

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„RENNSTATTWEG“

Ortsteil Riedenburg

Gemeinde : Bad Füssing

Landkreis : Passau

Regierungsbezirk : Niederbayern

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan:
Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstraße 6-8
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Albert Krahl, Diplomgeograph Univ.
Tettenweiserstraße 1
94060 Pocking

Bad Füssing, 09.09.2003/04.02.2004/15.03.2004/11.05.2004/02.08.2004

Textliche Festsetzungen

Inhalt	Seite
A. ZONE I	
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</u>	
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise und Grundstücksgröße	3
1.4 Grünordnung	3-6
<u>2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB</u>	
2.1 Gestaltung der baulichen Anlage	6
2.1.1 Wohngebäude	6
2.1.2 Garagen, Nebengebäude	7
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	7-8
2.2.1 Grünflächenzahl	7
2.2.2 Garagenzufahrten	7
2.2.3 Einfriedung	7-8
2.3 Stellplätze für PKW	8
2.4 Bodendenkmal	8
2.5 Hinweise	8-9
B. ZONE II	
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</u>	
1.1 Art der baulichen Nutzung	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9

A Zone I

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
In dem abgegrenzten Bereich sind nur sonstige Wohngebäude nach Absatz 2 Nr. 3 zulässig.
Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,30

GFZ 0,50

(§ 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände werden der Geschossfläche hinzugerechnet.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen.

1.3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m².

1.3.3 Höhenlage

Bei Wohn- und sonstigen Gebäuden ist die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses auf mind. 321,00 m ü. NN anzuordnen.

Das Gelände ist entsprechend aufzuschütten und zum Rennstattweg, zur freien Landschaft und zu den Grünflächen sowie zu den jeweiligen Nachbargrundstücken anzugleichen.

1.4 Grünordnung

Siehe auch Punkt 2.2.1 Grünflächenzahl.

1.4.1

Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Bruchweide, Esche, Feld-Ulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

Bäume II. Ordnung

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

Obstbaum: heimische Art, Hochstamm

Sträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide;

Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse;

sämtliche Arten von Kugelbäumen

Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 12/14; Höhe 250 – 300

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12; Hochstamm

Strauch: 2 xv.; 60 – 100

1.4.2

Private Frei- und Grünflächen

Grünflächenzahl

Die Grünflächenzahl beträgt mind. 0,4. Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen (siehe Punkt 2.2 Bebauungsplan).

Erhalt Vegetation

Die auf den südlich gelegenen Grundstücken vorhandene Baum-Strauchvegetation ist soweit als möglich zu erhalten.

Bei Beseitigung sind auf dem Grundstück Nachpflanzungen vorzunehmen.

Begrünung

Pro 700 m² Grundstücksfläche sind ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung/Obstbaum zu pflanzen.

(Das Pflanzgebot unter Punkt 1.4.3 bleibt hiervon unberührt).

Die im GOP bezeichneten Standorte entlang des Rennstattweges sollen vorrangig bepflanzt werden.

Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen.

Wandfassaden und Einfriedungen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Es ist jedoch zum Rennstattweg, zur freien Landschaft und zu den Grünflächen sowie zu den jeweiligen Nachbargrundstücken entsprechend anzugleichen.

Schutz von Wasser und Boden

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

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge (siehe Bebauungsplan Punkt 2.2) und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

1.4.3 Ökologische Ausgleichsfläche/"Grüne Spange"

Pflanzgebot Obstbäume

An den in den planlichen Festsetzungen bezeichneten Standorten sind heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Erhalt Streuobstwiese

Die Streuobstwiese auf Fl.Nr. 1045 ist zu erhalten.

Ökologische Ausgleichsfläche

An bezeichneten Standorten sind durch Bodenvorbereitung (Ausmagern) naturnahe Wiesen anzulegen.

Durch Abziehen des Oberbodens und durch geringe Geländemodellierungen (Abgrabung max. 0,5 m) sollen in Teilflächen Feuchtgebiete angelegt werden.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch zweimalige Mahd im Jahr, wobei

der erste Schnitt nicht vor Juni erfolgt.
Das Mähgut ist abzutransportieren.

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Wohngebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.

Der Art. 11 Abs. 1 BayBO ist zu beachten.

E + D Zulässig Erdgeschoss + Dachgeschoss, DG als Vollgeschoss zulässig.

Dachform Satteldach, Firstrichtung zwingend in der Längsrichtung des Gebäudes.

Dachneigung 30° bis 35°

Kniestock Bei **E + D**, erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, Kniestockhöhe mit max. 1,45 m zulässig. Kniestockhöhe von OK-Rohdecke bis OK-Pfette gemessen.

