

Gemeinde Bad Füssing - Ortsteil Hart
Landkreis Passau

**ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANS**

Gnadenhof

2. Änderung durch Deckblatt Nr.2

Antragsteller:

Gewerkschaft für Tiere e.V.

Dr. Arpad von Gaal

1. Vorstandsvorsitzender

Vereinssitz: Ottostraße 3/I

80333 München

Tel: 089/59068050 Fax: 089/590689511

Planungsbüro:



94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1

Tel: 08531 / 41281

Fax: 08531 / 317 523

e-Mail: mail@albert-krah.de

Pocking, 15. Mai 2011

Geändert: 16. August 2011

Ergänzt: 23. Januar 2012

Ausgefertigt am: 30. JAN. 2012




Brundobler
1. Bürgermeister

Inhalt:**A BEGRÜNDUNG**

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Situation bestehender Gnadenhof für Bären	
1.2 Änderung Nutzungen	
2. Beschreibung der neuen Gebäude / Nutzungen	4
2.1 Lage / Bestehende Nutzung	
2.2 Baubeschreibung Pflegehäuser / Ausstellungshalle	
2.3 Lehrpfad	
3. Änderung von Festsetzungen	5
3.1 Festsetzungen durch Text	
3.2 Festsetzungen durch Plan	
4. Planungsgrundlagen / Alternative	5
4.1 Bestehende / Änderung Bauleitplanung	
4.2 Alternative Planungsmöglichkeit	
5. Umweltbericht	5
5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
6. Verfahrensablauf	6
Zusammenfassende Erklärung	
Verfahrensvermerke	

B ANLAGEN

Übersichtsplan 1 : 25.000

Lageskizze, M = 1 : 200

Grundriss, Ansicht, Schnitt der Pflegerhäuser, M = 1 : 100

Grundriss, Ansicht, Schnitt des Info- und Ausstellungsgebäudes, M = 1 : 100

Bebauungs- und Grünordnungsplan, M = 1 : 1:000, Änderung Deckblatt Nr. 2

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Situation bestehender Gnadenhof für Bären

Die Gewerkschaft für Tiere e.V., vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Dr. Arpad von Gaal, betreibt seit August 2008 auf dem ehemaligen Munitionslager (zu aufgelöstem Bundeswehrstandort Pocking / Kirchham) im Ortsteil Hart einen Gnadenhof für Bären.

Zur Zeit sind - bei artgerechten Lebensbedingungen - neun Tiere untergebracht; sie werden durch fachkundiges und geschultes Personal betreut und beaufsichtigt. Es ist geplant noch einen bis maximal fünf Bären aufzunehmen.

Ziel ist es dabei, Möglichkeiten zu schaffen, dass die Bären, die aufgrund ihrer nicht artgerechten Haltung in der Vergangenheit verhaltensgestört sind, leichter zu ihrem ursprünglichen Verhalten zurückfinden und ihre verkümmerten natürlichen Instinkte ausleben können.

1.2 Änderung Nutzungen

Es entfällt die im Deckblatt Nr. 1, Ziffer 1.1.3 angedachte Haltung von Wölfen.

Das primäre Anliegen des Gnadenhofes ist die Rettung der Bären, was bedeutet, dass auf der vorhandenen Fläche so viele Bären wie möglich aufgenommen werden sollen.

Die Gewerkschaft für Tiere (GfT) beabsichtigt darüber hinaus, zur Pflege der Bären zusätzliches Personal zu beschäftigen; des weiteren möchte sie dem zunehmenden Informationsbedarf der zahlreichen Besucher entgegenkommen.

Aus diesem Grund plant die GfT im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gnadenhof für Bären“ den Bau zweier zusätzlicher Häuser für das Pflegepersonal sowie die Errichtung eines Info- und Ausstellungsgebäudes.

Diese Änderungen sollen durch entsprechende textliche und planliche Festsetzungen mit Deckblatt Nr. 2 baurechtlich gesichert werden.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom WWA vorgebracht, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der zusätzlichen Gebäude sicherzustellen ist. Eine daraufhin vorgenommene Überprüfung hat ergeben, dass eine Erweiterung der bestehenden Kleinkläranlage erforderlich wird.

