

3. ÄNDERUNG

mit

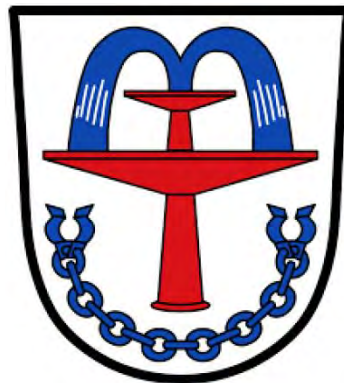
DECKBLATT NR. 3

zum

BEBAUUNGSPLAN

„Aigen Mitterfeld“

DER GEMEINDE BAD FÜSSING



LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN

„Aigen Mitterfeld“

Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aigen Mitterfeld“ mit Deckblatt Nr. 3

Räumlicher Geltungsbereich Flur-Nr.: 587/ 1 + 587/5

<u>Textliche Festsetzung: Bestand</u>	<u>Textliche Festsetzungen: Änderung Deckblatt Nr. 3</u>
<u>I. ÄNDERUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNG</u>	<u>I. ÄNDERUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNG</u>
<u>2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>
<u>GRZ</u> Grundflächenzahl 0,5	<u>GRZ</u> Grundflächenzahl 0,6
<u>II. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</u>	<u>II. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</u>
<u>1. DIMENSIONIERUNG</u> Bautiefe 25m	<u>1. DIMENSIONIERUNG</u> Bautiefe 46m

3. Deckblatt zum Bebauungsplan „Aigen Mitterfeld“ Gemeinde Bad Füssing

Begründung

Infolge der guten Standortentwicklung verbunden mit der guten Verkehrslage zur A 94 des Grundstücks benötigt der Pächter Rolls Royce Solution eine größere Halle. Die derzeitige abgewinkelte Halle kann auf Grund der engen Achsmaße, der nicht mehr dem Bedarf gerecht werdenden Torgrößen und der kleinen Gesamtfläche den Bedarf der zu lagernden Teile bei weitem nicht mehr abdecken.

Aus diesem Grund ist geplant diese Hallen abzubauen und durch eine neue Halle, die den Vorgaben und der Nutzung des Pächters Rechnung trägt, zu ersetzen.

Die Lage der neuen Halle soll parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die Platzierung der Halle bildet eine räumliche Grenze der Gewerbefläche/Gewerbegrundstücks zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Fl.Nr. 587/1 Gemarkung Aigen mit einer Fläche von rund 10.500 qm. Um die geplante Halle zu realisieren ist die Erweiterung des Geltungsbereichs und Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 587/5 Gemarkung Aigen mit rund 7.500 qm vorgesehen. Die einzubeziehende Fläche grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing ist die Erweiterungsfläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht erforderlich.

Auf Grund der erforderlichen Nutzfläche wird die zulässige GRZ von 0,5 auf 0,6 sowie die Bautiefe von 25 auf 46 m erhöht. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der ersten und zweiten Änderungen gelten unverändert fort.

Im Bauantragenehmigungsverfahren wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet.

Für den Immissionsschutz ergeben sich keine Änderungen, die sich auf der Gewerbefläche keine Nutzungsänderungen ergeben.

.....

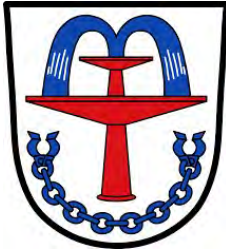
Hinweise:

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3

zum

BEBAUUNGSPLAN „Aigen Mitterfeld“



Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen



Vorhabensträger:

