

VORHABENBEZUG

B. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet (SO) für Fremdenverkehr" gemäß Paragraph 11 BauNVO festgesetzt.

folgende baulichen Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- gastronomische Betriebe wie Gaststätte; Vinothek, Biergarten und desgleichen
- Beherbergung für max. 8 Ferienwohnungen
- max. 2 Wohnungen die dem Betrieb dienen; (für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- Scheune und Maschinenhalle
- Stellplätze und Garagen
- sonstige Nutzungen, die dem Betrieb dienen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der jeweiligen Baugrenzen ist nur die Nutzung gemäß Nutzungsschablone in der Zeichnung mit der darin aufgeführten GF und GR zulässig.

4. Gestaltung und Proportion

Die Sanierung, bzw. die Neubauten erfolgen unter Berücksichtigung der ländlichen Struktur, wobei die alte Hofstelle in ihren äußeren Umrissen als Vierseithof, sowie ihrem Erscheinungsbild zu erhalten ist.

Die Firsthöhe darf bei allen Dachformen max. 11.00m betragen.

Der First muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Zu verwendende Materialien: Mauerwerk verputzt, Mauerwerk + WDVS verputzt; Holzschalung; Französische Balkone dürfen nicht ausgeführt werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Rohdecke Erdgeschoß darf maximal 0.30m über dem Gelände liegen.

6. Gebäudehöhen

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen (WH) festgelegt.

Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen natürlicher Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand an der Traufe mit der Dachhaut.

7. Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung

Als Dachform für die Hauptdächer der Wohngebäude sind Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigungen sind zwischen 28° und 35° auszuführen.

Als Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung vorzusehen.

Für Vor- und Nebendächer (Anbauten, Dachgauben, usw.) sind Blech- oder Glasdeckungen möglich.

8. Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes, oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

9. Garagen und Nebengebäude

5. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Rohdecke Erdgeschoß darf maximal 0.30m über dem Gelände liegen.

6. Gebäudehöhen

Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen (WH) festgelegt.

Die Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen natürlicher Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand an der Traufe mit der Dachhaut.

7. Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung

Als Dachform für die Hauptdächer der Wohngebäude sind Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigungen sind zwischen 28° und 35° auszuführen.

Als Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung vorzusehen.

Für Vor- und Nebendächer (Anbauten, Dachgauben, usw.) sind Blech- oder Glasdeckungen möglich.

8. Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes, oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.

9. Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude sind gemäß der Nutzungsschablone zu errichten.

10. Stellplätze und Garagen

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

11. Erschließung



Wasserversorgung: Neubauvorhaben sind an das gemeindliche Leitungsnetz anzuschließen.

Abwasserentsorgung: Das Planungsgebiet ist an die Abwasseranlage Bad Füssing (Schmutzwasserkanalisation und Kläranlage) anzuschließen.

Niederschlagswasser: wenig bis normalverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, ect.) ist möglichst über Regenwassermulden, bzw. -gräben, bzw. Böschungen breitflächig zu versickern und gegebenenfalls vorab wasserrechtlich zu behandeln.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG – FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:





	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Sondergebiet "Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

E + I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
GR	maximale zulässige Grundfläche Berechnung der Grundfläche und Grundflächen- zahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
GF	maximale zulässige Geschoßfläche Berechnung der Geschoßfläche erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

WE	maximale Anzahl
DN 28° - 35°	Dachneigung von
SD	Satteldach

3. BAUWEISE – BAUGRENZEN

	Baugrenzen (T = Technik / F
	Abgrenzung unters
	Flächen für Neben Müllcontainer und
	(GA = Garagen) Fläche für Stellplat

zuschließen.
ing

befestigten
-gräben, bzw.
n zu behandeln.

NUTZUNGEN




- ME maximale Anzahl der Wohneinheiten
- DN 28° - 35° Dachneigung von - bis Grad
- SD Satteldach
- 3. BAUWEISE - BAUGRENZEN**
- Baugrenzen
(T = Technik / FS = Freisitz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen; Carport;
Müllcontainer und Gemeinschaftsanlagen
(GA = Garagen / GFF = gastronomische Freifläche)
- Fläche für Stellplatz

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch bestehender Gebäude
- + 0.00 + Maßangaben in Meter

-  Gebäude
-  Privatweg

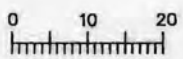
5. GRÜNFLÄCHEN

-  private Grünfläche
-  Wald / Waldrand Bestand
-  ökologische Ausgleichsfläche

6. NUTZUNGSSCHABLONE

MASS (WE) UND ART DER NUTZUNG MIT BEZEICHNUNG HAUSNUMMER

MAX. GRUNDFLÄCHE (GR) IN QM	MAX. GESCHOSSFLÄCHE (GF) IN QM
ZULASSIGE DACHFORMEN	DACHNEIGUNG IN GRAD VON - BIS
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ZULASSIGE WANDHOHE (WH) IN METER