2. Beschreibung der neuen Gebäude / Nutzungen

2.1 Lage / Bestehende Nutzung

Die neuen Gebäude für das Pflegepersonal sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Pflegerhäusern, und das Ausstellungsgebäude im Eingangsbereich des Gnadenhofes für Bären errichtet werden.

Diese Flächen sind z. Z. überwiegend asphaltiert und dienen als provisorischer Parkplatz, der jedoch nicht benötigt wird, da genügend Stellflächen außerhalb der Umzäunung vorhanden sind. Diese ca. 180 qm große asphaltierte Fläche wird im Zuge der Gebäudeerrichtung zurückgebaut.

2.2 Baubeschreibung Pflegerhäuser / Ausstellungshalle

Die beiden Pflegerhäuser haben jeweils eine Grundfläche von ca. 48 qm und sollen identisch ausgeführt werden.

Die Grundfläche der Ausstellungshalle beträgt ca. 140 qm; sie soll, abgesehen von einer größeren Wandhöhe (max. 4 m), wie die Pflegerhäuser gestaltet werden.

Dabei werden die gesetzlichen Grenzabstände / Abstände zum Brandschutz eingehalten.

Die Ausführung beider Gebäudetypen ist wie folgt beschrieben (siehe auch Anlage):

- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Dachneigung 22 ° (wie die bereits erstellten Pflegerhäuser)
- Aussenwände in Holzständerkonstruktion, holzverschalt
- Holzfenster
- Innenwände mit Gipskarton verkleidet
- Fußbodenaufbau mit Bodenplatte, Wärmedämmung, Estrich, Fliesenbelag
- Heizung elektrisch mit zusätzlichem Schwedenofen

Durch die Errichtung weiterer Wohn- bzw. Betriebsgebäude ist eine Ertüchtigung der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlage erforderlich. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist spätestens mit der Bauantragstellung zu beantragen.

2.3 Lehrpfad

Im Gnadenhof Hart besteht eine Aussichtsplattform und ein Rundweg um den Bärenpark.

An diesem Rundweg und im Bereich der Plattform sind neun Infotafeln vorgesehen:

3. Änderung von Festsetzungen

3.1 Festsetzungen durch Text

Es entfallen die im Deckblatt Nr. 1 unter der Ziffer 1.1.3 getroffenen Festsetzungen über die Nutzungserweiterung für ein separates Wolfsgehege.

3.2 Festsetzungen durch Plan

Es entfällt die im Deckblatt Nr. 1 unter der Ziffer 4.2 getroffene Festsetzung hinsichtlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wolfsgehege; im Hauptplan unter 1.7).

Zusätzlich werden die geplanten Gebäude mit Baugrenzen und maximal überbaubarer Grundfläche (60 qm bzw. 160 qm) mit aufgenommen.

4. Planungsgrundlagen / Alternative

4.1 Bestehende / Änderung Bauleitplanung

Der bestehende Bebauungsplan "Alt: Munitionslager – Neu: Gnadenhof" wurde am 30.06.2005 rechtskräftig; das Deckblatt Nr. 1 am 17.01.2011.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 erfolgte seitens der Gemeinde Bad Füssing am 18.04.2011. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.07.2011 gefasst.

4.2 Alternative Planungsmöglichkeit

Die künftige Lage der Ausstellungshalle im Eingangsbereich des Gnadenhofes erscheint ebenso zweckmäßig wie die Lage der Pflegerhäuser in Nachbarschaft zu den bestehenden Gebäuden, zumal die zu errichtenden Bauwerke aus Sicherheitsgründen nicht innerhalb des eigentlichen Gnadenhofes liegen sollen. Eine Planungsalternative ist daher nicht angezeigt.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gnadenhof Bärenpark durch Deckblatt Nr. 2 besteht durch die geplante Errichtung dreier Gebäude ein geringfügiger, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, der etwa 230 qm beträgt. Dieser Mehrverbrauch wird jedoch durch die Entsiegelung der vorhandenen Asphaltfläche (ca. 180 qm) nahezu ausgeglichen.