VR-Bank Vilshofen-Pocking eG

Indlinger Straße 4

94060 Pocking

Planung

Ruth Kappendobler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Haar 10

94060 Pocking

Tel. 08538/340

kappendobler@t-online.de

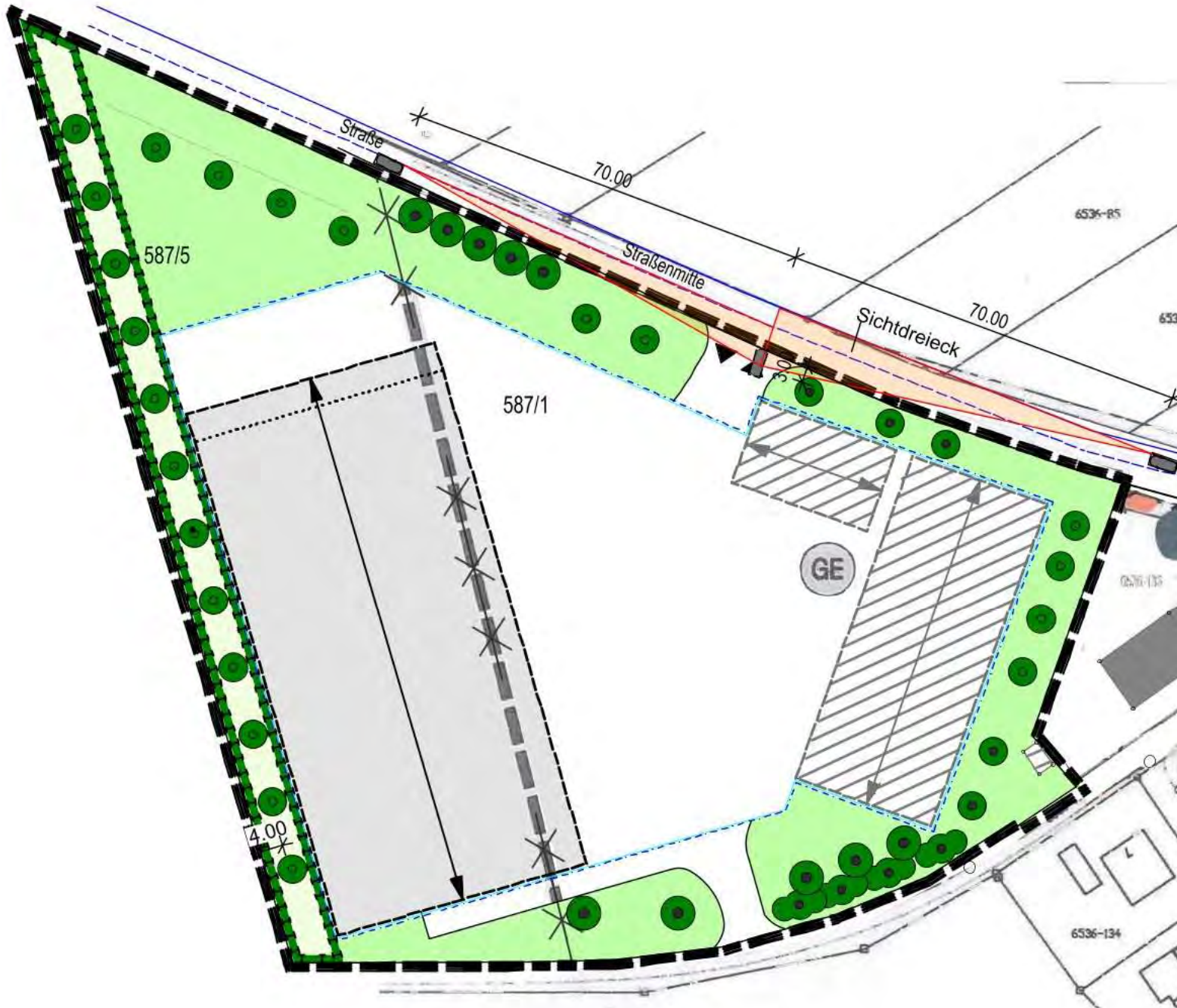
29.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grünordnungsplan	3
1.1	Planliche Darstellung.....	3
1.2	Zeichnerische Festsetzungen	4
1.3	Textliche Festsetzungen	5
1.3.1	Festsetzungen zu Pflanzenverwendung und Pflege	5
1.3.2	Festsetzungen für Flächen Funktionsbereiche	7
1.3.3	Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser	8
1.3.4	Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	8
1.3.5	Hinweise	8
2	Umweltbericht	9
2.1	Einleitung	9
2.1.1	Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden	9
2.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele	11
2.2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen	13
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	13
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	20
2.3	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
2.3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen	21
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
2.4	Alternative Planungsansätze	27
2.5	Methodik und technisches Verfahren	27
2.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen	28
2.7	Zusammenfassung Umweltbericht	28
2.8	Tabellenverzeichnis	30
2.9	Abbildungsverzeichnis	30
2.10	Anlage	30

1 GRÜNORDNUNGSPLAN

1.1 PLANLICHE DARSTELLUNG



1.2 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Legende

	Baugrenze
	Erhalt Baum
	Erhalt Sträucher/Hecke
	Neupflanzung Baum
	Grünfläche
	Gebäude Bestand
	Gebäude Neubau
	Verkehrsfläche
	Ein - und Ausfahrt
	Geltungsbereich
	aufgehobener Geltungsbereich
	Ausgleichsfläche (G 212 und B 312)

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

1.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.3.1 FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENVERWENDUNG UND PFLEGE

Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - *Spitzahorn*, *Acer pseudoplatanus* - *Bergahorn*, *Tilia cordata* - *Winterlinde*, *Tilia platyphyllos* - *Sommerlinde*, *Quercus robur* - *Stieleiche*, *Fagus sylvatica* - *Rotbuche*

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - *Feldahorn*, *Carpinus betulus* - *Hainbuche*, *Malus sylvestris* – *Wildapfel*, *Prunus avium* - *Vogelkirsche*, *Pyrus pyraster* – *Wildbirne*, *Sorbus aria* - *Mehlbeere*, *Sorbus aucuparia* - *Eberesche*, *Sorbus domestica* - *Speierling*

Sträucher

Amelachier lamarckii – *Kupfer-Felsenbirne*, *Cornus mas* - *Kornelkirsche*, *Corylus avellana* - *Hasel*, *Crataegus monogyna* – *Weißdorn*, *Euonymus europaeus* - *Pfaffenhütchen*, *Ligustrum vulgare* – *Liguster*, *Salix caprea* - *Salweide*, *Sambucus nigra* - *Schwarzer Holunder*, *Viburnum lantana* – *Wolliger Schneeball*; *Viburnum opulus* - *Gemeiner Schneeball*

Obstbäume

Alte, robuste, regionaltypische Sorten, Hoch- oder Halbstamm auf Sämlingsunterlage

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein

Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern- und Tannengewächse; Thujen, Kirschlorbeer; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Qualifikation

Laubbaum: Hochstämme, StU 12-14, mit Ballen

Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm 3-4-jährig auf Sämling, wurzelnackt, STU 6-8

Strauch: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der

Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

Pflanzabstände Straßenraum

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten.

