

Änderung Deckblatt Nr. 37 M 1:1000



Deckblatt Nr. 22 ohne Maßstab



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO; zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche (VK) von höchstens 1.200 m². Zulässige Sortimente: Lebensmittel, Drogerieware, Produkte des täglichen Bedarfs; untergeordnete Non-food- und Aktionsartikel.

2. Bauweise / Baugrenze

2.1 O offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO;
 2.2 [Symbol] Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; mit Ausnahme der Zulässigkeiten gem. I.3. (Verkehrsflächen) und gem. II.8. (Werbeanlagen), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze unzulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1 [Symbol] öffentliche Verkehrsflächen, Straße, Stellplätze, Wege
 3.2 [Symbol] private Verkehrsfläche (zufahrtsbeschränkt); zulässig sind Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Boxen für Einkaufswagen, Müllsammelbehälter und dergl.

4. Grünflächen

4.1 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichfläche

5. Bepflanzungen

5.1 [Symbol] Baum zu erhalten bzw. zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

7.1 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB

8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gem. I.1.	Grundflächenzahl gem. II.1.1
O = Bauweise gem. I.2.	Geschossflächenzahl gem. II.1.2
	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. II.1.3

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für das Deckblatt Nr. 37.

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl.
- 1.2 GFZ 0,3 maximal zulässige Geschossflächenzahl.
- 1.3 I Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse 1 Vollgeschoss

2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

3. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1 Dachneigung maximal 20°.
- 3.2 Dachdeckung in gedeckten Rot - Braun-, Grautönen; Dachbegrünung und Solarpaneele in Dachneigung sind zulässig.
- 3.3 Wandhöhe Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand gemessen, bezogen auf die Oberkante Urgelände.
- 3.4 Höhenlage Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) sind die Erdgeschoßoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude, sowie die Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen deshalb auf mind. 327,00 ü. NN anzuordnen. Den Hochwasser- und damit auch den Grundwasser-spiegelanlagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

4. Grünordnung / Artenschutz

- 4.1 Die Festsetzungen zur Grünordnung, über Gestaltung der Aussenanlagen und Pflanzlisten etc. bleiben unberührt.
- 4.2 Ausgleichsflächen Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. (Näheres hierzu siehe Eingriffsregelung in Anlage 1 zur Begründung)

5. PKW - Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist der Schlüssel 1 Stellplatz pro angefangene 20 m² Verkaufsfläche anzuwenden.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Folgende Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen im Bereich zum Hofgartenweg zulässig: 1 x Werbepylon, max. Breite 3 m, max. Höhe 8 m 3 x Fahnenmast, max. Höhe 7 m
 - 6.2 Fassadenwerbeanlagen sind bis max. 10 % der Fassadenansichtsfläche, nur unterhalb der Trauf- und Ortgangkanten zulässig.
- Unzulässige Werbeanlagen: Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Die geplante Entwässerung ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Stellplätze auf privaten Verkehrsflächen [Symbol] Stellplätze
- 2. [Symbol] Regenrückhalteulde
- 3. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind im Bauamt der Gemeinde Bad Füssing, Rathausstraße 6-8, 94072 Bad Füssing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Altlasten sind nicht bekannt
 Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3. Archäologie, Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

4. Grünordnung / Artenschutz

- 4.1 Die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung ist mittels eines Freiflächengestaltungsplans, welcher der Baueingabe beizulegen ist, nachzuweisen.
- 4.2 Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

- 4.3 Auf die gesetzlich festgelegten Mindestgrenzabstände bei Pflanzungen (AGBGB Art. 47 ff) wird hingewiesen.

5. Ökologische Aspekte

- 5.1 Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll - soweit betriebsbedingt möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 5.2 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme, Kälte und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollen - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieträger möglichst schadstoffarm hergestellt werden.
- 5.3 Der Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen sowie der von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln soll unterbleiben.

LUFTBILD



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

37. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS „Safferstetten Nord-West“ § 2 BauGB

GEMEINDE: BAD FÜSSING
 REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN
 M 1:1000 Bad Füssing

- 1. Die Gemeinde Bad Füssing hat in der Sitzung vom 07.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 05.03.2020 hat in der Zeit vom 01.04.2020 bis 30.04.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 05.03.2020 hat in der Zeit vom 18.03.2020 bis 27.04.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2020 bis 10.08.2020 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.08.2020 das Deckblatt Nr. 37 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020 als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 18.01.2021
 Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing, den 18.01.2021
 Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing, den 18.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 37 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 37 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

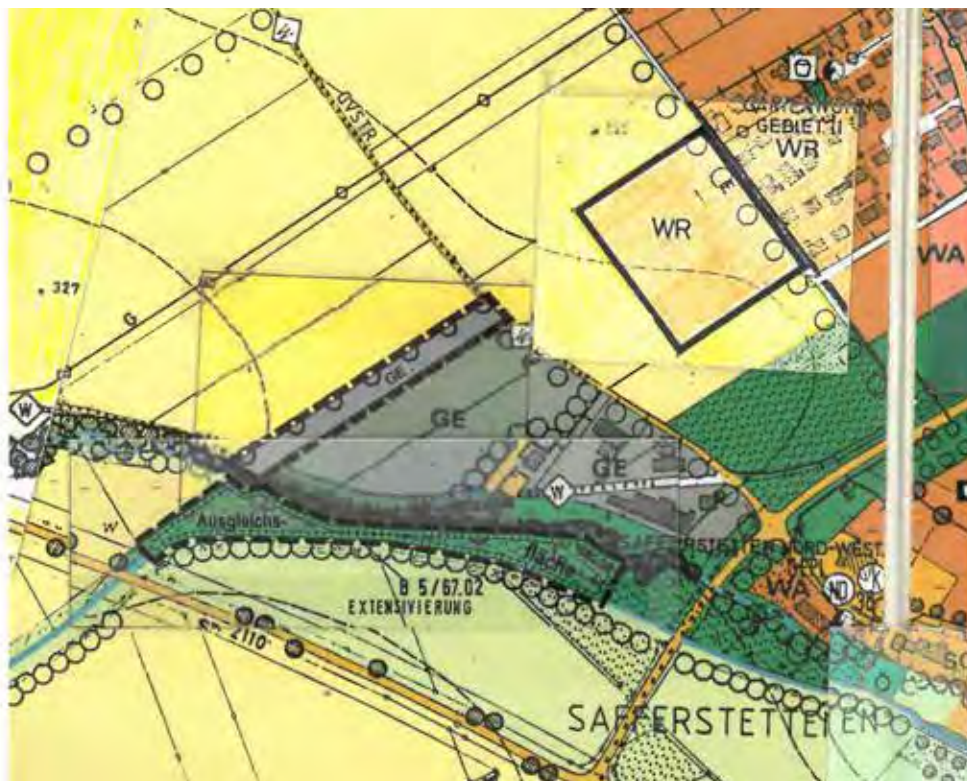
Gemeinde Bad Füssing, den 18.01.2021
 Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