M 1:1000



GSPLAN VIERSE

C. FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG DURCH ZEICHEN UND TEXT

1) Festsetzungen zur bestehenden Vegetation

Erhalt naturnaher Vegetation

- Die bestehende naturnahe Vegetation ist zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.
Insbesondere sind zu erhalten:

●●● S Streuobstwiesen
(Apfel und Zwetschge)

●●●● K Baumreihe Kastanien und Kirsche

● E Eiche ● B Birnbaum ● W Walnussbaum

Entfernung Vegetation

Die vorhandene Blaufichte und die Thuje sind zu entfernen.

Obstbäume mit geringem Stammumfang können entfernt werden, wenn es baulich erforderlich ist. Es sind innerhalb der Streuobstwiesen Ersatzpflanzungen vorzunehmen

2) Festsetzungen zur ökologischen Ausgleichsfläche

Nutzung / Arten

- △₀ Die Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese anzulegen.
Es wird empfohlen Kirschen oder Nussbäume zu pflanzen.

Fertigstellung / Sicherung

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit zu erstellen.

Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintragung zu sichern.

3) Festsetzungen zur Anpflanzung

- Zu pflanzender Baum / Strauch

Parkplätze

- △_P Die Bepflanzung soll mit Hainbuchen erfolgen
Qualifikation: STU 12/14; Höhe 250 – 300

Gastronomische Freifläche

- △_B Die Bepflanzung soll mit Kastanien oder Linden erfolgen
Qualifikation: STU 12/14; Höhe 250 – 300

Randbepflanzung Westen

- △_R Die Bepflanzung soll mit Birnbäumen oder Haselnuss erfolgen
Qualifikation Birnbaum: heimische Art, Hochstamm
Qualifikation Haselstrauch: 80 120

Hofstelle

Die Art der Bepflanzung ist freigestellt. Folgende Bäume stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Esche, 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

Qualifikation

Laubbaum: STU 12/14; Höhe 250–300 – 300

Obstgehölze: STU 10/12; Hochstamm

Strauch: 80 – 120

Negativliste

Folgende Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

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. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre.

Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Wassers

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, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

ITHOF EITLÖD

D. VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat hat am 26. MAI 2009 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27. SEP. 2010



Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 17. AUG. 2009 bis 18. SEP. 2009 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14. AUG. 2009 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27. SEP. 2010



Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26. JAN. 2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. MRZ. 2010 bis 26. APR. 2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16. MRZ. 2010 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27. SEP. 2010



Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 31. MAI 2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 27. SEP. 2010



Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 27. SEP. 2010 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 27. SEP. 2010 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 Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 27. SEP. 2010

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND RAUMPLANUNG

Albert KRAH
(Diplomgeograph Univ.)

Raumplanung
Landschaftsökologie



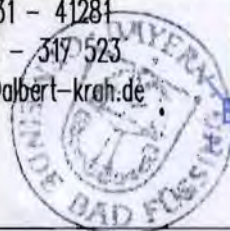
Ausgefertigt am: 27. SEP. 2010

94060 POCKING, TETTENWEISER STRASSE 1

TEL.: 08531 - 41281

Fax: 08531 - 317 523

e-Mail: mail@albert-krah.de



Brundobler
Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

ULRIKE BUBL
DIPL.-ING. ARCHITEKTUR



BÜRO ALTOTTING:

FELDSTRASSE 3

84503 ALTOTTING

TEL.: 08671-881108

FAX: 08671-881607

D1: 0171-809 20 56

BÜRO TOGING:

C/O BAIERL & DEMMELHUBER

CRANACHSTRASSE 5

84513 TOGING-INN

TEL.: 08631-188 904

FAX: 08631-188 905

08631-9001 115 (B&D)

E-MAIL: ULRIKE.BUBL@WEB.DE

I-NET: WWW.ARCHITEKTURBUERO-BUBL.DE

INDEX A: 03.08.2009

INDEX B: 05.12.2009

INDEX C: 26.01.2010

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vierseithof Eitlöd“

A. Anlass und Ziel der Planung:

Herr Fritz Hofbauer, General Manager in Abu Dhabi der der IMCC-GROUP (www.imcc.ae), hat das um ca.1900 in Ziegelbauweise errichtete Vierseithof in Eitlöd käuflich erworben.

Er beabsichtigt nun den leer stehenden Vierseithof mit Wohnhaus, Nebengebäuden und ehemaligen Stall unter dem Namen „Vierseithof Eitlöd“ gastronomisch zu nutzen und somit das Angebot in Bad Füssing um eine zusätzliche Attraktion zu bereichern.

Der Investor plant die Errichtung einer Vinothek, eines Restaurants mit Biergarten sowie den Bau von acht Ferienwohnungen und eines Betriebsleiter-Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten.

Die Anzahl der Sitzplätze im Gastronomiebereich liegt voraussichtlich bei ca. 120.

Unter Berücksichtigung der ländlichen Struktur bleibt die alte Hofstelle in ihren äußeren Umrissen und Ihrem Erscheinungsbild als Vierseithof nahezu erhalten.

Im Gesamtbild entsteht dabei ein Wohnhaus, ein Haus mit 6 Ferienwohnungen, sowie der Gastronomie- und Vinothekbereich, wobei über dem Vinothekbereich zwei weitere Wohnungen vorgesehen sind.

Sowohl aufgrund statischer Notwendigkeiten als auch um die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen EnEV 2009 zu erreichen, wird größtenteils ein Abbruch der vorhandenen Substanz vorgenommen.

Bei erforderlichem Abbruch von Gebäuden werden sowohl die Fassaden der Neubauten, als auch die Anordnung der Gebäude zueinander im Charakter des bestehenden Vierseithofes erstellt.

Dabei wird im Bezug auf die ländliche optische Gestaltung der einzelnen Baukörper ein besonderes Augenmerk auf die Fenstergestaltung mit Lisenenausbildung in Anlehnung an den jetzigen Bestand gelegt. Ferner wird durch die originalgetreuen Erneuerungen der desolaten Hof Tore der Zustand des Vierseithofs wieder hergestellt, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Die in späteren Jahren hinzugefügten Anbauten (z.T. aus sichtbaren Betonsteinen), die völlig untypisch sind, werden entfernt, so daß im Zuge der Neuerstellung der Gebäude wieder der ursprüngliche Charakter des traditionellen, historischen niederbayrischen Bauernhofs hergestellt wird. Als Bauweise werden Mauerwerksbauten verputzt nach EnEV oder Mauerwerk mit Holzverkleidung, wie für eine alte Hofstelle typisch, ausgeführt. Dabei wird auch hier ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, daß die Fassaden samt Anordnung der Fenster den Charakter der typischen niederbayrischen, ländlichen Bauweise entsprechen. Die vorhandenen Firstrichtungen sowohl auch die rote Dachziegeleindeckung werden beibehalten, wobei beim Ferienhaus eine dem Innenhof zugewandte Zwerchgaube für mehr Belichtung der Ferienwohnungen sorgt und sich ebenso in das Gesamtbild einfügt.

1. Lage und Größe des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt abseits des Tränkeweges im Ortsteil Eitlöd auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1703/2 Gemarkung Würding und der FL.Nr.973/4 Gemarkung Saferstetten.

Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wäldern. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Ferienpension „Waldhof Pilzweger“, im Westen ist der Kurpark mit seinen fußläufigen Verbindungen unmittelbar benachbart. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.715 qm

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Am 26.Mai 2009 hat die Gemeinde Bad Füssing den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Eitlöd“, sowie die Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr.24 beschlossen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wird dabei nach dem Parallelverfahren (Paragraph 8, Abs.3 BauGB) durchgeführt.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Extensivierungsfläche dargestellt. Des Weiteren sind Streuobstwiesen als „wertvolle Kleinstrukturen“ kartiert.

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung ist vorgesehen, die Fläche als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach Paragraph 11 BauNVO darzustellen. Die vorhandenen Kleinstrukturen bleiben erhalten und werden fortgeführt. Auch wird die künftige Ausgleichsfläche in der vorbereitenden Bauleitplanung als solche dargestellt.

3. Erschließung

Die Erschließung des künftigen „Vierseithof Eitlöd“ wird über eine bestehende private Zufahrt vom Tränkeweg aus erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 31 Stellplätze mit entsprechenden Zufahrten vorgesehen.

Im Zuge des von der Gemeinde Bad Füssing und des Landkreises geplanten Ausbaus des Tränkeweges soll ein Radweg neu angelegt werden. Dieser soll- über die bestehende private Zufahrt und die neu zu errichtende innere Erschließung – mit den Fuß- und Radwegeverbindungen des Kurwaldes vernetzt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets mit Strom ist gewährleistet.

Der Anschluss der Gebäude bezüglich Wasser und Abwasser erfolgt an das zentrale Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde Bad Füssing, und zwar als Anschlussmöglichkeit bei der Kurgärtnerei.

Die Trasse erfolgt bei zentraler Ver- und Entsorgung über das gemeindliche Grundstück durch den Kurwald bis zur Kurgärtnerei gemäß der Projektierung des Ing.Büros Jodlbauer, Ruhstorf.

Die Erschließungsstraßen und Wendeanlagen unterliegen der Rast 06 zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge nach § 16 VBG 126 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen wenn die Müllgefäße am Gebäude abzuholen sind. Die Erteilung einer Haftungsfreistellung durch den Investor ist dafür zwingend erforderlich.

B. Umweltbericht

1. Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes

Der jetzige Umweltzustand ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere extensiv genutzter Obstwiesen, sowie durch das Vorhandensein folgender Vegetations-elemente bestimmt, die das Landschaftsbild weit gehend prägen und im Zuge der Bauleitplanung erhalten werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan):

- Markante Eiche als Einzelbaum (StU 235 cm)
- Baumreihe aus fünf Kastanien und einem Kirschbaum (StU 57 cm – 95 cm)
- Bereiche mit Streuobstbestand, die im FNP / LP als wertvolle Kleinstrukturen dargestellt sind:

Markanter Birnbaum bei Hofeinfahrt
(StU 180 cm)

Streuobstwiese mit zwölf z.T. markanten Apfelbäumen
(StU 17 cm - 148 cm)

Streuobstwiese mit sechs Zwetschgen, einem Pflaumenbaum
und einem markantem Walnussbaum
(StU 35 - 40 cm bzw. 153 cm)

Die Hofstelle grenzt im Nordwesten und Südwesten an naturnahe Wälder, die die Hofstelle in diesen Bereichen wirkungsvoll in die Landschaft einbinden; es finden sich hier folgende Arten, die überwiegend der potentiellen natürlichen Vegetation zuzuordnen sind:

Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Traubenkirsche, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Zitterpappel, Schwarzerle, Esche.

Mangelhaft dagegen ist die Eingrünung im westlichen und südlichen Bereich – hier grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen.

2. Beschreibung des künftigen Umweltzustandes

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Neuanlage von 31 Stellplätzen (Flächenbedarf: 390 qm) bzw. deren Zufahrten (Flächenbedarf: 965 qm), sowie den Neubau von Nebenanlagen wie Garagen und Biergarten (Flächenbedarf 365 qm). Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Verwendung wassergebundener Decken) minimiert.

Zudem erfolgt im Zuge der Ausgleichsflächenplanung die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einem bisherigen Maisacker im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Durch das Entfernen fremdländischer Arten (Blaufichte, Thuja), die Neupflanzung standortgerechter Arten und der Obstwiese sowie den Erhalt der charakteristischen Vegetation und deren Fortführung, werden Voraussetzungen geschaffen, die Schutzgüter Arten- und Lebensräume zu optimieren. Auch wird das Landschaftsbild durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet.

3. Festlegung Kompensationsfaktor für Ausgleichsfläche

Entsprechend der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die Kategorie II = „Gebiete mittlerer Bedeutung“ einzustufen.

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem „Typ B“ (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ gleich oder geringer als 0,35) zuzuordnen.

Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Da im Grünordnungsplan Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebietes festgesetzt sind, wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

4. Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Die Versiegelung durch die anstelle der abgebrochenen Gebäude errichteten Neubauten wird den Flächenbedarf des „Altbestandes“ nicht wesentlich überschreiten.

Neu hinzu kommen jedoch die Stellflächen und deren Zufahrten sowie die Neubauten, die zusammen eine Fläche von 1.720 qm einnehmen. Der Ausgleichsflächenbedarf für den künftigen „Klosterhof“ beträgt demnach (Faktor 0,5) 860 qm.

5. Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird nach Absprache mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau (15.07.2009) am südlichen Rand des Planungsgebietes auf einem bisherigen Maisacker, einer Teilfläche der Flurnummer 1703/2, angelegt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Es wird, entsprechend der vorhandenen Vegetation, eine Obstwiese mit heimischen Arten (Hochstamm) angelegt; empfohlen werden - zur Ergänzung des Bestandes - Kirsch- oder Nussbäume. Diese ökologisch wertvollen Streuobstwiesen tragen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur besseren Eingrünung des künftigen „Klosterhofes“ bei und werden daher mit dem Anerkennungsfaktor von 1,5 bewertet.

Es ergibt sich somit eine rechnerische Ausgleichsfläche von 573 qm.

Die Ausgleichsfläche ist durch entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen, Zeitpunkt der Fertigstellung, Dienstbarkeit) im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu sichern.

Altötting, 4.12.2009

Dipl.Ing.Ulrike Bubl
Feldstrasse 3
84503 Altötting

Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eitlöd“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Herr Fritz Hofbauer, General Manager in Abu Dhabi bei der IMCC-GROUP hat das um ca. 1900 in Ziegelbauweise errichtete Anwesen in Eitlöd käuflich erworben.

Er beabsichtigt nun den leer stehenden Vierseithof mit Wohnhaus, Nebengebäuden und ehemaligen Stall unter dem Namen „Vierseithof Eitlöd“ gastronomisch zu nutzen und somit das Angebot in Bad Füssing um eine zusätzliche Attraktion zu bereichern.

Das Planungsgebiet liegt abseits des Tränkeweges im Ortsteil Eitlöd auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1703/2.

Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wäldern. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Ferienpension „Waldhof Pilzweger“, im Westen ist der Kurpark mit seinen fußläufigen Verbindungen unmittelbar benachbart.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.700 qm.

2. Verfahrensablauf

Das Planungsgebiet ist Flächennutzungs-/ Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing als landwirtschaftliche Extensivierungsfläche dargestellt.

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung wird die Fläche als Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Gastronomie) dargestellt. Auch wird die künftige Ausgleichsfläche in der vorbereitenden Bauleitplanung als solche dargestellt.

Am 26. Mai 2009 hat die Gemeinde Bad Füssing den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Eitlöd“, sowie die Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 24 beschlossen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wurde dabei nach dem Parallelverfahren (§ 8, Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Kreisbauamt eine Überarbeitung der textl. und zeichnerischen Festsetzungen angeregt. Dem kam der Gemeinderat in der Sitzung am 07.12.2009 nach.

Von der Regierung von Niederbayern und dem Regionalen Planungsverband Donau-Wald wurde die fehlende Anbindung an eine bestehende Bebauung bemängelt. Hierzu wurde vom Gemeinderat festgestellt, dass es sich um eine bestehende Bausubstanz handelt und die Hofstelle im äußeren Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Vom technischen Umweltschutz wurde die Erstellung eines Schallschutzgutachtens gefordert. Nach Erstellung dieses Gutachtens wurde vom Gemeinderat festgestellt, dass aufgrund der genannten Betriebsverhältnisse keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurde der Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gefordert. Dies wurde durch einen entsprechenden Durchführungsvertrag sichergestellt.

Der ZAW Donau-Wald teilte mit, dass die Müllgefäße an der Kreisstraße PA 58 zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Sollte eine Abholung am Gebäude gewünscht werden, so ist ein entsprechender Ausbauzustand der Zufahrtsstraße sicherzustellen. Dies wurde an den Bauwerber weitergeleitet.

Während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Regierung von Niederbayern und dem Regionalen

Planungsverband Donau-Wald erneut die fehlende Anbindung an eine bestehende Bebauung bemängelt. Hierzu wurde seitens der Gemeinde auf den Gemeinderatsbeschluss vom 07.12.2009 verwiesen.

Von der Eigentümerin des Nachbargrundstückes wurde die Verlegung der PKW-Stellplätze angeregt. Hierzu wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.05.2010 festgestellt, dass aufgrund des Schallschutzgutachtens eine Verlegung der PKW-Stellplätze teilweise bereits vorgenommen wurde. Eine nochmalige Verlegung würde zu keiner wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens führen und wäre betriebswirtschaftlich nicht verhältnismäßig.

In der Sitzung am 04.05.2010 wurde sodann der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

Mit Bescheid vom 29.06.2010 hat das Landratsamt das Deckblatt Nr. 24 zur Flächennutzungsplan-/ Landschaftsplanänderung genehmigt.

3. Umweltbelange

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Neuanlage von Stellplätzen bzw. deren Zufahrten, sowie den Neubau von Nebenanlagen wie Garagen und Biergarten. Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung minimiert.

Zudem erfolgt im Zuge der Ausgleichsflächenplanung die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einem bisherigen Maisacker im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Durch die Neupflanzung standortgerechter Arten und der Obstwiese sowie den Erhalt der charakteristischen Vegetation und deren Fortführung, werden Voraussetzungen geschaffen, die Schutzgüter Arten- und Lebensräume zu optimieren.

Auch wird das Landschaftsbild durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet.

Altötting, 18.8.2010

Architekturbüro Dipl.Ing.Ulrike Bubl

Ergänzt, 22.09.2010