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

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Art. 48 (1) AGBGB:

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

1.3.2 FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN FUNKTIONSBEREICHE

Erhalt Vegetation

Siehe GOP

Zur Erhaltung der Vitalität der zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern, sind während der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden.

Neupflanzungen

Siehe GOP

Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.

Rodung

Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Andernfalls ist die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der aktuellen Situation bezüglich Bruten im Baubereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich festgestellt werden, muss mit dem Beginn von Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel gewartet werden.

Grünflächen

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Rasen: Gebrauchsrasen RSM 2.3

Bodendecker: Storchschnabel, kleinblättriges Immergrün

Wiesen: Extensive Wiese, Aufbringung von Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder von Saatgut aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband; zweimalige Mahd im Jahr, keine Düngung , kein Einsatz von Pestiziden

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

1.3.3 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VON GELÄNDE, BODEN UND WASSER

Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

Versiegelung / Versickerung

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kiesmastix oder Mineralbeton.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden (siehe Hinweise auf Seite 9).

1.3.4 FESTSETZUNGEN ZUR BELEUCHTUNG VON FASSADEN UND AUßENANLAGEN

Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.

1.3.5 HINWEISE

- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden
- Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

- Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen. Diese sind auf dem Satzungsgebiet uneingeschränkt zu dulden.
- Hinweis zur gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser: Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.
- Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 587/5 ist derzeit nicht durch eine öffentliche Wasserleitung erschlossen. Ein eigener Wasseranschluss ist über eine Sondervereinbarung gemäß § 8 der Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe vom 17.12.2015 i.V. m. den Änderungssatzungen vom 16.05.2018 und 02.11.2023 geregelt. Dies kann mit Mehrkosten für den Grundstückseigentümer verbunden sein.

2 UMWELTBERICHT

2.1 EINLEITUNG

2.1.1 KURZBESCHREIBUNG INHALT, DARSTELLUNG, ZIELE, UMFANG UND BEDARF AN GRUND UND BODEN

Infolge der guten Standortentwicklung verbunden mit der guten Verkehrslage zur A 94 des Grundstücks benötigt der Pächter Rolls Royce Solution eine größere Halle. Die derzeitige abgewinkelte Halle kann auf Grund der engen Achsmaße, der nicht mehr dem Bedarf gerecht werdenden Torgrößen und der kleinen Gesamtfläche den Bedarf der zu lagernden Teile bei weitem nicht mehr abdecken. Aus diesem Grund ist geplant diese Hallen abzubauen und

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

durch eine neue Halle, die den Vorgaben und der Nutzung des Pächters Rechnung trägt, zu ersetzen.

Die Lage der neuen Halle soll parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die Platzierung der Halle bildet eine räumliche Grenze der Gewerbefläche/Gewerbegrundstücks zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Fl.-Nr. 587/1 Gemarkung Aigen mit einer Fläche von rund 10.500 qm. Um die geplante Halle zu realisieren ist die Erweiterung des Geltungsbereichs und Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 587/5 Gemarkung Aigen mit rund 7.500 qm vorgesehen. Die einzubeziehende Fläche grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing ist die Erweiterungsfläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht erforderlich.



ABBILDUNG 1: FOTO ERWEITERUNGSFLÄCHE

Auf Grund der erforderlichen Nutzfläche wird die zulässige GRZ von 0,5 auf 0,6 sowie die Bautiefe von 25 auf 46 m erhöht. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der ersten und zweiten Änderungen gelten unverändert fort.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN U. FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE

<p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</p>	<p>Es liegt ein kommunaler Flächennutzungsplan vor. Die Erweiterungsfläche ist bereits als Gewerbegebiet dargestellt, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.</p>  <p>Ausschnitt: FNP Bad Füssing</p>
<p>Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie, geschützte Flächen Im Umgriff der Planung</p>	<p>Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.</p> <p>Das FFH-Gebiet 7744-371 Salzach und Unterer Inn und das Vogelschutzgebiet 7744-471 Salzach und Inn befinden sich südöstlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung.</p> <p>Im Südosten in 1,15 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Unterer Inn“</p>
<p>Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete/</p>	<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (K31-Inn) ist ca. 1,15 km entfernt.</p>

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Wasserschutzgebiete	Das Trinkwasserschutzgebiet „Aigner Forst“ liegt nordwestlich in 900 m Entfernung.
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau	Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele- keine Verbundachsen oder überregional bedeutsame Lebensräume (laut Zielkarten zum ABSP).
Regionalplan Region 12	Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen aufgezeigt und bewertet und die festzusetzenden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

TABELLE 1: WIRKFAKTOREN UND MÖGLICHE EINWIRKUNGEN

	Schutzgüter	Wirkfaktoren								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Versiegelung		X	X	X	X	X			
Bau	Erschütterung	X	X							
	Staub	X	X	X			X			
	Baulärm	X	X							
Betrieb	Lichtemissionen	X	X							
	Verkehrslärm	X	X							

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Datengrundlage

- Ortsbegehung vom 20.09.2024
- Datenabfrage FinWeb des Landesamtes für Umwelt
- Datenabfrage Bayernatlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Ökoflächenkataster, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.)