Gefertigt: 05.03.2020
 geändert: 28.05.2020
 APA Arbeitsgruppe Planung und Architektur GmbH
 Spitalstraße 2
 94481 Grafenau
 Uwe Schmidt, Landschaftsarchitekt
 Am Sandnigel 4
 94526 Metten
 Zur genauen Maßnahme nicht geeignet!



Gemeinde Bad Füssing

**37. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANS
„SAFFERSTETTEN NORD-WEST“
§ 2 BauGB
Begründung**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 19.11.2019)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
2. Planungsanlass	3
3. Flächennutzungsplan	3
4. Geltungsbereich	4
5. Planungsinhalte	4
6. Freiflächen, GRZ, GFZ, Grünflächenzahl	5
7. Eingriffsregelung (Anlage 1)	8
8. Immissionsschutz	8
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Wasserwirtschaft	8
11. Brandschutz, Löschwasserversorgung	8
12. Sonstige Belange	8
13. Umweltbericht	9
14. Anlagen	11

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Gemeinderat hat für das Flurstück Nr. 601, Gemarkung Safferstetten, die 37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Safferstetten Nord-West“ nach § 2 BauGB beschlossen.

2. Planungsanlass

Das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Anwesen ist mit einem Lebensmitteldiscounter der Aldi GmbH & Co. KG bebaut. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 883 m², und soll auf Antrag des Betreibers auf nunmehr 1.200 m² erweitert werden.

Das Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Safferstetten Nord-West“. Mit Deckblatt Nr. 22 vom 30.07.2002 wurde für den Einzelhandelsbetrieb die baurechtliche Grundlage geschaffen. Durch die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² unterliegt das Vorhaben der Kategorie eines Einzelhandelsgroßprojekts und erfordert die Änderung der Gebietswidmung nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Neben der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Flächennutzungsplan von der Gebietswidmung GE in ein SO zu ändern

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Erweiterung der Baugrenzen mit der einhergehenden Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die teilweise Änderung der Aussenanlagen mit geringfügiger Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen.
Siehe Anlage GRZ - Berechnung.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Füssing (rechtswirksam seit 05.05.1997, Stand 19.11.2019) ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Da diese Darstellung nicht der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets entspricht, erfolgt die Änderung des FNP parallel zur Änderung des Bebauungsplans.

Hierbei war zu berücksichtigen, dass nach dem LEP 2013 Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen und die Verkaufsflächen dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bad Füssing ist im Regionalplan Donau-Wald als Unterzentrum ausgewiesen und kommt daher als Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich in Frage. Der Mikrostandort des Vorhabens liegt am Rand des Hauptortes der Gemeinde und kann daher nicht direkt als städtebaulich integriert im Sinne des LEP bezeichnet werden.

Nachdem es aus ortsplanerischer Sicht in zentraler Lage keine Standortalternative gibt, und der bestehende Verbrauchermarkt im Falle eines Abzuges zu einem Leerstand führen würde, kann das Vorhaben am bestehenden Standort aus landesplanerischer Sicht befürwortet werden. Für eine Anbindung an den Ortskern wird die Errichtung eines Fuß- und Radwegs zur Linden- und Eichenstraße vorgesehen. Dazu wird im Flächennutzungsplan im aktuellen Änderungsverfahren eine entsprechende Trasse festgelegt.

4. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht den Flurstücksgrenzen, analog dem planlich festgesetzten Geltungsbereich.



*Auszug aus Bayernatlas
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics*

5. Planungsinhalte

Im Wesentlichen regelt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs.

Die Rechtsgültigkeit der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Safferstetten Nord-West“ vom 03.03.1089 bleibt unberührt, soweit sie nicht durch die Festsetzungen der 37. Änderung ersetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung als unerheblich eingeschätzt, da diese dem Gebietscharakter weitestgehend entspricht und sich der Gebäudebestand aus dieser Nutzungsart entwickelte. Planungsziel ist, die bisherige Gebäudestruktur beizubehalten. Ein wesentlicher Planungsaspekt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten.

Die Grundstruktur der umgebenden Bebauung ist geprägt durch die Gemengelage von gewerblichen Betrieben und wohnbaulichen Nutzungen, wie er im Randbereich von größeren Orten häufig anzutreffen ist. Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

Zur Abschätzung und Berücksichtigung möglicher Konflikte ist gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

Um die Marktcharakteristik eines Lebensmitteldiscounters weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhalten, wurde die maximale Verkaufsfläche auf 1.200 m² beschränkt und das Sortiment, sowie der Warenanteil an Non-Food-Artikeln und innenstadtrelevanter Sortimente begrenzt.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen Rechnung getragen.

6. Freiflächen, GRZ, GFZ, Grünflächenzahl

Für die Berechnung der Grundflächenzahl im Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Nord-West“ vom 03.03.1989 ist die BauNVO 1990 anwendbar.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Verhältnisses Flurstücksgröße zu den überbauten und befestigten Flächen auf der Grundlage der aktuellen BauNVO von 2017 wurde die nachfolgende Berechnung erstellt.

Für die geplante Erweiterung errechnet sich nach § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,5.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Safferstetten Nord-West“ vom 03.03.1989 wurde darüber hinaus eine Grünflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Diese wird mit einem Wert von 0,31 unterschritten. Im Rahmen der Eingriffsregel wurde dieser Sachverhalt angemessen gewürdigt.

