

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing



Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„VIERSEITHOF EITELÖD“
1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1
Entwurf vom 20.07.2011
geändert am 13.09.2011

Planung:

www.architekturbauro-bubl.de * info@architekturbauro-bubl.de



Ulrike Bubl
Architekturbüro

Dipl.-Ing. Ulrike Bubl

Cranachstrasse 5
D-84513 Töging

Tel +49 8631 18 89 04
Mobil +49 171 809 2056
Fax +49 8631 18 89 05



Ulrike Bubl

Gemeinde Bad Füssing
Rathausplatz 6-8
94072 Bad Füssing

Ausgefertigt am: 30. JAN. 2012

Alois Brundobler, 1. Bürgermeister



GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



1703

EG VINTHKEK / OG WOHNEN 2 WE HAUS 5

130 qm	325 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 6.50 m

1703/2

31 STELLPLATZE

EITLOD

628

WOHNEN 6WE HAUS 1

200 qm	550 qm
SD	28° - 35°
E + I + D	WH 7.20 m

GARAGEN

125 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

GASTRONOMIE HAUS 4

360 qm	720 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 7.00 m

TECHNIK / FREISITZ HAUS 3

180 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

WOHNEN 2WE HAUS 2

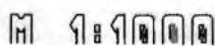
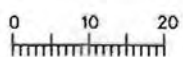
BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN

180 qm	550 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 7.20 m

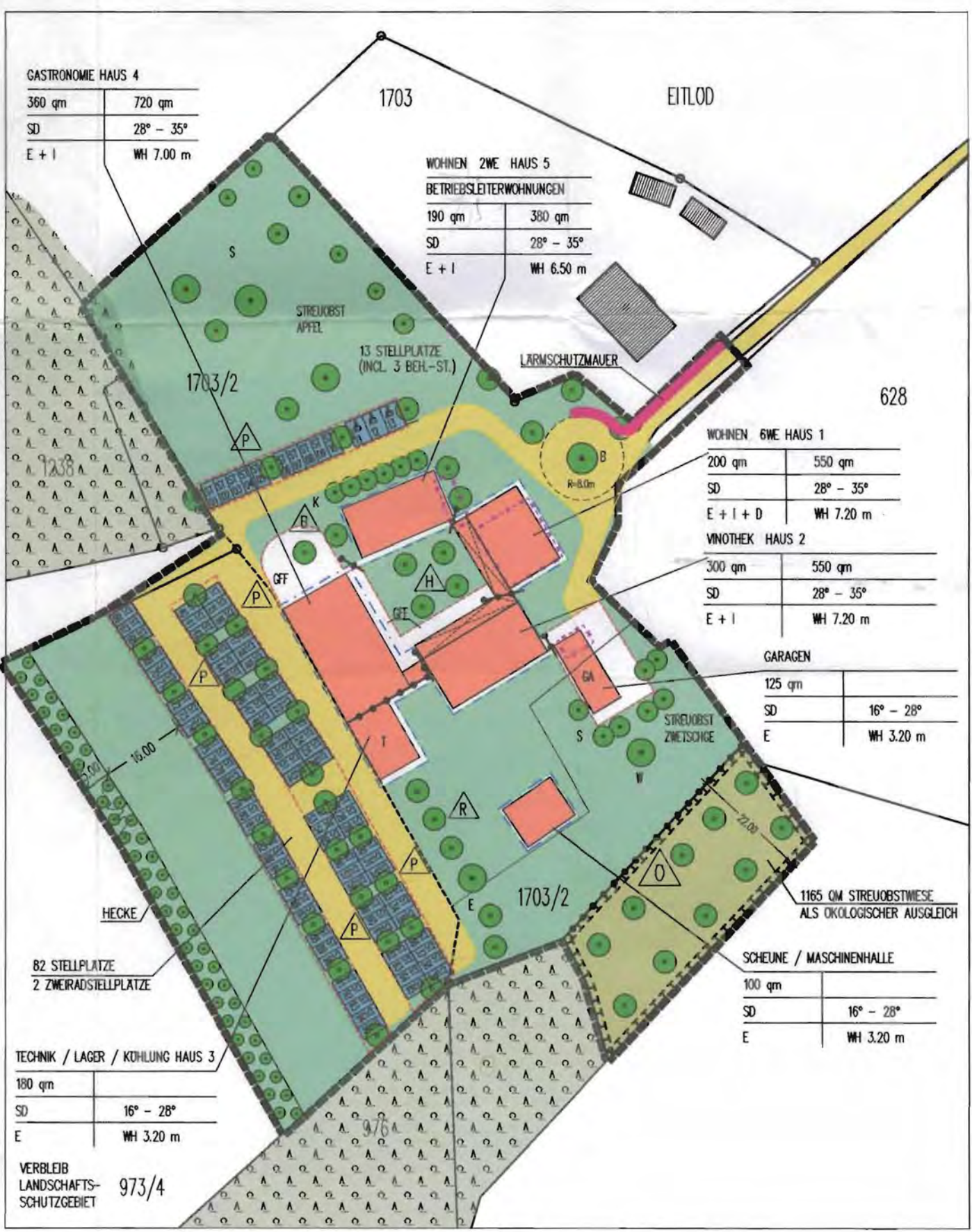
STREUOBST ZWETSCHGE

590 QM STREUOBSTWIESE ALS ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

973/4



EBAUUNGSPLANÄNDERUNG



GASTRONOMIE HAUS 4

360 qm	720 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 7.00 m

**WOHNEN 2WE HAUS 5
BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN**

190 qm	380 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 6.50 m

WOHNEN 6WE HAUS 1

200 qm	550 qm
SD	28° - 35°
E + I + D	WH 7.20 m

VINOTHEK HAUS 2

300 qm	550 qm
SD	28° - 35°
E + I	WH 7.20 m

GARAGEN

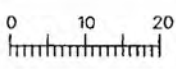
125 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

TECHNIK / LAGER / KÜHLUNG HAUS 3

180 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

SCHEUNE / MASCHINENHALLE

100 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m



M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GF

maximale zulässige Geschoßfläche

Berechnung der Geschoßfläche erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

WE

maximale Anzahl der Wohneinheiten

DN 28° - 35°





Dachneigung von - bis Grad

SD

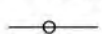


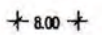


Satteldach



3. BAUWEISE – BAUGRENZEN

-  Baugrenzen
(T = Technik; Lager; Kühlung)
-  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
-  Maßangaben in Meter
-  Gebäude
-  Privatweg

5. GRÜNFLÄCHEN



private Grünfläche



Wald / Waldrand Bestand



ökologische Ausgleichsfläche



Pflanzung 2-reihige Hecke

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

7. IMMISSIONSSCHUTZ



Holzwand bzw. Erdwall mit mindestens 3.00m Höhe und einem Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB laut schalltechnischer Untersuchung.
Bericht-Nr. M83 672/2 Büro Müller-BBM

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 24.01.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 30. JAN. 2012



Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 20. APR. 2011 bis 20. MAI 2011 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. APR. 2011 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 30. JAN. 2012



Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20. JULI 2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. AUG. 2011 bis 02. SEP. 2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 25. JULI 2011 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 30. JAN. 2012



Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19. DEZ. 2011 die 1. Änderung des den Bebauungsplan gemäß gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 30. JAN. 2012



Brundobler, Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 30. JAN. 2012, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 30. JAN. 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 § 4 Abs. 3 und 4 BauGB über die frühzeitige B...

Bad Füssing, 30. JAN. 2012



Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20. JULI 2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. AUG. 2011 bis 02. SEP. 2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 25. JULI 2011 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30. JAN. 2012

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19. DEZ. 2011 die 1. Änderung des den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30. JAN. 2012

Die 1. Änderung des ~~Der~~ Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 30. JAN. 2012, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 30. JAN. 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 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).

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 30. JAN. 2012

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing



Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VIERSEITHOF EITELÖD“ 1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1 Entwurf vom 20.07.2011 geändert am 13.09.2011

Planung:

www.architekturbuero-bubl.de * info@architekturbuero-bubl.de



Dipl.-Ing. Ulrike Bubl

Cranachstrasse 5
D-84513 Töging

Tel +49 8631 18 89 04
Mobil +49 171 809 2056
Fax +49 8631 18 89 05

Gemeinde Bad Füssing
Rathausplatz 6-8
94072 Bad Füssing

Ausgefertigt am: 30. JAN. 2012



Ulrike Bubl

Alois Brundobler, 1. Bürgermeister



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VIERSEITHOFEITELÖD“

Begründung:

Durch den erforderlichen Abbruch der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude in Eitlöd hat sich bei der weiteren Planung des Gastronomiebereiches eine notwendige Änderung der Lage der Nutzungseinheiten ergeben.