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 18.031 m² und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Kreisstraße PA 59 nach Malching

Osten: Bebauung/bestehender Bebauungsplan

Süden: Gemeindeverbindungsstraße nach Aufhausen

Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche



ABBILDUNG 2: LUFTBILD

Die nächste Wohnbebauung grenzt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an.

Im direkten Umfeld befinden sich keine schutzbedürftigen Einrichtungen.

Als Vorbelastung kann die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Kreisstraße PA 59 nach Malching aufgeführt werden.

Dieser Bereich ist laut FinWeb von Bedeutung bzw. hat eine mittlere Schutzwürdigkeit bezüglich der Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen (siedlungsnaher Bereich, Nähe zu Rad- und Wanderwegen)



ABBILDUNG 3: RAD- UND WANDERWEGE-NETZ (BAYERNATLAS)

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung

Durch den Neubau einer Lagerhalle (Baustellenlärm, -verkehr) können in der Bauzeit Belastungen auf die Anwohner der benachbarten Grundstücke zukommen. Die Anlieger der Zufahrtsstraßen können durch den Baustellenverkehr belastigt werden.

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Baumaßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet ist bezüglich der potenziellen natürlichen Vegetation einem Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald zuzuordnen.

Die Fl.-Nr. 587/1 Gemarkung Aigen wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Eine Verschlechterung für Pflanzen und Tiere ist in diesem Bereich nicht absehbar. Die Fl.-Nr. 587/5 unterliegt noch einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Das Vorkommen von geschützten Pflanzen- und Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann der Geltungsbereich aufgrund seiner Strukturarmut als ein Gebiet mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für das Vorkommen von anspruchsvolleren Tierarten eingestuft werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Baumaßnahme müssen Teile der bestehenden Eingrünung im Westen des alten Geltungsbereiches entfernt werden.

Einige Bäume können jedoch erhalten bleiben.

Da die Fläche auf Grund der Größe und der Strukturarmut kaum Bedeutung für Tiere besitzt, sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere gering.

Bezüglich der Avifauna ist zu beachten, dass der Baubeginn nicht innerhalb der Brutzeit erfolgt. Der Beginn von Eingriffen in die Fläche muss also zwischen Oktober und Ende Februar stattfinden.

Bei Beachtung aller Festsetzungen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

2.2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden

Der Boden im Geltungsbereich gehört zur geologischen Einheit „Ältere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse)“. Das Gestein wird in der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 folgendermaßen beschrieben: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

In diesem Bereich kommt vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) vor.

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmäler.



ABBILDUNG 4: BODENDENKMÄLER IM NÄHEREN UMKREIS

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Grundsätzlich geht bei Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes offener, belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt infolge von Versiegelung mit Erschließung/Gebäuden verloren. Zur Minderung der Auswirkungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“ Minderungsmaßnahmen wie eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege und eine sachgerechte Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) aufzunehmen.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.
Quellen, Brunnen, Hangaustritten sind nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sollte soweit möglich vor Ort versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

Durch die Bebauung wird zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen. Um die Flächenversiegelung einzuschränken, wird im Bebauungs-/Grünordnungsplan eine Obergrenze für die Bebauung und wasserdurchlässige Beläge in Nebenflächen festgesetzt.

2.2.1.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFTQUALITÄT

Bestand Schutzgut Klima / Luftqualität

Die Kaltluftproduktion auf der Fläche ist laut FIN-Web hoch. Dargestellt sind hier Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion; Offenland (Acker, Grünland, Mischnutzung).

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luftqualität

Grundsätzlich ändert sich durch eine Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen innerhalb des Planungsgebietes zu einem Temperaturanstieg in stärkerem Umfang, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen reichen in der Regel bis in die unmittelbare Umgebung.

Durch die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in Bezug auf klimarelevante CO₂-Emissionen ebenfalls keine Änderungen zu erwarten.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum D54 Unteres Inntal. Untereinheit: Unteres Inntal. Die Eigenart der Landschaft wird als „gering“ eingestuft.

Das Niederterrassenfeld ist weitgehend eben und liegt um das 327 m- Niveau.

Das Gewerbegebiet liegt am westlichen Ortsrand von Aigen a. Inn. In der näheren Umgebung dominieren intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht nachhaltig negativ ändern.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

2.2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind derzeit im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmalfunde zu Tage treten, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und zunächst die Baustelle einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

TABELLE 2: BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima / Luftqualität	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

2.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Vermutlich würde bei Nichtdurchführung des Projektes der Acker weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.3 GEPLANTE VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

2.3.1 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern oder zu vermindern ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Überwiegend zum Schutzgut Mensch und des Orts- und Landschaftsbildes

- Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.
- Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Überwiegend zur Pflanzen- und Tierwelt und zur Biologischen Vielfalt

- Zur Erhaltung der Vitalität der zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern, sind während der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden.
- Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Andernfalls ist die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zur Überprüfung der aktuellen Situation bezüglich Bruten im Baubereich erforderlich. Sollte dabei eine aktuelle Brut im betroffenen Bereich festgestellt werden, muss mit dem Beginn von Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel gewartet werden.
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Auch wird

eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.

- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden
- Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Anlage von Grünflächen
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt
- Breitflächig Versickerung des Niederschlagwassers

2.3.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH – NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

2.3.2.1 AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF

Mit den Ausgleichsflächen sollen in der vom Eingriff betroffenen Landschaft ein funktionaler Ausgleich, eine Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie die Sicherung der Erholungseignung erreicht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen so gestaltet werden, dass sie sowohl zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen als auch Ausgleichsfunktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfüllen.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Berechnung Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsfläche wird im Folgenden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang von Natur und Landschaft -Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 15. Dezember 2021) vorgegangen (Regelverfahren).

Berechnung Eingriff

Für den neu hinzukommender Geltungsbereich (Fl.-Nr. 578/5)

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche (Intensiv-Acker, BNT geringe Bedeutung)	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)
13.500 WP	=	7.500 m ²	x	3 WP	x	0,6

Für den bestehenden Geltungsbereich (Fl.-Nr. 587/1)

Da beim Bestand die GRZ von 0,5 auf 0,6 angehoben wird, ist auch dies in der Eingriffsberechnung zu berücksichtigen:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche (Industrie- und Gewerbegebiete, BNT geringe Bedeutung)	x	Beeinträchtigungsfaktor (Differenz GRZ neu – GRZ alt)
3.159 WP	=	10.531 m ²	x	3 WP	x	0,1

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **16.659** Wertpunkten.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Ausgleichsberechnung:

				Aufwertung		
Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland G212	-	Ausgangszustand Intensiv-Acker A11
	=	1.440 m ²	x	8 WP	-	2 WP
8.640 WP	=	1.440 m ²	x	6 WP		

				Aufwertung		
Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand Baumreihe, mittlere Ausprägung B312	-	Ausgangszustand Intensiv-Acker A11
	=	1.440 m ²	x	9 WP	-	2 WP
10.080 WP	=	1.440 m ²	x	7 WP		

Der Ausgleichsumfang beläuft sich auf insgesamt 18.720 WP. Der Eingriff ist ausgeglichen.

Der Ausgleich wird durch die Anlage eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes und die Pflanzung einer Baumreihe auf einer Fläche von 1.440 m² erbracht.

2.3.2.2 AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr: 578/5, Gemarkung Aigen, Gemeinde Bad Füssing. Sie liegt im Westen des Geltungsbereiches und hat eine Breite von 9 Metern. Der Zaun wird zwischen Ausgleichsfläche und neuzubauender Halle errichtet, damit die Ausgleichsfläche Teil der freien Landschaft bleibt.



ABBILDUNG 5: LAGE AUSGLEICHSFLÄCHE

Maßnahmen:

Anlage von mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (G212) auf Intensiv-Acker A11

Um die ökologische Aufwertung des intensiv genutzten Ackers (A 11) in ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G 212) zu erreichen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- extensive Nutzung unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Zeitpunkt 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Zeitpunkt 2. Schnitt zeitlich nicht fest, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise Ende August / Anfang September
- Schnitthöhe sollte (außer die Pflegeschnitte im 1. Jahr) 10 cm nicht unterschreiten
- Mähgut vor der Entfernung grundsätzlich noch 1-3 Tagen auf der Fläche lassen, → Kleintiere können sich aus dem Mähgut zurückziehen
→ nachreifende Samen können noch ausfallen
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch (außer wenn zur Ansaat oder Nachsaat notwendig)
- Nachsaat auf Teilflächen möglich
- entfernen des Mähguts
- keine Ablagerungen, keine Entwässerung, keine Auffüllungen, keine Abgrabungen

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Saatgut:

- Verwendung von regional (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und auf den Standort abgestimmtem Saatgut oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen des Landschaftspflegeverbandes Passau

Bodenbearbeitung vor der Ansaat:

- Ackerfläche pflügen oder fräsen
- mit Egge oder Kreiselegge feinkrümelige Bodenstruktur herstellen
- problematische Wurzelunkräuter (Distel, Quecke, ...) entfernen
- Samenunkräuter durch mehrmalige Bodenbearbeitung nach dem Auflaufen mechanisch zerstören

Ansaat:

- Ansaat im Frühjahr oder im Spätsommer
- optimaler Saatzeitpunkt kann von Jahr zu Jahr variieren (Spätfröste, Trockenphasen)
- vorzugsweise vor beginnender, feuchter Witterung (optimales Quellen der Keimlinge)
- oberflächliches Ablegen des Saatguts (Lichtkeimer, also nicht eindrillen).
- für den nötigen Bodenanschluss anwalzen

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

Maßnahmen zur Entwicklungspflege

In den ersten beiden Jahren: Bei starker Konkurrenz durch unerwünschte Beikräuter und Gräser ist ca. 8 – 10 Wochen nach Ansaat ein Schröpfschnitt auf ca. 10 cm Wuchshöhe und – bei hoher Blattmasse – das Abräumen des Mähguts erforderlich, damit die neu ausgesäten Arten Blattrosetten bilden können. Der Schröpfschnitt ist bei erneutem Aufwuchs von unerwünschten Beikräutern noch ein- bis zweimal, jeweils vor deren Samenreife zu wiederholen.