Gegenüberstellung der überbauten und befestigten FlächenBestand / Planung

Planung

Bestand



Berechnung der überbauten und befestigten Flächen Bestand / Planung

1.0	Flächenanteile Bestand	8.640,00 m²	2.0 Flächenanteile neu	8.640,00 m²																																				
1.1	Versiegelte Fläche	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Fläche Kontur (aus CAD)</td><td style="text-align: right;">6.034,00 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B1</td><td style="text-align: right;">-25,70 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B2</td><td style="text-align: right;">-9,50 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B3</td><td style="text-align: right;">-1,90 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B4</td><td style="text-align: right;">-24,60 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B5</td><td style="text-align: right;">-32,20 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B6</td><td style="text-align: right;">-21,20 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B7</td><td style="text-align: right;">-24,50 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B8</td><td style="text-align: right;">-17,00 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel B9</td><td style="text-align: right;">-33,30 m²</td></tr> <tr><td>Versiegelte Fläche gesamt</td><td style="text-align: right;">5.857,30 m²</td></tr> </table>	Fläche Kontur (aus CAD)	6.034,00 m ²	./. Grüninsel B1	-25,70 m ²	./. Grüninsel B2	-9,50 m ²	./. Grüninsel B3	-1,90 m ²	./. Grüninsel B4	-24,60 m ²	./. Grüninsel B5	-32,20 m ²	./. Grüninsel B6	-21,20 m ²	./. Grüninsel B7	-24,50 m ²	./. Grüninsel B8	-17,00 m ²	./. Grüninsel B9	-33,30 m ²	Versiegelte Fläche gesamt	5.857,30 m²	Versiegelte Fläche	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Fläche Kontur (aus CAD)</td><td style="text-align: right;">6.034,00 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel A1</td><td style="text-align: right;">-25,70 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel A2</td><td style="text-align: right;">-11,80 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel A3</td><td style="text-align: right;">-21,70 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel A4</td><td style="text-align: right;">-17,00 m²</td></tr> <tr><td>./. Grüninsel A5</td><td style="text-align: right;">-33,30 m²</td></tr> <tr><td>Versiegelte Fläche gesamt</td><td style="text-align: right;">5.924,50 m²</td></tr> </table>	Fläche Kontur (aus CAD)	6.034,00 m ²	./. Grüninsel A1	-25,70 m ²	./. Grüninsel A2	-11,80 m ²	./. Grüninsel A3	-21,70 m ²	./. Grüninsel A4	-17,00 m ²	./. Grüninsel A5	-33,30 m ²	Versiegelte Fläche gesamt	5.924,50 m²
Fläche Kontur (aus CAD)	6.034,00 m ²																																							
./. Grüninsel B1	-25,70 m ²																																							
./. Grüninsel B2	-9,50 m ²																																							
./. Grüninsel B3	-1,90 m ²																																							
./. Grüninsel B4	-24,60 m ²																																							
./. Grüninsel B5	-32,20 m ²																																							
./. Grüninsel B6	-21,20 m ²																																							
./. Grüninsel B7	-24,50 m ²																																							
./. Grüninsel B8	-17,00 m ²																																							
./. Grüninsel B9	-33,30 m ²																																							
Versiegelte Fläche gesamt	5.857,30 m²																																							
Fläche Kontur (aus CAD)	6.034,00 m ²																																							
./. Grüninsel A1	-25,70 m ²																																							
./. Grüninsel A2	-11,80 m ²																																							
./. Grüninsel A3	-21,70 m ²																																							
./. Grüninsel A4	-17,00 m ²																																							
./. Grüninsel A5	-33,30 m ²																																							
Versiegelte Fläche gesamt	5.924,50 m²																																							
1.2	Anteil Grünflächen	2.782,70 m²	Anteil Grünflächen	2.715,50 m²																																				
		32%		31%																																				
1.3	GRZ Bestand	0,18	GRZ nach § 19 BauNVO 2017	0,50																																				
1.4	GRZ nach BauNVO alt	0,18	Gebäudekontur (Baugrenze)	2.404,00 m ²																																				
	Bruttogrundfläche des Gebäudes	1.558,00 m ²	Versiegelte Flächen	3.520,50 m ²																																				
		18%	Überbaubare Flächen:																																					
			Zul. Überbauung bei GRZ 0,5	4.320,00 m ²																																				
			50% Regel gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	2.160,00 m ²																																				
			Summe zulässige Überbauung:	6.480,00 m ²																																				
			Tatsächliche GRZ ohne 50%-Regel	0,69 (< 0,80)																																				
2.4	Flächendifferenz Versiegelung		Bestand	5.857,30 m ²																																				
			Planung	5.924,50 m ²																																				
			Differenz (Mehring)	67,20 m²																																				
2.5	GFZ/GRZ nach BauNVO alt	0,28	GFZ/GRZ nach BauNVO alt	0,28																																				
			Fläche Baufenster	2.404,00 m ²																																				
				28%																																				

7. Eingriffsregelung

siehe Anlage 1 Eingriffsregelung

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes vergrößert sich die Verkaufsfläche, jedoch reduziert sich die Zahl der bestehenden Kundenparkplätze. Dadurch ändern sich die Lärmemissionen nur unwesentlich. Das Aufkommen von Lieferverkehr und Kundenbewegungen wird sich durch diese Baumaßnahme voraussichtlich ebenfalls nur geringfügig verändern.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Müllentsorgung) ist weiterhin mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal im Hofgartenweg geleitet.

10. Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasser (HW100) wurden in die Festsetzungen Mindesthöhen für bauliche Anlagen aufgenommen. Danach sind zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) die Erdgeschoßoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude, sowie die Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen auf mind. 327,00 ü. NN anzuordnen.

Den Hochwasser- und damit auch den Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Die geplante Ableitung von Niederschlagswasser ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

11. Brandschutz , Löschwasserversorgung

keine Einwände

12. Sonstige Belange

Gefahren durch Altlasten oder Kriegseinwirkungen sind bis dato nicht bekannt.

Ein jeweiliger Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auch hierzu ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Ebenso wie zu den ökologischen Belangen (Klimaschutz, Ressourcen- und Umweltschutz etc.)

13. Umweltbericht

Relevante Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Bad Füssing beabsichtigt mit dem Deckblatt Nr. 37 „Safferstetten Nord-West“ die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden ALDI- Filiale zu schaffen.