Durch die Änderung der Planung sind, zusammenfassend betrachtet, keine negativen Auswirkungen auf den künftigen Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Boden und Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch zu erwarten.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da sich durch die Planung keine Verschlechterung der ökologischen Situation ergibt und im Planungsgebiet nur eine geringe Bautätigkeit erfolgt, sind nach den Richtlinien des Leitfadens über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei diesem Bauleitverfahren ökologische Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

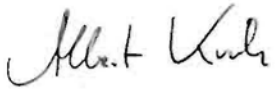
6. Verfahrensablauf

Das Deckblatt hat in der Fassung vom 16.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08 bis 29.09.2011 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.08.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anregungen wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 15.09.2011 und vom Forstbetrieb Wasserburg mit Schreiben vom 04.11.2011 vorgetragen. Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Forstbetriebe fand am 22.11. 2011 eine Besprechung mit der Betriebsleitung statt.

In der Gemeinderatssitzung am 19.12.2011 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlussmäßig behandelt; unter Einarbeitung redaktioneller Änderungen wurde das Deckblatt als Satzung beschlossen.

Pocking, 15. Mai 2011
Geändert 16. August 2011
Ergänzt: 23. Januar 2012



Albert Krah Diplomgeograph
(Planungsbüro)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Gnadenhof“ 2. Änderung durch Deckblatt Nr.2

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gewerkschaft für Tiere e.V., vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Dr. Arpad von Gaal, betreibt seit August 2008 auf dem ehemaligen Munitionslager (zu aufgelöstem Bundeswehrstandort Pocking / Kirchham) im Ortsteil Hart einen Gnadenhof für Bären.

Zur Zeit sind - bei artgerechten Lebensbedingungen - neun Tiere untergebracht; sie werden durch fachkundiges und geschultes Personal betreut und beaufsichtigt. Es ist geplant noch einen bis maximal fünf Bären aufzunehmen.

Aus diesem Grund plant die GfT im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gnadenhof für Bären“ den Bau zweier zusätzlicher Häuser für das Pflegepersonal sowie die Errichtung eines Info- und Ausstellungsgebäudes.

Diese Änderungen sollen durch entsprechende textliche und planliche Festsetzungen mit Deckblatt Nr. 2 baurechtlich gesichert werden.

2. Verfahrensablauf

Der bestehende Bebauungsplan „Alt: Munitionslager – Neu: Gnadenhof“ wurde am 30.06.2005 rechtskräftig; das Deckblatt Nr. 1 am 17.01.2011.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 erfolgte seitens der Gemeinde Bad Füssing am 18.04.2011. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.07.2011 gefasst.

Das Deckblatt hat in der Fassung vom 16.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08 bis 29.09.2011 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.08.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anregungen wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 15.09.2011 und vom Forstbetrieb Wasserburg mit Schreiben vom 04.11.2011 vorgetragen. Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Forstbetriebe fand am 22.11. 2011 eine Besprechung mit der Betriebsleitung statt.

In der Gemeinderatssitzung am 19.12.2011 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlussmäßig behandelt; unter Einarbeitung redaktioneller Änderungen wurde das Deckblatt als Satzung beschlossen.

3. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht ein geringfügiger, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, der etwa 230 qm beträgt. Dieser Mehrverbrauch wird jedoch durch die Entsiegelung der vorhandenen Asphaltfläche (ca. 180 qm) nahezu ausgeglichen. Durch die Änderung der Planung sind, zusammenfassend betrachtet, keine negativen Auswirkungen auf den künftigen Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Boden und Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch zu erwarten. Da sich durch die Planung keine Verschlechterung der ökologischen Situation ergibt und im Planungsgebiet nur eine geringe Bautätigkeit erfolgt, sind nach den Richtlinien des Leitfadens über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei diesem Bauleitverfahren ökologische Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Bad Füssing, 23.01.2012

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 18.04.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30.01.2012

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 06.06. bis 08.07.2011 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.06.2011 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30.01.2012

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.08.2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08. bis 29.09.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.08.2011 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30.01.2012

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.12.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30.01.2012

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 30.01.2012 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 30.01.2012 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. 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 diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