Maßnahmen Unterhaltungspflege

- 2-schürige Mahd, falls nötig 3. Schnitt
- Entfernung des Mähguts

Anlage Baumreihe B312 (9WP)

- Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Bäume nach der guten fachlichen Praxis
- Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche)
- Abstand zwischen den Bäumen: 10-12 m
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Dreibock-Baumverankerung zur Stabilisierung der Bäume
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind diese zu ersetzen
- Wild-Verbiss- und Verfegeschutz
- Pflanzmaterial:
Hochstamm, 12-14 StU mit DB

2.4 ALTERNATIVE PLANUNGSANSÄTZE

Die Planung wurde hinsichtlich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen optimiert. Erforderliche Festsetzungen wurden getroffen. Planungsalternativen liegen nicht vor.

2.5 METHODIK UND TECHNISCHES VERFAHREN

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die amtliche Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt und die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Passau ausgewertet sowie Geländebegehungen zur Erfassung des Landschaftshaushaltes, der Vegetation und des Ortsbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

2.6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren.

2.7 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Inhalt der 3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplans „Aigen Mitterfeld“ ist die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Fl.-Nr. 587/5 Gemarkung Aigen mit rund 7.500 m². Die einzubeziehende Fläche grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing ist die Erweiterungsfläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht erforderlich.

Auf Grund der erforderlichen Nutzfläche wird die zulässige GRZ der Bestandsfläche von 0,5 auf 0,6 sowie die Bautiefe von 25 auf 46 m erhöht. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der ersten und zweiten Änderungen gelten unverändert fort.

In Bezug auf den Menschen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung kaum zusätzlichen bau-, anlage oder betriebsbedingten Auswirkungen. Naherholungsfunktionen werden nicht berührt.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz von Vegetation, zu zulässigen Fällzeiten bei der Beseitigung von Gehölzen und zum Schutz von nachtaktiven Faltern, Schmetterlingen und Fledermäusen getroffen. In Summe werden Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt vermieden oder verringert.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich durch Bodenversiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Gewässer und Quellen nicht betroffen sind.

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verändern, da im Grünordnungsplan für eine gute Eingrünung gesorgt ist.

Bodendenkmäler sind derzeit im Änderungsbereich nicht bekannt und daher aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist die 3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplans „Aigen Mitterfeld“ bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Grünordnungsplan und Umweltbericht

3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aigen Mitterfeld“, Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

2.8 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	13
Tabelle 2: Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	20

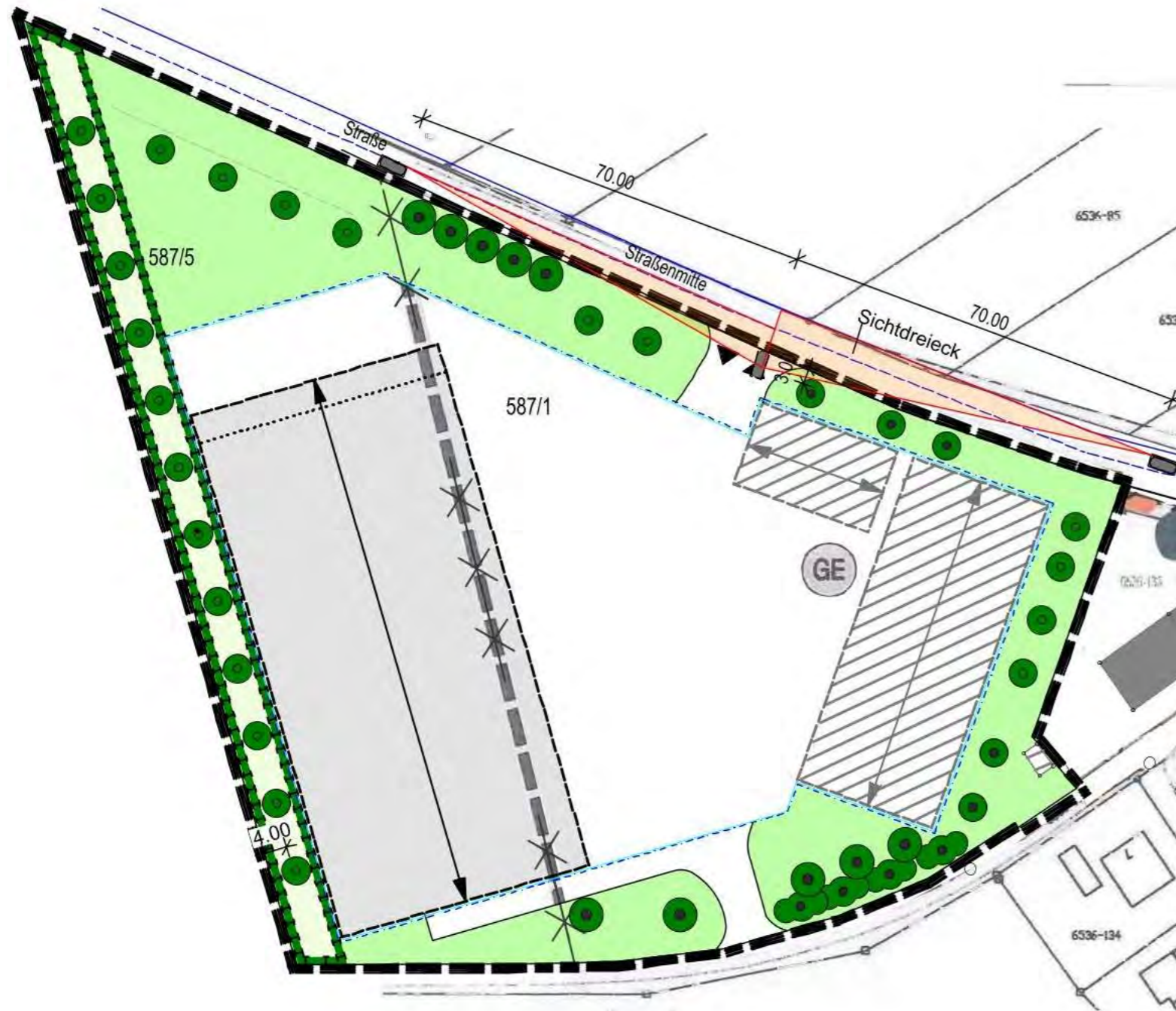
2.9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Foto Erweiterungsfläche	10
Abbildung 2: Luftbild	14
Abbildung 3: Rad- und Wanderwege-Netz (Bayernatlas)	15
Abbildung 4: Bodendenkmäler im näheren Umkreis	17
Abbildung 5: Lage Ausgleichsfläche	25