Die Erweiterung besteht in der Vergrößerung des Gebäudes nach Süden und in kleineren Anpassungen der Erschließung und Parkplatzorganisation.

Von der Erweiterung werden kaum Grünflächen in Anspruch genommen, da diese i. W. im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorgesehen ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten deshalb nur in geringem Maße auf und zwar i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden und in Form eines Verlustes von Lebensraum für Tiere und Pflanzen infolge der absehbaren Überbauung auf. Auswirkungen auf andere Schutzgüter lassen sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend ausräumen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Mensch:

Das Planungsgebiet dient dem Menschen bereits jetzt schon als Einkaufsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohnen haben wird.

Tiere und Pflanzen:

Da sich die zusätzliche Versiegelung überwiegend auf Bereiche beschränkt, die geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild besitzen, sind die Verluste von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen nur gering. Verloren gehende Bäume werden durch Pflanzungen auf dem Grundstück ersetzt.

Bestandsgefährdungen von Tier- und Pflanzenarten sind nicht absehbar.

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem verlorengehenden Boden nicht mehr um den gewachsenen Boden, sondern um aufgefüllten Boden handelt.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen führen zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, das aber nach wie vor auf dem Grundstück versickert werden kann.

Der großräumige Zusammenhang weist auch nach der geplanten Erweiterung keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch nach wie vor kompensierbar.

Die Erweiterung führt zu kleinklimatischen Veränderungen infolge zusätzlicher Versiegelungen, die jedoch vor dem Hintergrund eines weitgehend unbehinderten Luftaustausches vernachlässigbar erscheinen.

Durch die Ersatzpflanzung (für verloren gehende Bäume) im Norden des Grundstücks wird die landschaftliche Einbindung des Areals gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

3. Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Deckblattänderung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

Ließe man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so blieben die geringfügigen Auswirkungen auf Boden sowie Tiere und Pflanzen aus.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird eine Verschlechterung des Umweltzustandes bereits stark eingeschränkt. Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation einer dauerhaften Beeinträchtigung bestimmter Schutzgüter.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in die offene Landschaft.

Bestehende Gehölzstrukturen bleiben soweit möglich erhalten. Alle verloren gehenden Bäume werden auf dem Grundstück neu gepflanzt und tragen zur landschaftlichen Einbindung des Areals bei.

Vermeehrt anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe in Form der zusätzlichen Versiegelung.

Eingriffsregelung

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern über das Ökokonto Pabst auf Flurnummer 1558/0, Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Stephansposching.

Die Aufwertung zielt darauf ab, eine artenarme Feucht- und Nasswiese (G221) in eine artenreiche Feucht- und Nasswiese (G222-GN00BK) zu entwickeln.

Die Flurnummer liegt in einem Wiesenbrütergebiet.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| • Flächennutzungsplan | ja |
| • Amtliche Biotopkartierung | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • FFH-Gebiete | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Vogelschutzgebiete | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Luftbild | ja |
| • Eigene Nutzungskartierung | ja |

Zusammenfassung

Die Gemeinde Bad Füssing beabsichtigt mit dem Deckblatt Nr. 37 des Bebauungsplans „Safferstetten Nord-West“, die Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale zu ermöglichen.

Die geplante Erweiterung des Gebäudes findet im Bereich des bestehenden Parkplatzes statt. Grundsätzlich neue Störungen entstehen durch das Vorhaben nicht. Auswirkungen auf benachbartes Wohnen sind nicht absehbar.

Anfallendes Oberflächenwasser wird weiterhin vor Ort versickert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten nur in sehr geringem Maße auf, und zwar i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden und in Form eines Verlustes von Lebensraum für Tiere und Pflanzen infolge der absehbaren Überbauung. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen.

14. Anlagen

14.1. Eingriffsregelung

Gemeinde Bad Füssing

05.03.2020

Bauleitplanung Deckblatt Nr. 37, „Safferstetten Nord-West“
Erweiterung Aldi-Filiale auf Flurnummer 601, Gmk. Safferstetten

Eingriffsregelung

Für die bestehende Aldi Filiale in Safferstetten wurde im Jahr 2002 eine Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des BayStMLU vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

Eingriffsermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplans (2002)

Geltungsbereich (= Eingriffsfläche):	8873 m ²
Nutzung:	Acker
GRZ:	>0,35 (0,66)
Mögliche Faktorspanne:	0,3 -0,6
gewählt	0,3
Ermittelter Ausgleichsbedarf	2661,90 m ²
Ausgleichsfläche:	1637 m ²
Anerkennungsfaktor	1,5
Ausgleichswert	2455,50 m ²

Gem. Vereinbarungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (verbleibender Grünflächenanteil 40 %, Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück, Oberflächenbefestigung der Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster) der Eingriff auf dem Grundstück vollständig ausgeglichen ist.

Eingriffsregelung (geplante Änderung)

Die nun im Rahmen des Deckblatts Nr. 37 „Safferstetten Nord-West“ beantragte Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale führt zu einer zusätzlichen Versiegelung sowie zum Verlust von Bäumen. Bilanziert werden im Folgenden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die auf dem Plan im Anhang nachzuvollziehen sind.

Geltungsbereich: 8866 m² (aktuelle Ermittlung)

Bestand:

- Intensiv gepflegte Grünflächen mit teilweise jungem Baumbestand
-> geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)
- Ausgleichsflächen (Muldenzonen)
-> mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

Eingriffsfläche (nur Veränderungen):

530 m² (Versiegelungen) -22 m² (Entsiegelungen) = 508 m²

Kontakt

Planungsbüro Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten

Telefon

Metten 0991/32096-63
München 089/489503-15

Fax

Metten 0991/32096-64
München 089/489503-14

E-mail

uwe-schmidt-101@gmx.de

Bankverbindung

Commerzbank Deggendorf
Bankleitzahl 742 400 62
Kontonummer 630 19 15
IBAN:DE72 7424 0062 0630
1915 00
BIC: COBADEFFXXX

St. Nr. 108 269 30 212

Leistungen

Ausführungs – und
Objektplanungen

- Freiflächengestaltungspläne
- Planung von Gärten und Freianlagen
- Objektplanungen
- Leistungsphasen 1-9

Bauleitplanungen

- Flächennutzungspläne
- Landschaftspläne
- Bebauungspläne
- Grünordnungspläne
- Naturschutzfachliche Konzepte (Eingriffsregelung, Kompensationsverordnung, etc.)