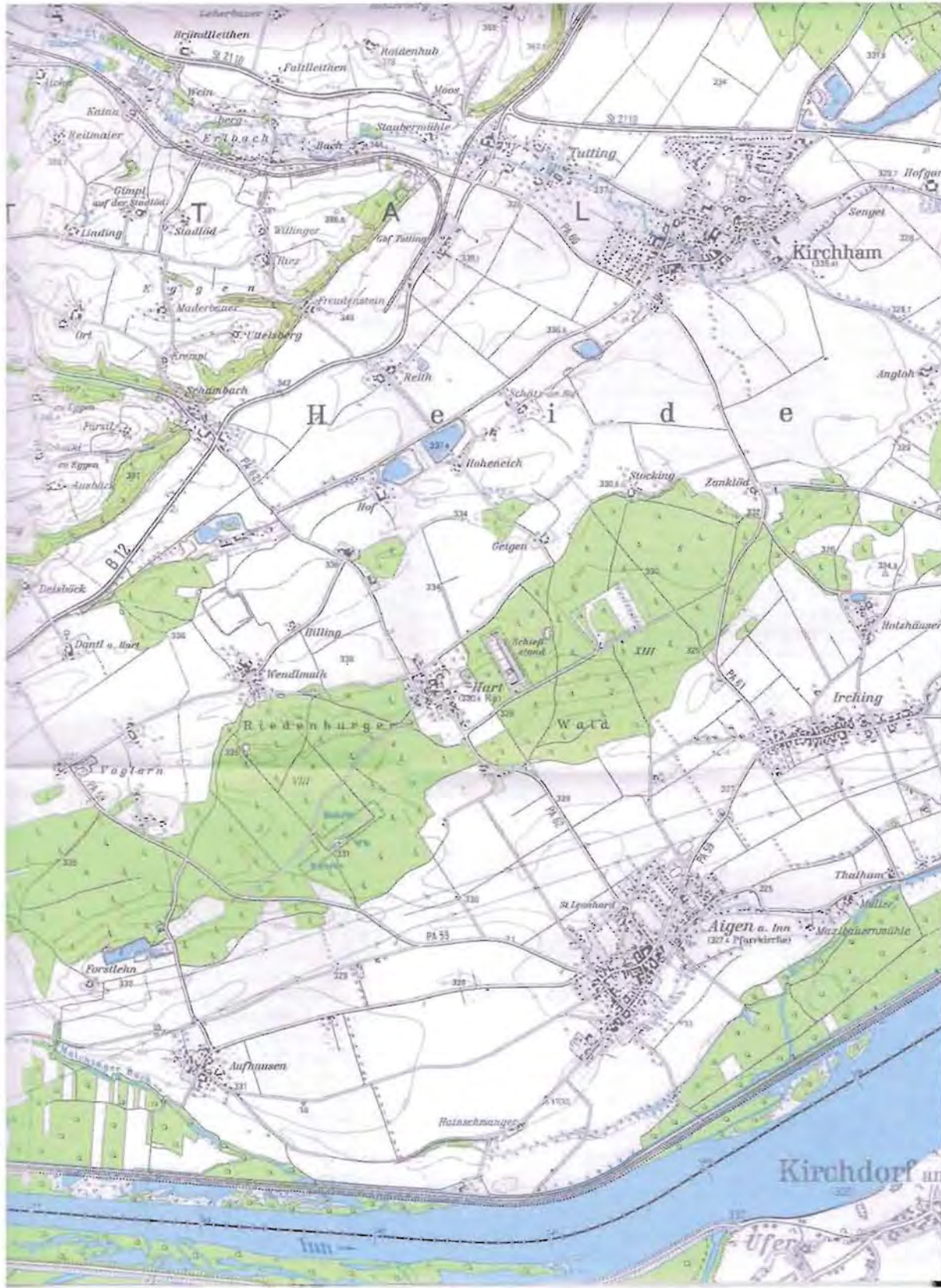


Gemeinde Bad Füssing

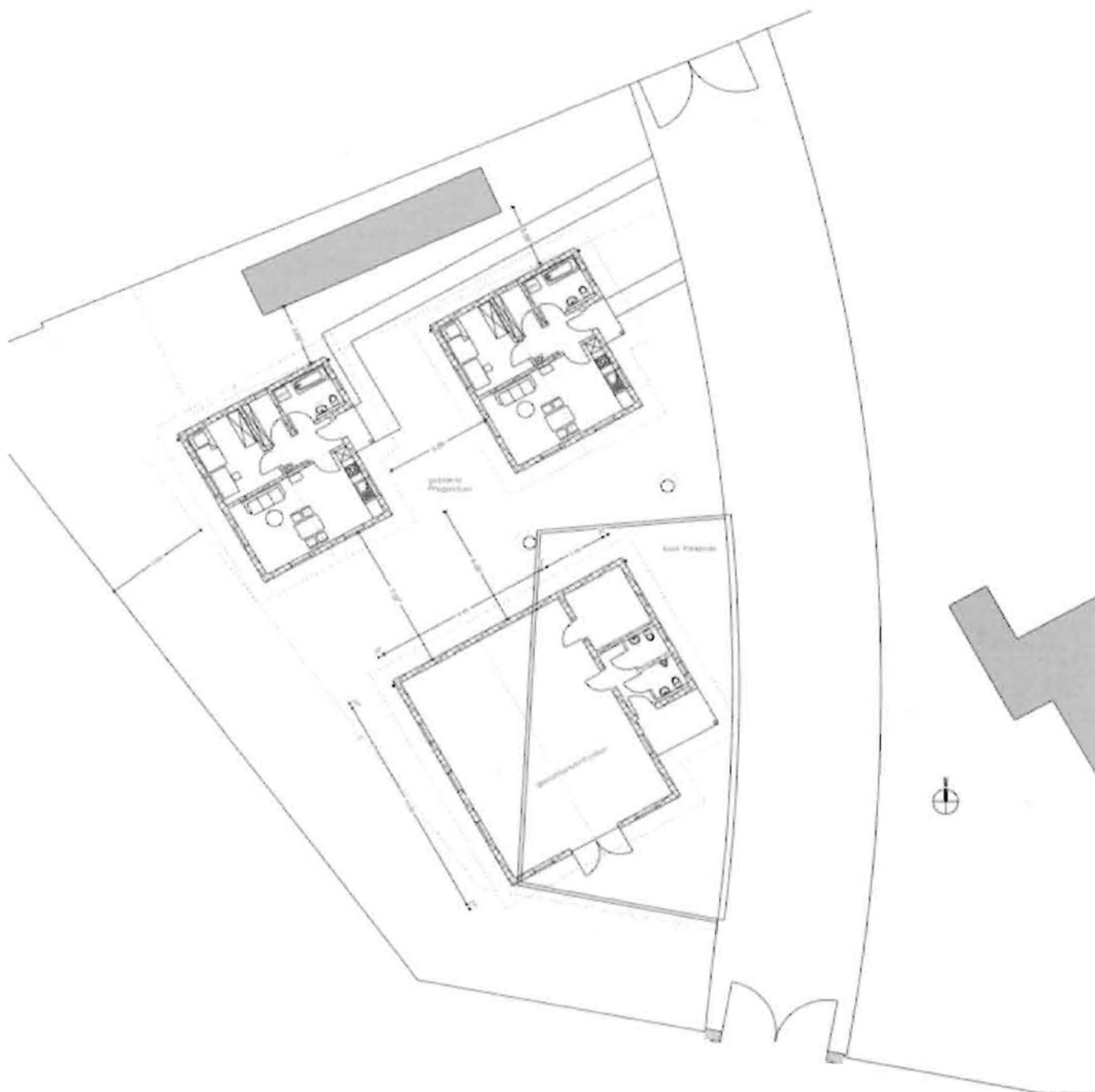
Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30.01.2012