Das Wohnhaus und der Gastrobereich bleiben in gleicher Lage erhalten, die Vinothek und das Betriebsleiterwohnhaus werden getauscht. Dies ist erforderlich um eine Anbindung der Vinothek an die Gastroküche zu ermöglichen. Im Bereich der Nutzung Technik entfällt somit die Bezeichnung Freisitz.

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

Durch die weiter fortgeschrittene Planung des Gastrobereiches und der Vinothek, ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Die Vinothek wird auf 2 Geschosse erweitert. Dadurch entfällt eine Wohneinheit in diesem Nutzungsschema.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf lt. beiliegender Stellplatzberechnung, wird in den westlichen Bereich des Gastrobetriebes im Anschluss an die bereits geplanten Stellplätze verlegt.

Dadurch wird der Schallschutz der bestehenden Wohnbebauung auf FL.Nr. 1703 beeinträchtigt.

Die Liefer- und Müllfahrzeuge können in diesem Bereich ohne Probleme wenden bzw. umfahren.

Immissionsschutz:

Bei der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung wurde das Lärmschutzgutachten an die neue Situation angepasst. Diese schalltechnische Untersuchung des Büro Müller-BBM vom 19.5.2011 Bericht-Nr. M83 672/2 stellt eine rechnerische Überschreitung der Immissionswerte nachts von 2-5 dB fest. Der Investor hat sich mit dem Eigentümer von Fl.Nr. 1703 schriftlich geeinigt dass diese Überschreitungen vorläufig ohne planerische Maßnahmen toleriert werden.

Sollten sich während des Betriebes später tatsächlich nicht zumutbare Immissionsbelastungen ergeben, wird der Investor auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen, wie im Bebauungsplan unter Punkt 7. der Planzeichenerklärung vorgeschlagen errichten.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch diese zusätzliche Flächenversiegelung wird eine Erweiterung der Ausgleichsfläche notwendig. Diese wird am südlichen Rand des Planungsgebietes im Anschluss an die bestehende Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Umbau Vierseithof Eitlöd zu Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Stellplatzermittlung:

Nach der Satzung der Gemeinde Bad Füssing erlässt sich folgender Stellplatzbedarf auf der Hofstelle Eitelöd:

- 1.: Wohnhaus: 6 Wohnungen: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit:
9 Stellplätze
- 1.1: Privater Freisitz: Keine Bedarf an Stellplätzen
- 2.: Vinothek = 270 m²
(Gaststätten= 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraumfläche)
27 Stellplätze
- 2.1.: Gastgarten Vinothek Nord = 116 m²
(Gaststättenterrassen = 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche):
5,8 Stellplätze
- 3.: Gastronomie = 485 m²
(Gaststätten= 1 Stellplatz je 10 m² Nettogaststättenraum)
48,5 Stellplätze
- 3.1.: Gastgarten Gastro 1 Nord =108 m²; Gastgarten Gastro 2 Ost=42 m²,
Gesamtfläche 150 qm (Gaststättenterrassen = 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche):
7,5 Stellplätze
- 4.: Betriebsleiterwohnhaus 2 Wohnungen: 1,5 Stellplatz je Wohnung
3 Stellplätze

**Hieraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 101 Stellplätzen
Hiervon werden 95 im Freibereich nachgewiesen und 6 in Garagen.**

Umbau Vierseithof Eitlöd zu Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Ausgleichsflächenberechnung:

Nach Berechnung von Herrn Krah sind noch zusätzliche 475 qm an Ausgleichsfläche erforderlich (siehe Berechnung):

Ausgleichsfläche erforderlich für:	3.194 qm
Kompensationsfaktor 0,5 ergibt:	1.596 qm
Anerkennungsfaktor Obstwiese 1,5 ergibt:	1.065 qm

Vorhandene Ausgleichsfläche =	590 qm
Neu darzustellende Ausgleichsfläche =	475 qm

Als Standort empfehle ich den südlichen Bereich der bereits im Bebauungs- / Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsfläche

Das Ganze wurde entsprechend im Text geändert

Anlage
Grünordnungsplan vom 08.12.2010).