Sonstige Planungen

- Dorferneuerungen
- Bürgerbeteiligungen
- Planfeststellungen
- Raumordnungsverfahren
- Umweltverträglichkeitsprüfungen
- Wasserrechtsverfahren

- davon in intensiv gepflegte Grünflächen mit teilweise jungem Baumbestand:
465 m²

- davon in Ausgleichsflächen:
43 m²

GRZ: >0,35 (0,69)

Mögliche Faktorspanne für Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild 0,3 -0,6 gewählt 0,5 (unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, z.B. Baumpflanzungen, die insbesondere auch der landschaftlichen Einbindung dienen)

Mögliche Faktorspanne für Bereich mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild 0,8 -1,0 gewählt 0,9 (unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, z.B. Baumpflanzungen, die insbesondere auch der landschaftlichen Einbindung dienen)

Ermittelter Ausgleichsbedarf

465 m² x 0,5 = 233m²

43 m² x 0,9 = 39 m²

Summe 272 m² (= Ausgleichsbedarf)

Anmerkung:

Die geplante Erweiterung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einem Fehlen von 22 Bäumen. Dem Verlust stehen 22 Bäume gegenüber, die auf dem Grundstück im Zuge der Erweiterung gepflanzt werden und neben ihren ökologischen Funktionen und der Kohlendioxid-Fixierung insbesondere auch der landschaftlichen Einbindung dienen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Deckung des Ausgleichsbedarfs von 272 m² erfolgt über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Pabst.

Das private Ökokonto umfasst derzeit 3 Flurstücke in der Gemarkung Steinkirchen und ein Flurstück in der Gemarkung Plattling. Die Flächen liegen in derselben naturräumlichen Einheit (D65 -Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten) wie der Eingriff.

Die Umsetzung/Abbuchung der Ausgleichsmaßnahme soll auf der Flurnummer 1588/0, Gmk. Steinkirchen, Gemeinde Stephansposching erfolgen.

Für diese Fläche hat das Team Umwelt Landschaft (Fritz Halser und Christine Pronold), Am Stadtpark 8, 94469 Deggendorf ein Konzept zur Aufwertung erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf, Frau Schultes; abgestimmt.

Die Aufwertung zielt darauf ab, mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) in artenreiches Extensivgrünland (G214-GE00BK) sowie artenarme Feucht- und Nasswiesen (G221) in artenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222-GN00BK) zu entwickeln. Neben reiner Pflege sind hierzu auch Maßnahmen wie

Kontakt

Planungsbüro Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten

Telefon

Metten 0991/32096-63
München 089/489503-15

Fax

Metten 0991/32096-64
München 089/489503-14

E-mail

uwe-schmidt-101@gmx.de

Bankverbindung

Commerzbank Deggendorf
Bankleitzahl 742 400 62
Kontonummer 630 19 15
IBAN:DE72 7424 0062 0630
1915 00
BIC: COBADEFFXXX

St. Nr. 108 269 30 212

Leistungen

Ausführungs – und
Objektplanungen

- Freiflächengestaltungspläne
- Planung von Gärten und Freianlagen
- Objektplanungen
- Leistungsphasen 1-9

Bauleitplanungen

- Flächennutzungspläne
- Landschaftspläne
- Bebauungspläne
- Grünordnungspläne
- Naturschutzfachliche Konzepte (Eingriffsregelung, Kompensationsverordnung, etc.)

Sonstige Planungen

- Dorferneuerungen
- Bürgerbeteiligungen
- Planfeststellungen
- Raumordnungsverfahren
- Umweltverträglichkeitsprüfungen
- Wasserrechtsverfahren

teilweiser Oberbodenabtrag zur Herstellung einer Seige, das Aufreißen der Grasnarbe sowie eine Mähgutübertragung geplant.

Die Flurnummer liegt in einem Wiesenbrütergebiet.

Das Konzept von Team Umwelt Landschaft errechnet eine durchschnittliche Aufwertung von $0,67 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ Ausgleichsfläche. Für die Deckung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 272 m^2 sind demnach $272 / 0,67 = 406 \text{ m}^2$ abzubuchen. Die abzubuchende Fläche ist beiliegenden Plan von Plan Team Landschaft zu entnehmen.

Kontakt

Planungsbüro Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten

Telefon

Metten 0991/32096-63
München 089/489503-15

Fax

Metten 0991/32096-64
München 089/489503-14

E-mail

uwe-schmidt-101@gmx.de

Bankverbindung

Commerzbank Deggendorf
Bankleitzahl 742 400 62
Kontonummer 630 19 15
IBAN:DE72 7424 0062 0630
1915 00
BIC: COBADEFFXXX

St. Nr. 108 269 30 212

Leistungen

Ausführungs – und Objektplanungen

- Freiflächengestaltungspläne
- Planung von Gärten und
Freianlagen
- Objektplanungen
Leistungsphasen 1-9

Bauleitplanungen

- Flächennutzungspläne
- Landschaftspläne
- Bebauungspläne
- Grünordnungspläne
- Naturschutzfachliche Konzepte
(Eingriffsregelung,
Kompensationsverordnung,
etc.)