Dachgauben Nur bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig, wenn die Summe der Einzelgaubenbreite $\frac{1}{4}$ der Hauptlänge des Gebäudes nicht überschreitet.
Einzelgaubenbreite max. 1,50 m.
Gaubenansichtsfläche max. 2,00 m².
Der Abstand der Gauben zueinander muss mind. 2,00 m betragen.
Ausführung ausschließlich als stehende Giebelgauben.

Dachdeckung Dachziegel rot (Beton- oder Ziegelmaterial).

Dachüberstand Ortgang und Traufe max. 1,00 m.

Wandhöhe Bei **E + D** max. 4,75 m Wandhöhe.

Sockelhöhe Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.
Sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Erker Erker an Gebäudeecken unzulässig.

2.1.2 Garagen

Garagen in eingeschossiger Bauweise zulässig

Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Flachdächer und Kellergaragen sind unzulässig.

Dachneigung 30° bis 35°

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,50 m freizuhalten.

Wenn nach den Festsetzungen im Plan Garagen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Das gilt nicht für zusammengebaute Grenzgaragen.

Bei Zusammengebaute Garagen sind diese in Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. Der „Nachbauende“ hat sich dem bestehenden „Erstbauenden“ anzupassen.

Wandhöhe max. **3,00 m**.

Nebengebäude

n Nebengebäude, Festsetzungen analog Garagen.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Grünflächenzahl, Mindestanforderung GÜZ 0,40.
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mind. 40% des Baugrundstückes betragen.
Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan, M = 1:200, mit der Berechnung der GÜZ beizulegen.

2.2.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. 6,50 m betragen. Die Tiefe der Zufahrt muss mind. 5,50 m betragen.
Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze darf nur mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen.
Sämtlich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

2.2.3 Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune ohne sichtbare Fundamente bzw. Sockelausbildung zulässig.

An rückwärtigen und seidl. Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockelausbildung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,20 m. Im Bereich der Straßeneinmündungen Zaunhöhe max. 0,80 m.

2.3 Stellplätze für Kfz

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 18.02.2002.

Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Bodendenkmal

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt südlich des Rennstattweges das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Burgstall“. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass dadurch zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen entstehen können. Folgende Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten:

- A. Der Antragssteller bzw. Bauherr hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- B. Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- C. Der Antragsteller bzw. Bauherr hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2.5 Hinweise

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Passau liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 318,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 - 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,00 m ü. NN geschätzt werden. Bei Bauvorhaben mit Kellern ist o.g. Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen. Aufgrund des geringen Flur-

abstandes wird empfohlen auf die Ausführung von Untergeschossen gänzlich zu verzichten. Das Einleiten von Grundwasser und Oberflächenwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Wassereinsparung

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste WC-Spülkasten) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.

B Zone II

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, sonstige Wohngebäude nach Abs. 2 Nr. 3 unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1.2.1 Bauweise offen

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Wandhöhe Wohngebäude: max. 7,00 m
Wandhöhe landw. Nebengebäude: max. 8,00 m

Vorentwurf vom 24.04.2003
Ergänzt/Geändert am 20.05.2003

Entwurf vom 09.09.2003
Ergänzt/Geändert am 04.02.2004/15.03.2004/11.05.2004/02.08.2004

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„RENNSTATTWEG“

Ortsteil Riedenburg

Gemeinde :	Bad Füssing
Landkreis :	Passau
Regierungsbezirk :	Niederbayern

Begründung

Bebauungsplan:
Gemeinde Bad Füssing
Bauamt
Rathausstraße 6-8
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Albert Krahl, Diplomgeograph Univ.
Tettenweiserstraße 1
94060 Pocking

Bad Füssing, 09.09.2003/ 04.02.2004/ 15.03.2004/11.05.2004/02.08.2004

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des eigentlichen Weilers Riedenburg und markiert den Bereich des im Jahre 1685 abgebrannten Schlosses Riedenburg.

Im Planungsgebiet sind bereits drei Einfamilienhäuser vorhanden. Weiterhin befinden sich hier ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein ökologisch wirtschaftlicher Betrieb mit angegliederter Pension, sowie eine weitere Pension.

Nach dem Flächennutzungs-/ Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing, der zur Zeit im Parallelverfahren geändert wird (Darstellung MD), ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit angestrebter Grünlandnutzung / Extensivierung dargestellt.

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Bad Füssing kann als Fremdenverkehrsgemeinde die Beherbergungsbetriebe und die allgemeine Wohnbebauung in den Weilern nur durch eine geordnete städtebauliche Bauleitplanung sinnvoll regeln. Hierzu sollen durch konkrete Festsetzungen künftige Regelungen getroffen werden, wobei eine gewisse maßvolle bauliche Erweiterung nicht aufgehalten werden kann und soll.