2.10 ANLAGE

Bebauungs- und Grünordnungsplan M1:1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan



Grundstücksflächen:
 Flur-Nr.: 587/1 = 10.531,00 m²
 Flur-Nr.: 587/5 = 7.500,00 m²
 gesamt: 18.031,00 m²
 GRZ 0,6

Legende

- Baugrenze
- Erhalt Baum
- Erhalt Sträucher/Hecke
- Neupflanzung Baum
- Grünfläche
- Gebäude Bestand
- Gebäude Neubau
- Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Geltungsbereich
- aufgehobener Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche (G 212 und B 312)

Bebauungsplanänderung „Aigen Mitterfeld“

Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Aigen

Vorhabensträger:
 VR-Bank Vilshofen-
 Pocking eG
 Indlinger Straße 4
 94060 Pocking

Planung:
 Ruth Kappendobler
 Dipl.-Ing. (FH)
 Landschaftsarchitektur
 Haar 10
 94060 Pocking

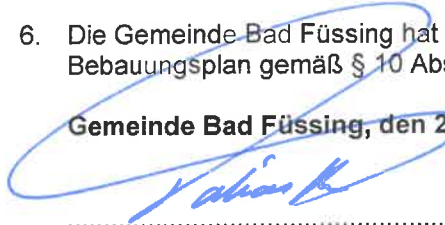
Datum: 29.04.2024
 geändert: 28.01.2025

Maßstab: 1:1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2024 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 16.10.2024 in der Zeit vom 21.10.2024 bis 25.11.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2024 hat in der Zeit vom 18.10.2024 bis 25.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem vom Gemeinderat am 28.01.2025 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2025 bis 23.06.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2025 bis 23.06.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.01.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 21.08.2025


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 21.08.2025


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 22.08.2025 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 22.08.2025 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