Topographische Übersicht TK 25

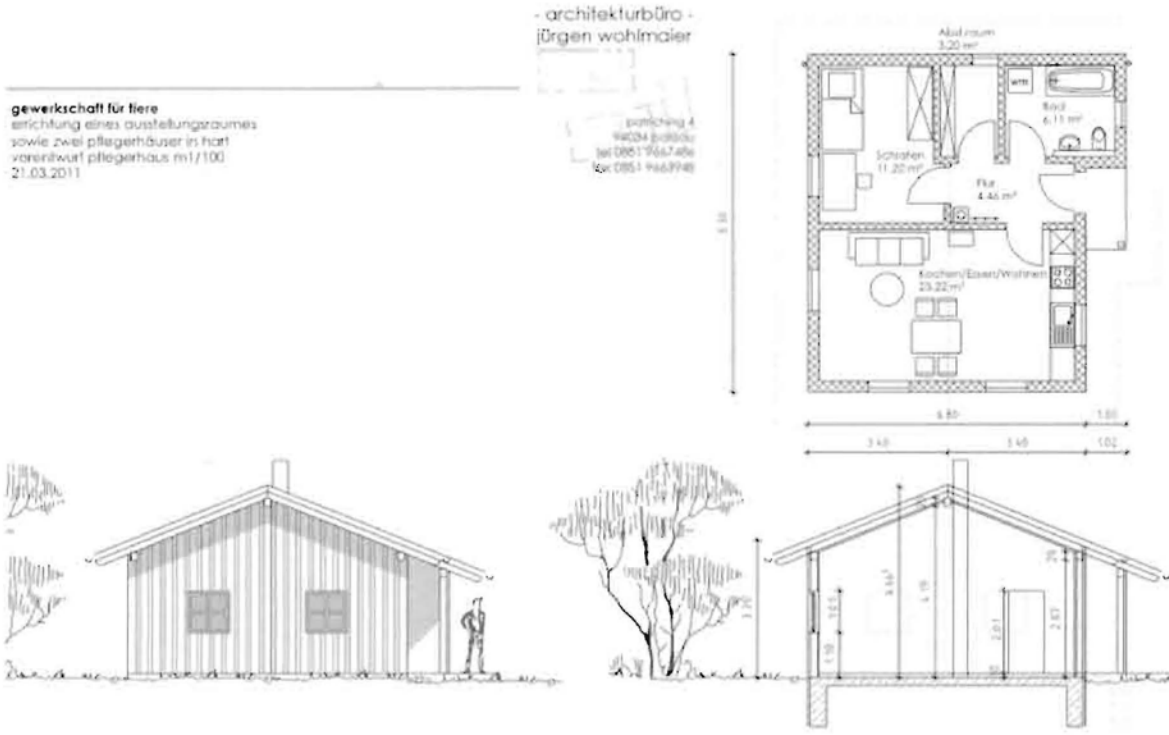


Lageskizze, Originalmaßstab M = 1 : 200



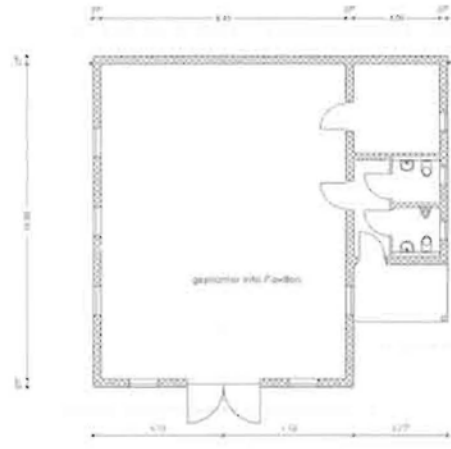
gewer
errich
sowie
gelän
19.04.

Pflegelhäuser und Ausstellungshalle, Originalmaßstab = 1 : 100



architekturbüro
jürgen wohnhaas

gemeinschaft für lere
entwurf einer wohnungsgemeinschaft
strasse zwei, pöchlarn, oberösterreich
vertragsverhältnis nr. 1/100
28.02.2011




Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Bebauungsplan

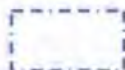
1.1 Art der baulichen Nutzung

SO Gnadenhof/ Bärenpark;
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO


 Bereich Bunker

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

GR 250 Grundfläche 250 qm


 Baugrenze

1.3 Gestaltung baulicher Anlagen

 A Aussichtsplattform

1.4 Verkehr

VA Erschließung (öffentlich)

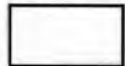
 Einfahrt Gnadenhof


P Stellplätze (privat)

W Wanderweg (privat)

1.5 Ver- und Entsorgung (siehe textl. Festsetzungen)


1.6 Einzäunung

 Vorhandener Zaun

 Anzulegender Zaun


 Tor

1.7 Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich des Bebauungs-
und Grünordnungsplanes


2. Grünordnungsplan

2.1. Geländegestaltung


 Sicherheitsgraben


 Bachlauf


 Teich


 Aufschüttung

2.2 Vegetation


 Erhalt Einzelbaum
(mit Bezeichnung Art)


 Erhalt Baumreihe

 Erhalt Mischwald/Pioniervegetation

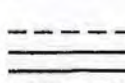
 Erhalt/Anlage Wiesenfläche
Erhalt Wiesenstreifen

 Umbau Mischwald

 Gestaltung Waldmantel

 Anpflanzung

Nachrichtliche Übernahmen

 Mögliche Erweiterung
Weg

1581/18 Flurnummer

Bebauungs- und Grünordnungsplan Bärenpark Bad Füssing

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2
Stand: Mai 2011
Ergänzung Januar 2012