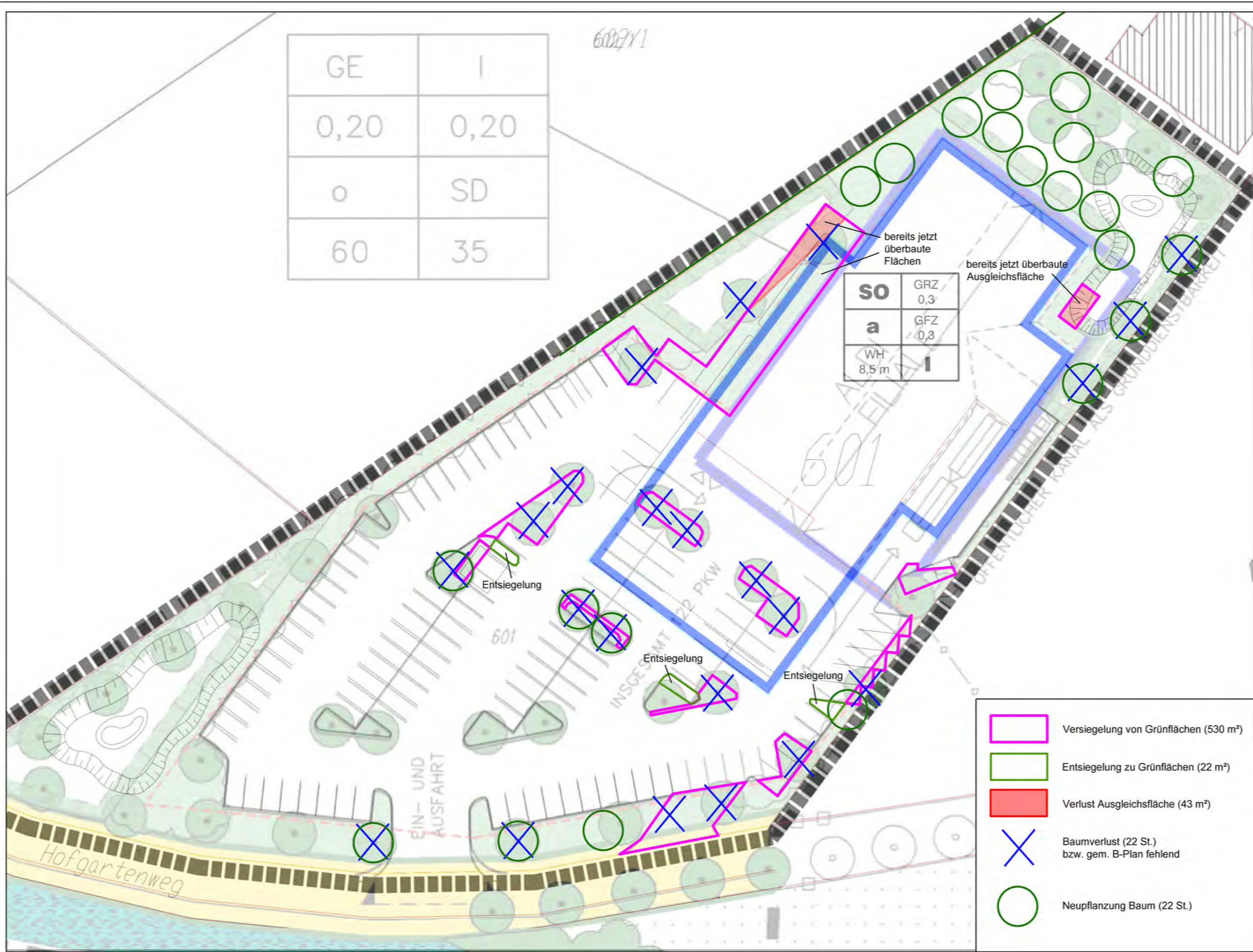
Sonstige Planungen

- Dorferneuerungen
- Bürgerbeteiligungen
- Planfeststellungen
- Raumordnungsverfahren
- Umweltverträglichkeits-
prüfungen
- Wasserrechtsverfahren

