionale Flächen für eine Vielzahl verschiedener, gemeinschaftlicher und touristischer Nutzungen zu schaffen.

Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe deswegen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung sowie in der Grünordnung.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist Bebauungsplänen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese Punkte werden im Folgenden dargestellt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß dem novellierten BauGB vom 20. Juli 2004, § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Fläche sowie ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan herangezogen. Die Einschätzungen zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die Einschätzungen zu Flora und Fauna basieren auf dem Fachinformationssystem Naturschutz - "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Vor Ort durchgeführte Einschätzungen zum Bestand erfolgten grundsätzlich auf Sicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus, Privatgrundstücke wurden nicht begangen. Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans nicht durchgeführt.

Bei der vorliegenden Planung wird der Zustand der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht verschlechtert, so dass ein Ausgleich meist nicht erfolgen muss. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass eine weitere Versiegelung und Bebauung von Flächen nur noch in begrenztem Umfang möglich ist und dass insbesondere die größeren zusammenhängenden Grünflächenbereiche langfristig von Bebauung freigehalten werden. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der grundsätzlichen Durchgrünung des Gebiets und der

geplanten Anlage einer Ortsrandeingrünung werden die zu erwartenden Auswirkungen vermindert.

Für das als Außenbereich eingestufte Flurstück Nr. 15 wird zum Ausgleich des Eingriffs (Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sind mehrere Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Als Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auch eine Bürgerinformationsveranstaltung vor Ort durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden; grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung wurde jedoch nicht gefolgt.

Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsunterlagen zum Auslegungsbeschluss und zum Satzungsbeschluss zu entnehmen. Im Folgenden werden die Inhalte der wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert:

- Wunsch einer Aufnahme der bestehenden Maschinenhalle auf Fl.Nr. 4 mittels Baugrenzen in den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde gefolgt.

- Aufnahme der Fl.Nr. 15 in den Bebauungsplan und Ausweisung von Baugrenzen für ein Wohnhaus:

Der Anregung wurde gefolgt, zum Ausgleich wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer zusätzlich eine Ausgleichsfläche auf dem Grundstück festgesetzt.

- Anregungen zur Ausweisung zusätzlichen Baurechts auf Fl.Nr. 59/1, 66 sowie 71/1:

Den Anregungen wurde gefolgt.

- Geringfügige Verschiebung der Grenzen für Stellplatzanlagen auf Fl.Nr. 90/9 sowie Aufnahme der bereits genehmigten Stellplatzanlagen auf Fl.Nr. 73 und 82/1:

Den Anregungen wurde gefolgt. Die Stellplatzanlage auf Fl.Nr. 82/1 wurde (analog zu anderen Stellplatzanlagen) unter Freihaltung eines Grünstreifens zur Straße in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Einwand gegen die Lage des geplanten Bürgerhauses wegen Lärmbelastung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das geplante Bürgerhaus öffnet sich Richtung Dorfplatz und Kirche, somit ist die Immissionsbelastung für Anwohner geringer als am bisherigen Standort im Wohngebiet.

- Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr Eggfling:

Der Bebauungsplan sieht bereits entsprechende Möglichkeiten vor, darüber hinausgehende Flächen sind in der ortsmittigen Lage nicht umsetzbar.

- Einwand gegen die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl soll sicherstellen, dass keine weitere Zweitwohn- oder Touristikenutzung entsteht. Vielmehr wird angestrebt eine belebende Wohnbevölkerung ganzjährig sicherzustellen.

Um die Anregungen berücksichtigen zu können wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert sowie die geplante Ortsrandeingrünung auf bisher landwirtschaftliche Flächen verlegt und dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Anregungen der Handwerkskammer, des LRA Wasserrecht, der Bayernwerk AG, des Kreisbrandrats, der Kreisstraßenverwaltung, der unteren Naturschutzbehörde, des Amts für Ernährung Landwirtschaft und Forsten und der ZAW Donau-Wald:

Den Anregungen wurde gefolgt.

- Kreisbauamt - Grundsätzliche Bedenken gegen die engen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie diverse Hinweise zur Konkretisierung der Festsetzungen:

Den grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung wurde nicht gefolgt, die Notwendigkeit der engen Festsetzungen entspricht dem Ziel einer Sicherung der städtebaulichen Struktur. Die Ergänzungen zu den Festsetzungen wurden übernommen.

- WWA Deggendorf - Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Abwasserentsorgung:

Die Anregungen wurden berücksichtigt, den Hinweisen zur Niederschlagswasserversickerung über straßenbegleitende Mulden kann aufgrund der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht gefolgt werden.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die Nicht-Durchführung der Planung zu betrachten. In diesem Fall bemisst sich Baurecht weiter nach §34 BauGB. Aufgrund der heterogenen städtebaulichen Situation muss davon ausgegangen werden, dass für Bauvorhaben nach §34 grundsätzlich Baurecht bis zu einer GRZ von 0,8 besteht. Somit ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Durchführung der Planung langfristig ein deutlich höherer Versiegelungsgrad erreicht werden würde. Damit würden auch die negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung in mindestens gleichem oder größerem Ausmaß auftreten.

Da die Planung im Wesentlichen die planungsrechtliche Erfassung des bestehenden Ortsteils Eggfing zur Aufgabe hat, ist sind Standort und Lage der Planung alternativlos. Im Rahmen des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens wurden verschiedene Varianten erarbeitet und auf ihre Vor- und Nachteile hin abgewogen.

Bad Füssing, den

23. NOV. 2020



Kurz
1. Bürgermeister