Gemeinde Bad Füssing / Landkreis Passau

GRÜNDUNGSPLAN

EITLÖD

Antragsteller:

Herr Fritz Hofbauer

Eitlöd GmbH

Lerchenweg 33

94081 Fürstenzell

Planungsbüro:



94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1

Tel: 08531 / 41281

Fax: 08531 / 317 523

e-Mail: mail@albert-krah.de

Pocking, Bad Füssing, 23.07. 2009

Geändert: 08.12.2010

Ergänzt: 13.09.2011

GRÜNORDNUNGSPLAN EITLÖD

Begründung / Umweltbericht

- 1) Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes
- 2) Beschreibung des künftigen Umweltzustandes
- 3) Festlegung Kompensationsfaktor für Ausgleichsfläche
- 4) Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf
- 5) Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche
- 6) Ergänzungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Festsetzungen zur Grünordnung

durch Zeichen und Text

Begründung und Umweltbericht

1) Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes

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

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

bei Hofeinfahrt mit markantem Apfel-, Birn- und Pflaumenbaum

(StU 83 cm - 180 cm)

im nördlichen Bereich mit zwölf z.T. markanten Apfelbäumen und einem Zwetschgenbaum

(StU 17 cm - 148 cm)

im südlichen Bereich 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 Maisfelder.

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 Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Neuanlage von Stellplätzen (Flächenbedarf: 1266 qm) bzw. deren Zufahrten (Flächenbedarf:

1.928 qm). Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Verwendung wassergebundener Decken) minimiert.

Zudem erfolgt im Zuge der Ausgleichsflächenplanung die Neuanlage einer ca. 1.100 qm großen Obstwiese 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 überschreiten.

Neu hinzu kommen jedoch die Stellflächen und deren Zufahrten, die zusammen eine Fläche von 3.194 qm einnehmen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt demnach (Faktor 0,5) 1.597 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.

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 1.065 qm.

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

6) Ergänzungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vierseithof Eitlöd“ mit Deckblatt Nr. 1 i.d.F. vom 20.07.2011 wurde in der Zeit vom 02.08.2011 bis 02.09. 2011 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 16.08.2011 wurden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat in seiner Sitzung am 13.09. 2011 die Bedenken und Anregungen gewürdigt und folgenden Beschluss gefasst:

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 ist um den in der Änderungsverordnung des LSG „Bad Füssing“ aus dem Grundstück Fl.Nr. 97374 der Gemarkung Safferstetten herausgenommenen Bereichs sowie um die entlang der neuen Grenze des LSG zu pflanzende Hecke auszudehnen und entsprechend als Grünfläche mit Pflanzgebot festzusetzen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden durch Zeichen und Text entsprechend ergänzt (siehe Punkt 1 und 3 der Festsetzungen).

Auch hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen und den Bereich, welcher in der Änderungsverordnung des LSG „Bad Füssing“ aus dem Grundstück Fl.Nr. 973/4 herausgenommen wurde, ebenfalls als „Sondergebiet Vierseithof Eitlöd“ darzustellen (Änderung erfolgt mit Deckblatt Nr. 30).

Albert Krah

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

Pocking, Bad Füssing, 21.07.2009

Geändert: 08.12.2010

Ergänzt: 13.09.2011

Festsetzungen 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

..... Private Grünfläche (nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

2) Festsetzungen zur ökologischen Ausgleichsfläche

Nutzung / Arten / Pflege

Die Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese anzulegen.

- Ö 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

Die Bepflanzung soll mit Hainbuchen erfolgen

- P Qualifikation: STU 12/14; Höhe 250 - 300

Biergarten

Die Bepflanzung soll mit Kastanien oder Linden erfolgen

- B Qualifikation: STU 12/14; Höhe 250 - 300

Randbepflanzung Westen

Die Bepflanzung soll mit Birnbäumen oder Haselnuss erfolgen

- R Qualifikation Birnbaum: heimische Art, Hochstamm
Qualifikation Haselstrauch: 80 – 120

Hofstelle

H Die Bepflanzung ist freigestellt. Folgende Bäume stehen zur Auswahl:

OOOO Pflanzung Hecke

2-reihige Hecke, Pflanzabstand Reihe 1 m, Pflanzabstand Länge 2 m

Artenauswahl und Qualifikation: siehe Sträucher

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

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.

4) Festsetzungen 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, Schotterrassen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

Ergänzt: 13.09.2011

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLANES EITLÖD

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Herr Fritz Hofbauer von der Eitlöd GmbH (94081 Fürstenzell, Lerchenweg 33) hat das um ca. 1900 in Ziegelbauweise errichtete Anwesen in Eitlöd käuflich erworben.

Er beabsichtigt den leer stehenden Vierseithof mit Wohnhaus, Nebengebäuden und ehemaligen Stall 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 sechs Ferienwohnungen und eines Betriebsleiterwohnhauses. Dabei hat sich bei der Planung des Gastronomiebereiches hat sich eine Änderung der Lage der Nutzungseinheiten ergeben; durch diese Planungsänderungen ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf von insgesamt 101 Stellplätzen. Der zusätzliche Stellplatzbedarf wird dabei in den westlichen Bereich des Gastrobetriebes im Anschluss an die bereits geplanten Stellplätze verlegt; diese liegen dabei im Bereich der Schutzverordnung für das LSG „Bad Füssing“.

2. Verfahrensablauf

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.

Die Änderung des Flächennutzungs- / Landschaftsplanes wurde im Jahre 2010 genehmigt; der Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgt nach Unterzeichnung der Durchführungsvereinbarung bzw. nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung der Schutzgebietsausweisung „Landschaftsschutzgebiet (LSG) Bad Füssing“.

Aufgrund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde diese weitere Änderung des Flächennutzungs- / Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 30 beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vierseithof Eitlöd“ mit Deckblatt Nr. 1 i.d.F. vom 20.07.2011 wurde in der Zeit vom 02.08.2011 bis 02.09. 2011 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 16.08.2011 wurden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat in seiner Sitzung am 13.09. 2011 die Bedenken und Anregungen gewürdigt und folgenden Beschluss gefasst:

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 ist um den in der Änderungsverordnung des LSG „Bad Füssing“ aus dem Grundstück Fl.Nr. 973/4 der Gemarkung Safferstetten herausgenommenen Bereichs sowie um die entlang der neuen Grenze des LSG zu pflanzende Hecke auszudehnen und entsprechend als Grünfläche mit Pflanzgebot festzusetzen.

Auch hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen und den Bereich, welcher in der Änderungsverordnung des LSG „Bad Füssing“ aus dem Grundstück Fl.Nr. 973/4 herausgenommen wurde, ebenfalls als „Sondergebiet Vierseithof Eitlöd“ darzustellen.

3. Umweltbelange

Der jetzige Umweltzustand ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere extensiv genutzter Obstwiesen, sowie durch das Vorhandensein von Vegetationselementen (Markante Eiche als Einzelbaum, Baumreihe aus Kastanien, Streuobstwiesen) bestimmt, die im Zuge der Bauleitplanung erhalten werden. Im westlichen Bereich grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Bad Füssing“

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 Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Neuanlage von Stellplätzen bzw. deren Zufahrten. Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (minimiert).

Das Landschaftsschutzgebiet „Bad Füssing“ wird, im Zuge der Änderung der Schutzgebietsverordnung, auf einer Fläche von ca. 4100 reduziert; davon wird eine Teilfläche von ca. 2.500 qm im Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt; eine Teilfläche von ca. 1.600 qm bleibt jedoch als Grünland vorhanden und wird als solches in der Bauleitplanung festgesetzt.

Des weiteren wurde die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke zur Nachbarschaft des verbleibenden LSG festgesetzt; diese wird auch im FNP / LP dargestellt.

Im Zuge der Ausgleichsflächenplanung erfolgt die Neuanlage einer ca. 1.100 qm großen Obstwiese auf einem bisherigen Maisacker im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Bad Füssing, 26.01.2012