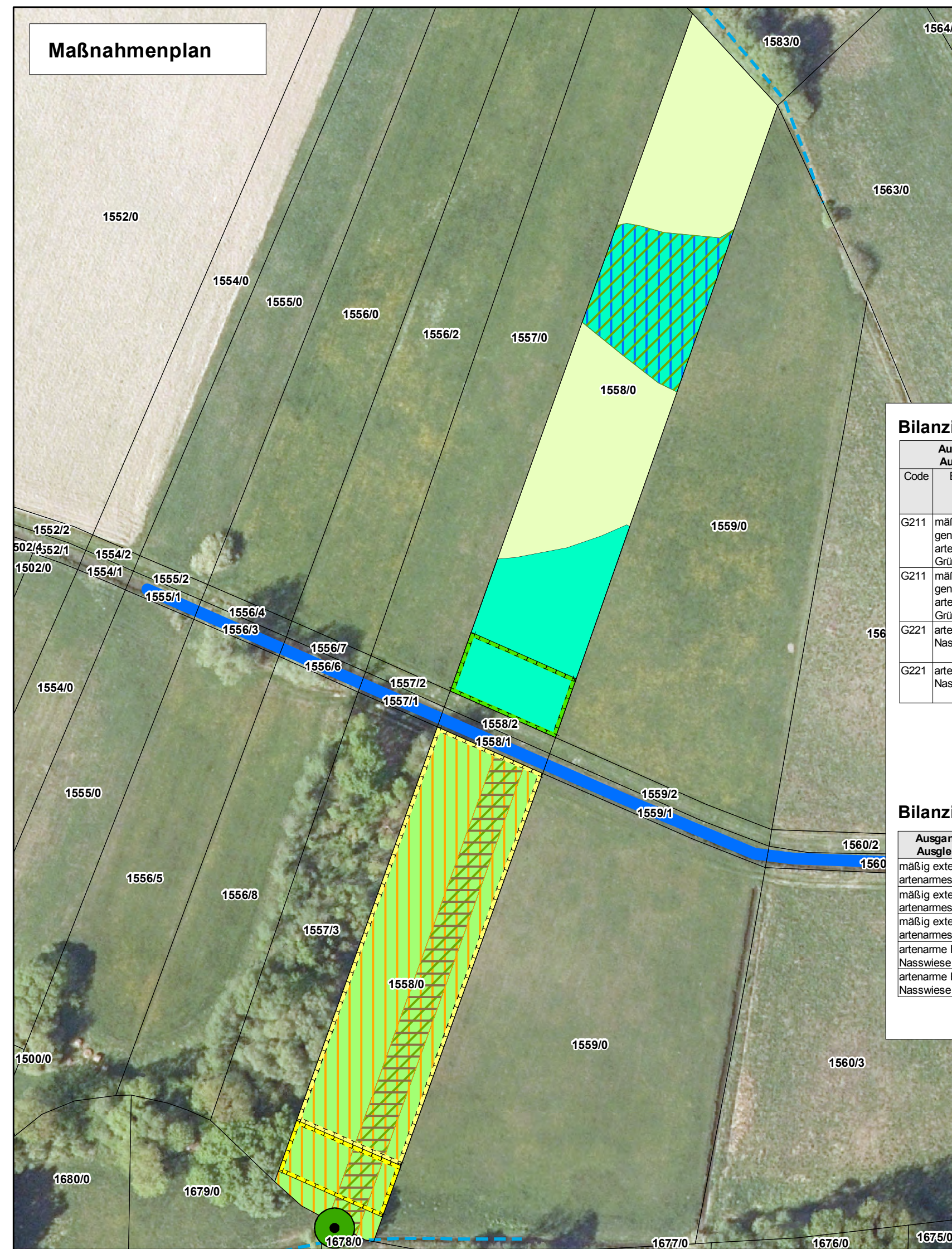
GE	I
0,20	0,20
o	SD
60	35

601/1

SO	GRZ	0,3
a	GFZ	0,3
WH	I	8,5 m



- Versiegelung von Grünflächen (530 m²)
- Entsiegelung zu Grünflächen (22 m²)
- Verlust Ausgleichsfläche (43 m²)
- Baumverlust (22 St.) bzw. gem. B-Plan fehlend
- Neupflanzung Baum (22 St.)



**Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Safferstetten Nord-West"
Deckblatt Nr. 37
Erweiterung Aldi-Filiale auf FlurNr. 601/0, Gmk.
Safferstetten, Gemeinde Bad Füssing**

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe
Anrechnungsfaktor: 0,67
Größe: 406 m²
Anrechenbare Größe: 272 m²

Bilanzierungstabelle nach BayKompV

Ausgangszustand Ausgleichsfläche			Prognosezustand Ausgleichsfläche			Aufwertung in Wertpunkten	Fläche in m ²	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Code	Bezeichnung	Wertpunkte			
G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214-GE00BK	artenreiches Extensivgrünland	12	6	3.181	19.086
G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2	2.412	4.824
G221	artenarme Feucht-/Nasswiese	9	G222-GN00BK	artenreiche Feucht-/Nasswiese	13	4	1.154	4.616
G221	artenarme Feucht-/Nasswiese	9	G222-GN00BK	artenreiche Feucht-/Nasswiese	13	4	857	3.428
						Summe:	7.604	31.954
						Aufwertung pro m²:	4,20 Wertpunkte	

Bilanzierungstabelle nach Bauleitplanung

Ausgangszustand Ausgleichsfläche	Prognosezustand Ausgleichsfläche	Anrechnungsfaktor	Fläche in m ²	anrechenbare Kompensationsfläche
mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	artenreiches Extensivgrünland	0,5	2.294	1.147
mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	artenreiches Extensivgrünland (Mähgutübertragung)	1,0	887	887
mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	0,5	2.412	1.206
artenarme Feucht-/Nasswiese	Artenreiche Feucht-/Nasswiese (Seige)	1,5	857	1.286
artenarme Feucht-/Nasswiese	Artenreiche Feucht-/Nasswiese	0,5	1.154	577
Summe:			7.604	5.103
Anrechnungsfaktor:				0,67

Planzeichen Bestand

- Saubach
- Graben
- Laubbaum
- mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, gut strukturiert und krautreich (Sanguisorba officinalis, Ranunculus repens, Galium album) (G212, 8 Wertpunkte) angenommener Ausgangszustand vor VNP: G211, 6 Wertpunkte
- artenarme Feucht-/Nasswiese teilweise mit Störzeigern (Potentilla reptans, Potentilla anserina) (G221-GN00BK, 9+1 Wertpunkte) angenommener Ausgangszustand vor VNP: G221, 9 Wertpunkte

- artenreiche, gut strukturierte, krautreiche Feucht-/Nasswiese (mit Filipendula ulmaria, Galium album, Carex disticha, Carex acuta, Colchicum autumnale) (G222-GN00BK, 13 Wertpunkte) angenommener Ausgangszustand vor VNP: G221, 9 Wertpunkte

weitere Planzeichen

- FFH-Gebiet 7142-301 Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen
- Vogelschutzgebiet 7142-471 Donau zwischen Straubing und Vilshofen
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- Abgrenzung der amtlichen Biotopkartierung aus den 1980er Jahren

Planzeichen Maßnahmen

- Ausmagerung der Fläche durch 3-4 malige Mahd pro Jahr über 2 Jahre
- Aufreißen der Grasnarbe auf einer Breite von 7,5 m
- Mähgutübertragung im Bereich der aufgerissenen Bodenstellen aufbringen von Mähgut aus artenreichen Flachlandmähwiesen, Nasswiesen oder Streuwiesenbereichen;
- Anlegen einer Seige 10cm Oberbodenabtrag bei geeigneten Witterungsverhältnissen im Zeitraum Oktober-Dezember (Flächengröße: ca. 850m²)

Planzeichen Entwicklungsziel und Pflege

- artenreiches Extensivgrünland (G214-GE6510, 12 Wertpunkte)
- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, 8 Wertpunkte)
- artenreiche Feucht-/Nasswiese (G222-GN00BK, 13 Wertpunkte)

Pflege:
2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 1. Juli, Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden
Der Schnittzeitpunkt kann bei Auftreten naturschutzbedeutsamer Arten von der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

Sonstige Planzeichen

- geplante Abbuchung anderer Vorhaben

Projekt:
Ausgleichsflächenplanung Pabst auf FlurNr. 1558/0,
Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Stephansposching

Planinhalt:
Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Safferstetten Nord-West" Deckblatt Nr. 37
Erweiterung Aldi-Filiale auf FlurNr. 601/0, Gmk. Safferstetten,
Gemeinde Bad Füssing

Datum:
25.02.2020

Planung:

Bearbeitung:
ecker

Plannummer:
2790_ausgleich_aldi1

**Team G+S
Umwelt
Landschaft**

fritz halsler und christine pronold
dipl.-Ing., Landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Gemeinde Bad Füssing