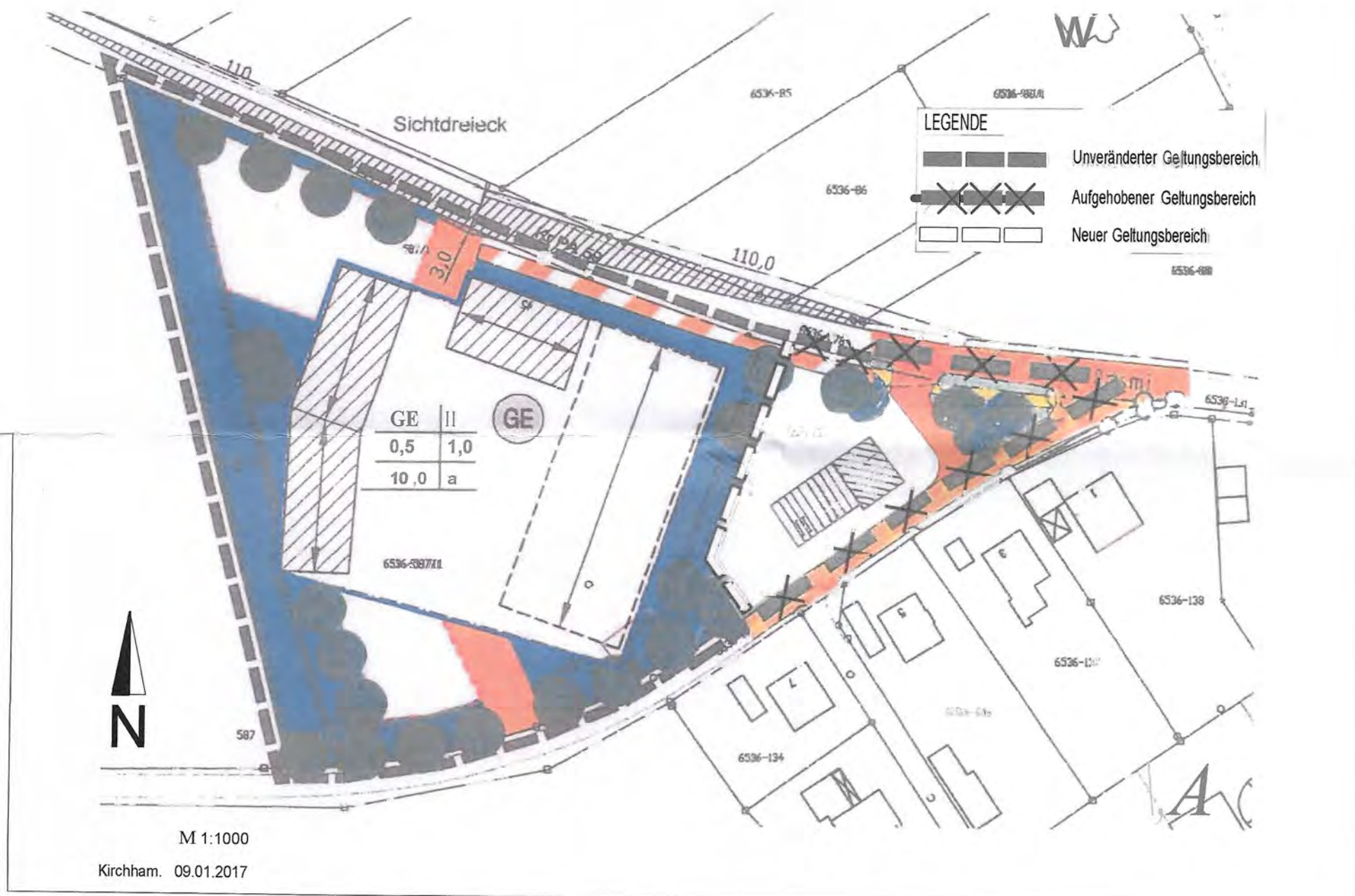
Gemeinde Bad Füssing, den 22.08.2025


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

Deckblatt Nr. 2



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG



Die üblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter

3. ÄNDERUNG

mit

DECKBLATT NR. 3

zum

BEBAUUNGSPLAN

"Aigen Mitterfeld"

DER GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Tobias Kurz

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



PLAN-INHALT:

Bebauungsplanänderung

MAßSTAB:

1:1000

BAUWERKS-NR.:

2126

PLANUNGSSTAND:

geändert

Gez.	Datum
Werndl	29.04.2024
Werndl	28.01.2025



LUEHRS & BACHMANN
ARCHITEKTUR - / INGENIEUR - BÜRO

Fuchswirtsweg 6 / 10 D-94072 Bad Füssing
Telefon: +49 (0) 8531 / 310120 Fax: +49 (0) 8531 / 3101229
www.aib-lb.com info@aib-lb.com

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 30.06.2025 für das Gebiet „Mitterfeld“ im Ortsteil Aigen am Inn mit Deckblatt Nr. 3 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 28.01.2025 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.

- 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, 22.08.2025



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung digital über das Internet und Aushang an der Gemeindefafel
am 22.08.2025
Abgenommen am 08.09.2025

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
ist somit am 22.08.2025 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

3. Deckblatt zum Bebauungsplan „Aigen Mitterfeld“ Gemeinde Bad Füssing

Anhang

Zusammenfassende Erklärung

Der Grundstückseigentümer VR-Bank Vilshofen-Pocking plant für seinen Pächter auf Grund der guten Standortentwicklung, verbunden mit der guten Verkehrslage, eine größere Halle zu errichten.

Auf Grund der Nutzung mit notwendigen größeren Achsmaßen ist ein Umbau der bestehenden Halle nicht wirtschaftlich. Für einen Neubau einer Halle ist die Nutzung des angrenzende Grundstück 587/5 notwendig. Dies bedingt eine Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Aigen Mitterfeld“ (Deckblatt Nr. 3).

Diese Aufstellung hat der Gemeinderat in der Sitzung am 21. 09. 2021 beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung wurde für die Bebauungsplanänderung ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurden die Stellungnahmen der Fachstellen eingeholt.

Der Gemeinderat Bad Füssing hat die Stellungnahmen und Anregungen detailliert behandelt. Diese Punkte wurden in der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt zum Grundstück wie bisher über die Herrenstraße. Die Einfahrt zum Grundstück wurde auf Grund der Vorgaben des Straßenbauamt Passau entsprechend angepasst.

Festgeschrieben wurde, dass dem Bauantragenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet und beigelegt werden muss.

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.01.2025 die Bebauungsplanänderung „Aigen Mitterfeld“ (Deckblatt Nr. 3) als Satzung beschlossen.

Für den Immissionsschutz ergeben sich keine Änderungen, die sich auf der Gewerbefläche keine Nutzungsänderungen ergeben.

Daher ist zusammenfassend festzustellen, dass durch den geplanten Neubau der Halle keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden sind.