Weiterhin soll entsprechend den Planungsempfehlungen des Flächennutzungs-/Landschaftsplanes im Bereich der bestehender Streubebauung im Ortsteil Riedenburg die bauliche Entwicklung auf eine Baulückenschließung und Ortsabrundung hinauslaufen.

Ein weiteres aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickeltes Planungsziel ist die Stärkung und Entwicklung einer attraktiven Ortrandeingrünung als Übergangszone zur freien Landschaft.

3. Inhalt und Zweck der Planung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf sah vor, die vorhandene und geplante Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Unter Subsumierung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Bedenken und Anregungen und Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowie unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, wird in Anlehnung des Lösungsansatzes des Landratsamtes Passau der Abteilung 7 und des technischen Umweltschutzes, die gesamte Fläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Neben den zwei bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und der vorhandenen Wohngebäude ergänzen sich die vier Bauparzellen noch zu einem Dorfgebiet, wobei ein Bereich für die sonstige Wohnnutzung i. S. des § 5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO mit einer Abtrennung (Knödellinie) gekennzeichnet ist. Gemäß der Anregung der Abteilung 7 Städtebau des Landratsamtes Passau wurde im Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB aufgenommen, dass in diesem Bereich nicht vor allem, sondern nur sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaft-

schaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind somit nicht zulässig. Dadurch wird zum einen erreicht, dass eine weitere Bettenzahlerhöhung ausgeschlossen wird und zum anderen, dass die vorwiegend im Kurbetrieb tätigen Bewohner noch Rückzugsflächen vorfinden.

Die Festsetzung von max. zwei Wohnungen pro Grundstück soll u.a. auch dazu beitragen, dass vermehrt Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung (Zweitwohnungen) entgegenzuwirken und um der Eigenart der näheren Umgebung und somit den Planungszielen gerecht zu werden.

Des weiteren wird unter Einbeziehung der anzulegenden Streuobstwiese (westlicher Bereich), der ökologischen Ausgleichsflächen (östlicher Bereich) auf Fl.Nr. 1035 (Teilfläche) und der vorhandenen Streuobstwiese (südlicher Bereich) auf Fl.Nr. 1045 eine „Grüne Spange“ geschaffen, die den Ortsrand markiert und eine bandartige Siedlungsentwicklung nach Osten verhindert.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, insbesondere der städtebaulichen Bedenken wurde für eine mögliche Bebauung im gegebenen Bereich Alternativstandorte im Süden des zu überplanenden Gebietes untersucht. Das Ergebnis dieser Überprüfung u.a. durch eine Vor-Ort-Augenscheinnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass der derzeitige geplante Standort im nördlichen Bereich eindeutig zu befürworten ist. Eine Bebauung im Bereich des Alternativstandortes würde vor allem die ökologisch und grünordnerisch wertvollere Fläche beeinträchtigen. Bei der geplanten Bebauung im nördlichen Bereich des Rennstattweges wird dagegen durch die Neugestaltung von Obstwiesen, begrüntem Abstandsflächen, Anlage ökologischer Ausgleichsflächen mit Feuchtwiesen und der Herstellung eines Biotopverbundes die Landschaft ökologisch aufgewertet und die Ziele des Naturschutzes damit optimiert. Darüber hinaus ist der nördliche Standort auch aus städtebaulichen Gründen vorzuziehen, da hier bereits der Ansatz einer sonstigen Wohnbebauung in einer dörflichen Umgebung vorhanden ist und die Erschließung bereits weitgehend durchgeführt wurde und ohne nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft fertiggestellt werden kann.

Eine Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist weitgehend ausgeschlossen. Die erforderlichen Mindestabstände der vorgesehenen „Sonstiger Wohnbebauung“ werden im Dorfgebiet eingehalten. Entsprechend der fachlichen Stellungnahme des technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Passau, ist für die Beurteilung der Mindestabstände zu dem landwirtschaftlichen Betrieb und einer möglichen Betriebserweiterung nicht entscheidend, ob der landwirtschaftliche Betrieb im Dorfgebiet oder Außenbereich liegt. Ausschlaggebend für die Beurteilung einer möglichen Betriebserweiterung ist im vorliegenden Fall das zum landwirtschaftlichen Betrieb nächstgelegene Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1046 der Gemarkung Safferstetten. Um eine Vergrößerung der Abstände der sonstigen Wohnbebauung zum landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten, wurde die Parzelle Nr. 1 nach Osten verlagert und eine Streuobstwiese als Puffer und ortsgestalterisches Element zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgesetzt.

3.2 Bauweise

Um den Kurortcharakter Bad Füssings mit seiner Baustruktur und der erforderlichen Durchgrünung, sowie der aufgelockerten Bebauung zu erhalten und zu stärken, wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt.

3.3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken erfolgt um die vorhandene aufgelockerte Bebauung auch für die Zukunft des *Kurortes im Grünen* zu sichern und um eine Ortsabrundung mit einer attraktiven Ortrandeingrünung zu erhalten.

3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass eine harmonische Weiterentwicklung des bestehenden niederbayerischen Baustiles (rechteckige Baukörper mit Satteldächer) erfolgt. Die Vorschriften beim Kniestock resultieren aus gestalterischen Gründen bzw. bei Verbot desselben, um das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Die Beschränkung bei den Dachgauben und Dachfenstern, sowie der generelle Dachauschnittsverbot haben ebenfalls gestalterische und nutzungsmäßige Gründe.

3.5 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Rennstattweg, der auf 5m Breite ausgebaut wird.

Die Versorgung bzw. Entsorgung erfolgt über die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Bad Füssing.

3.6 Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ca. 36.000 qm mit den Fl.Nr. 1038 (T), 1044 (T), 1044/4, 1046,1047,1048,1035 (T) und 1045 der Gemarkung Safferstetten

3.7 Grünordnung

3.7.1. Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (054 nach Meynen & Schmithüsen) bzw. zur Untereinheit „Innaue“ (054 – A nach Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau)

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt um das 321 m – Niveau; die Grundwasserflurabstände bewegen sich bei ca. 2,5 m unter Gelände mit einem Schwankungsbereich von max. 1,5 m.

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich um den Grauerlenwald (*Alnetum incanae*) als Weichholzaue und den Eschen-Ulmenauwald (*Querco-Ulmetum minoris*) als Hartholzaue.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m der Kößlerner Bach, östlich des Planungsgebietes gliedert eine artenreiche Baum-Strauchhecke die Landschaft während im südlichen Bereich eine Streuobstwiese angrenzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches findet sich entlang der Straße ein alter Baumbestand, vorwiegend aus Eichen.

3.7.2. Naturschutzfachliche Belange / Ausgleichsflächen

Anlässlich eines Ortstermins am 16.07.2003 und eines Telefonats am 15.03.2004 mit der Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau, Frau Christine Kotz, wurden die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange, insbesondere die Frage der Ausgleichsflächen, erörtert.

Bei der Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt es sich im Planungsgebiet um Gebiete geringer Bedeutung (intensive landwirtschaftliche Nutzfläche, strukturarmer Zier- und Nutzgärten). Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Luft/Klima sowie das Landschaftsbild erfahren durch den geplanten Eingriff keine nennenswerten negativen Beeinträchtigungen. Bei einer festgesetzten GRZ von max. 0,3 wird jedoch das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da auf den versiegelten Flächen die Schutzfunktion des Bodens entfallen.

Jedoch werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Vielzahl von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. So wird im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches eine Baumreihe mit Obstbäumen festgesetzt, im westlichen Bereich eine Streuobstwiese neu angelegt, sowie die bestehende Streuobstwiese auf Fl.Nr. 1045 gesichert, so dass eine „grüne Spange“ entsteht, die das Planungsgebiet aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht aufwertet.

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderliche Ausgleichsfläche ist das Planungsgebiet hinsichtlich der Eingriffsschwere dem Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen (GRZ unter 0,35). Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Gebiet in die Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung einzustufen.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich (entsprechend Matrix Leitfaden) ein Wert zwischen 0,2 und 0,5, wobei im Zuge der Abwägung – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – ein Faktor von 0,20 festgesetzt wird.

Die vier neuen Bauparzellen nehmen eine Fläche von ca. 4.600 qm ein – die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt bei einem Faktor von 0,2 demnach 920 qm.

Die von der Gemeinde erworbene Ausgleichsfläche (circa 3.200 qm) am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungs-/Landschaftsplan als Extensivierungsgebiet dargestellt. Die Gemeinde Bad Füssing wird zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen geeignete Maßnahmen durchführen (Umwandlung von bestehenden Ackerflächen zu extensiven (Feucht)wiesen mit zweimaliger Mahd und Abtransport Mähgut; Anlage von Feuchtflächen durch Abziehen Humus) und diese Ausgleichsflächen einem Ökokonto mit dem Kompensationsfaktor 1,2 gutschreiben, so dass sich eine Ausgleichsfläche von ca. 3.840 qm ergibt.

Die für dieses Bauleitverfahren notwendige Ausgleichsfläche von 920 qm wird von diesem Ökokonto abgebucht.