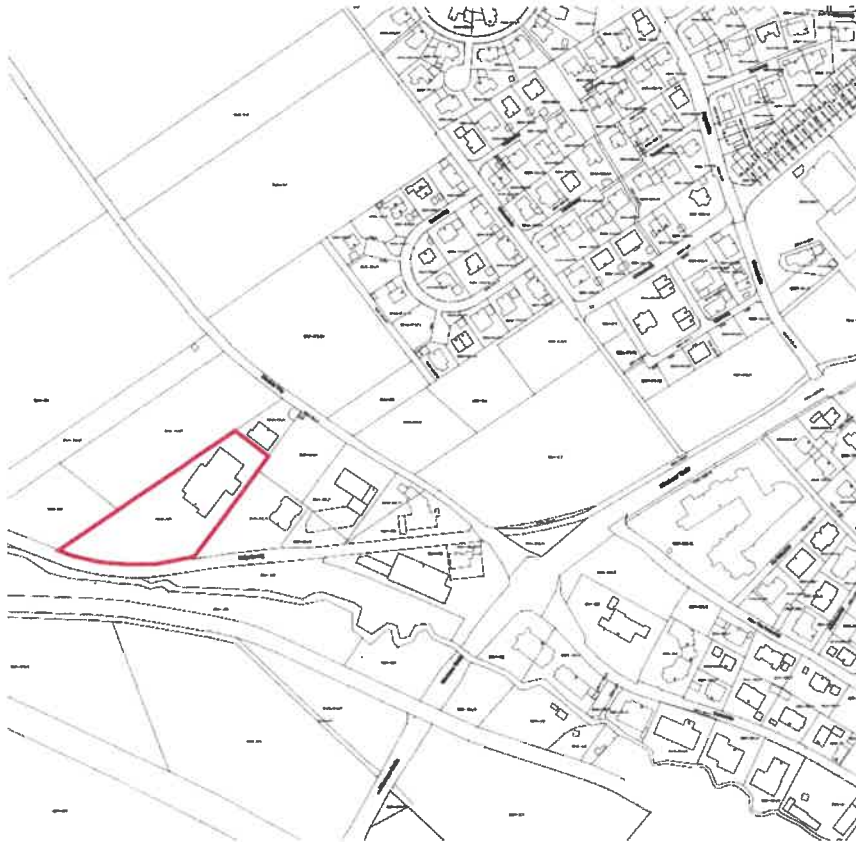
37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Safferstetten Nord-West“



Bad Füssing

ausgefertigt am 18.01.2021

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Die 37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Safferstetten Nord-West“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.01.2021 in Kraft getreten.

Der Änderung ist bei der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Planungsanlass	<p>Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Safferstetten Nord-West“ der Gemeinde Bad Füssing ist seit dem 03.03.1989 rechtskräftig, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 36 vom 05.08.2020.</p> <p>Das beplante Flurstück Nr. 601 der Gemarkung Safferstetten ist mit einem Einzelhandelsmarkt bebaut. Anlass für die 37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, war die beabsichtigte Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarkts von 883 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Die bisherige Widmung als Gewerbegebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Flächennutzungsplan zu einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geändert.</p>
Umweltbericht	<p>Die Erweiterung der Gebäudekontur nach Süden in die bestehende Stellplatzfläche, sowie Anpassungen der Erschließungsflächen nehmen nur geringfügig zusätzliche Grünflächen in Anspruch. Auswirkungen auf die Schutzgüter treten deshalb durchwegs nur in geringfügigem Maße auf. Sie werden auf dem Grundstück u. a. durch zusätzliche Pflanzung von Bäumen in Form von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen.</p>

2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Raumordnung, Regionalplanung	Der geplante Einzelhandelsmarkt ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 1.200 m ² als Einzelhandelsgroßprojekt nach § 11 Abs. 3 Satz 1

BauNVO einzuordnen. Nach LEP 5.3.1 (Ziel) dürfen Flächen für diese Projekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden, und müssen über eine ausreichende Anbindung an den Hauptort verfügen. Die Gemeinde Bad Füssing ist im Regionalplan Donau-Wald als Zentraler Ort der Grundversorgungsstufe ausgewiesen. Durch die Ortsrandlage im Gewerbegebiet Safferstetten ist die Anbindung zum Ortskern im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung nicht optimal, kann jedoch noch aufgrund der nahegelegenen Wohngebiete und einer Anbindung an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle am Hofgartenweg noch als städtebaulich integriert beurteilt werden. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die nördlichen Wohngebiete wird im Flächennutzungsplan eine Verbindung zwischen Eichenstraße und Dürnöder Weg in nordöstlicher Richtung geschaffen. Alternativen zum zu betrachtenden Standort in näherer Umgebung der Ortsmitte mit geeigneteren Voraussetzungen bieten sich nicht an.

Bayernwerk Netz GmbH

Die Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen bei Bodenaushub, sowie zu Bepflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen wurden in Form eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan übernommen.

Wasserwirtschaftsamt
Deggendorf

Die Empfehlung, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen, und bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten das Landratsamt bzw. WWA Deggendorf zu informieren, wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Erdgeschoßoberkanten, einschl. Kellerlichtschächte der Gebäude, sowie Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen die Höhenlage von 327,00 m ü. NN nicht unterschreiten dürfen. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass der Nachweis über den Umgang mit Oberflächenwasser, bzw. der Ableitung des Niederschlagswassers im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

3. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang
eingestellte
Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

Die 37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Safferstetten Nord-West“ umfasst lediglich die Erweiterung der Gebäudeabmessungen nach Süden und verschiedener geringfügiger Anpassungen der Erschließungsflächen. Planungsalternativen wurden daher nicht weiterverfolgt.

Aufgestellt:

Gemeinde
Bad Füssing

37. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Safferstetten Nord-West“

Bad Füssing, 18.01.2021



Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.08.2020 für das Gebiet „Safferstetten Nord-West“ mit Deckblatt Nr. 37 die Änderung des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

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

II.

Der Plan i.d.F. vom 25.05.2020, 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. Zusätzlich kann der Plan auf der Homepage der Gemeinde unter www.gde-badfuessing.de dann: Rathaus + Verwaltung/Bauleitplanung eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

- Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen: Unbeachtlich werden
 - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- 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.

Bad Füssing, 18.01.2021



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 18.01.2021 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 02.02.2021 ist somit am 18.01.2021 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung