

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing



Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„VIERSEITHOF EITLÖD“
2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2
Entwurf vom 19.07.2013
Geändert am 5.09.2013

Planung:

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

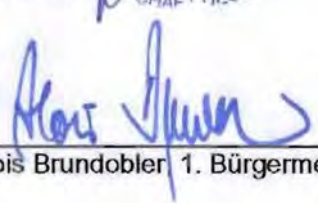


Ulrike Bubl

Gemeinde Bad Füssing
Rathausplatz 6-8
94072 Bad Füssing

Ausgefertigt am: **02. DEZ. 2013**




Alois Brundobler 1. Bürgermeister

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



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

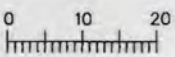
125 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

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



TRONOMIE HAUS 4

qm	720 qm
SD	28° - 35°
WH	7.00 m

1703

EITLOD

WOHNEN 2WE HAUS 5
BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN+HOFLADEN

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

628

WOHNEN 4WE+SEMINARRAUME HAUS 1

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

2550 QM STRUOBST-
WEISE ALS OKOLOGISCHE
AUSGLEIC HSFLACHE



GARAGEN

125 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

VINOTHEK HAUS 2

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

SCHUNE / MASCHINENHALLE

100 qm	
SD	16° - 28°
E	WH 3.20 m

LAGER / KÜHLUNG HAUS 3

	16° - 28°
	WH 3.20 m

EIB
CHAFTS-
ZGEBIET 973/4

10 20
m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- so 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 der Wohneinheiten
- DN 28° – 35° Dachneigung von – bis Grad
- SD Satteldach
- ☒ Schleppgaube

FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG DURCH ZEICHEN UND TEXT:





zu 3) Festsetzung zu Anpflanzung:

.....

Gesetzliche Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen
Flächen sind einzuhalten.

3. BAUWEISE – BAUGRENZEN

-  Baugrenzen
(T = Technik; Lager; Kühlung)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Flächen für Nebenanlagen, Garagen; Carport;
Müllcontainer und Gemeinschaftsanlagen
(GA = Garagen / GFF = gastronomische Freifläche)
(TGFF = temporäre gastronomische Freifläche)
-  Fläche für Stellplatz

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  neue Grundstücksgrenze
-  Abbruch bestehender Gebäude
-  Firstrichtung
-  Maßangaben in Meter
-  Gebäude neu
-  Gebäude Bestand
-  Zufahrt

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
ZULÄSSIGE DACHFORMEN	DACHNEIGUNG IN GRAD VON - BIS
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ZULÄSSIGE 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 09.07.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013



Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 29. JULI 2013 bis 23. AUG. 2013 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 26. JULI 2013 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013



Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05. SEP. 2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. OKT. 2013 bis 04. NOV. 2013 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 24. SEP. 2013 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013



Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. NOV. 2013 die 2. Änderung des den Bebauungsplan gemäß gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013



Brundobler, Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 02. DEZ. 2013, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 02. DEZ. 2013 bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05. SEP. 2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. OKT. 2013 bis 04. NOV. 2013 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 24. SEP. 2013 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. NOV. 2013 die 2. Änderung des den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 02. DEZ. 2013

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 02. DEZ. 2013, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 02. DEZ. 2013 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, 02. DEZ. 2013

Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6-8
94072 Bad Füssing



Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„VIERSEITHOF EITLÖD“
2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2
Entwurf vom 19.07.2013
Geändert am 05.09.2013

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



Ulrike Bubl

Gemeinde Bad Füssing
Rathausplatz 6-8
94072 Bad Füssing



Ausgefertigt am: 02. DEZ. 2013

Alois Brundobler, 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VIERSEITHOF - EITLÖD“

Begründung:

Zur Verbesserung der gesamten Verkehrssituation und zur Entlastung des bestehenden Fahrradweges zum Kurpark, soll die Hauptzufahrt zu den Parkplätzen nach Nord-Osten und Süd-Osten verlegt werden. Der Biergarten liegt dadurch in der verkehrsberuhigten Zone. Die neue Umfahrt orientiert sich an einem alten bereits bestehenden Feldweg. Der Innenhof des Gastronomiebetriebes soll künftig flexibel nutzbar sein. Hierzu wird der gesamte Innenhof in die Gastronomische Freifläche eingerechnet, wodurch ein höherer Stellplatzbedarf entsteht. Im Bereich des Stadels sind temporäre Nutzungen für z.B. Märkte geplant.

Der Stellplatzbedarf erhöht sich daher von 109 auf 136 Plätze.

Da eine Erweiterungsfläche der Stellplätze beim letzten Bebauungsplan schon vorgesehen wurde die sich bis zur Hecke im Süd-Westen erstreckt soll diese nun gleich mit erstellt werden um den erhöhten Stellplatzbedarf zu erfüllen.

Im Haus 2 Vinothek hat sich im Laufe der Planung ergeben, dass der Einbau einer Gaube notwendig wird um die Lüftungstechnik unterzubringen. Die Gaube ist in der geänderten Bebauungsplanung ebenfalls dargestellt.

Immissionsschutz:

Die neue Zufahrt ist mit größerem Abstand zum Anwesen Pilzweger geplant. Der Lärmschutzwall bleibt im Bebauungsplan weiterhin enthalten. Es ist somit nicht mit erhöhter Beeinträchtigung durch Fahrlärm für den Nachbarn zu rechnen.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

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

Töging, 19.07.2013

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Stellplatzermittlung:

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

Haus 1	4 WE á 1,5 Stpl		6 Stellplätze
Haus 1 Seminarräume	1 Stpl. á 5 Sitzplätze	74 Sitzplätze	15 Stellplätze
Haus 2			
Vinothek	1 Stpl. á 10 m ²	370,13 m ²	37 Stellplätze
Terrasse u. Balkon	1 Stpl. á 20 m ²	117,38 m ²	6 Stellplätze
Haus 4			
Gasthaus	1 Stpl. á 10 m ²	530,45 m ²	53 Stellplätze
Gastgarten	1 Stpl. á 20 m ²	170,17 m ²	9 Stellplätze
Haus 5	2 WE á 2 Stpl		4 Stellplätze
	2 WE á 1,5 Stpl.		3 Stellplätze
	Hofladen 1Stpl. á 30 m ²	mind. 3 Stpl.	3 Stellplätze
Gesamt			136 Stellplätze

Es ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 136 Stellplätzen, davon werden 130 im Freibereich nachgewiesen und 6 in Garagen.

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Gemeinde Bad Füssing / Landkreis Passau

**Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Eitlöd
Gastronomie - Projekt „Hecke“**

**Neuberechnung und Nachweis Ausgleichsfläche
Umweltbericht**

INHALT

Anlass der Planung

Flächenübersicht: Bisherige Planung / Änderung

Umweltauswirkungen

Neuberechnung Ausgleichsflächenbedarf

Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche

Antragsteller:

Herr Fritz Hofbauer

Eitlöd GmbH

Lerchenweg 33

94081 Fürstenzell

Planungsbüro:

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

Tettenweiserstraße 1 - 94060 Pocking

Telefon 08531 / 41281 - Mail: mail@albert-krah.de

Pocking, Bad Füssing

19. 07. 2013

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

1) Anlass der Planung

Der Betreiber plant für das Gastro-Projekt „Hecke“ in Eitlöd zur Verbesserung des verkehrlichen Funktionsablaufes und zur Aufwertung des gastronomischen Angebots verschiedene Änderungen, die sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung beziehen (siehe Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Durch diese Neuerungen hat sich der Stellplatzbedarf von bisher 109 auf 136 Stellplätze vergrößert.

Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes sowie eine Neuberechnung des Ausgleichsflächenbedarfs bzw. die Neuausweisung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche mit entsprechenden naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

2) Flächenübersicht: Bisherige Planung / Änderung

Die jeweiligen Flächen und Nutzungen der bisherigen Planung bzw. der Neuplanung sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

	<u>Bisherige Planung</u>	<u>Neuplanung</u>
Gesamtfläche (Gerundete Werte)	15.500 qm	17.700 qm
Davon entfallen auf:		
Flächen in Baugrenzen	1.550 qm	1.550 qm
Stellplätze / Zufahrten / Versieg. Flächen	3.200 qm	8.360 qm
Privates Grünland / Obstgärten	9.150 qm	4.560 qm
Ökologische Ausgleichsfläche	1.100 qm	2.460 qm
Hecke	500 qm	500 qm

Die Reduzierung der privaten Grünfläche um ca. 4.590 qm ergibt sich durch die Neuplanung von Parkplätzen und Zufahrten.

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Die Vergrößerung des Planungsgebietes um ca. 2.200 qm erklärt sich durch die Aufnahme einer bereits bestehenden Zufahrt und einer zusätzlichen Grünfläche im Osten (ca. 500 qm bzw. 340 qm), sowie der zusätzlichen, neuen Ausgleichsfläche im Süden (ca. 1360 qm) in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

3) Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht vom 08. Dezember 2011 wurden auf den Seiten 6-8 die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf die Umwelt dargestellt.

Diese Umweltauswirkungen ändern sich hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Luft und Klima, Landschaft, sowie Kultur- und Sachgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht; durch den zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden für Stellflächen und Zufahrten erfolgt jedoch eine Versiegelung und somit eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden.

Dieser Eingriff ist – entsprechend dem Leitfaden - im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch eine zusätzliche Ausgleichsfläche auszugleichen.

4) Neuberechnung Ausgleichsflächenbedarf

Ausgleichsflächenpflichtig sind diejenigen versiegelten Flächen, die nicht bereits Bestand waren bzw. innerhalb der ehemaligen, bereits bestandenen und abgebrochenen Bauflächen gelegen sind. Es verbleiben somit die unter Punkt 2 genannten 8.630 qm abzüglich 500 qm (Neuaufnahme bestehende Zufahrt in den Geltungsbereich).

Ausgleichsflächenpflichtig sind somit 8.130 qm, die sich wie folgt zusammensetzen:

<u>Art der Versiegelung</u>	<u>Fläche in qm</u>
Pflasterflächen	870
Asphaltflächen	2.595
Wassergebundene Decken	1.810
Holzdeck	35
Schotterrasen	2.820

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Entsprechend der bisherigen Planung wird auch bei der Neuberechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für Pflasterflächen, Asphaltflächen, wassergebundene Decken sowie für das Holzdeck ein Kompensationsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt; für die neu angelegten Schotterrasen wird in Abstimmung mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

<u>Art der Versiegelung</u>	<u>Ausgleichsflächenbedarf</u>
Versiegelte Flächen (ohne Schotterrasen)	
5.310 qm mit Kompensationsfaktor: 0,5 =	2.655 qm
Schotterrasen	
2.820 qm mit Kompensationsfaktor: 0,3 =	846 qm
Gesamtbedarf Ausgleichsfläche	= 3.501 qm

5) Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche

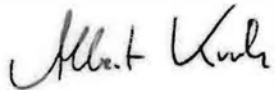
Die Ausgleichsfläche wird am südlichen Rand des Planungsgebietes auf einem bisherigen Maisacker, einer Teilfläche der Flurnummer 1703/2 angelegt. Es wird, entsprechend der vorhandenen Vegetation, eine Obstwiese mit heimischen Arten (Hochstamm) gepflanzt; empfohlen werden, zur Ergänzung des Bestandes, Kirsch- oder Nussbäume. Diese ökologisch wertvollen Obstwiesen tragen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur besseren Eingrünung des Gastro-Projektes „Hecke“ bei und werden, wie gehabt, mit einem Anerkennungsfaktor von 1,5 bewertet.

Bei einer Flächengröße von 2.458 qm ergibt sich somit eine rechnerische Ausgleichsfläche von 3.687 qm. Bei einem Ausgleichsflächenbedarf von 3.501 (siehe Punkt 4) ergibt sich somit ein Überschuss von 186 qm; dieser wird dem Betreiber für evt. zukünftige Maßnahmen gutgeschrieben.

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

Umbau Vierseithof Eitlöd zur Erlebnisgastronomie mit Vinothek

Die geplante Hecke wird, als Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet „Thaler Wald“, im Herbst 2013 gepflanzt.



Albert Krahl, Diplomgeograph Univ.

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

Pocking, Bad Füssing, den 19.07.2013

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 Bau GB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vierseithof Eitlöd“

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Entwurf vom 19.7.2013

Geändert am 5.9.2013

Über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentliche Belange in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vierseithof Eitlöd“ nach Abwägung berücksichtigt wurden.

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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

Mit dem erforderlichen Abbruch der nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude plant der Investor die Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Restaurant, Vinothek und Biergarten, sowie den Bau von 2 Wohngebäuden, Haus 1 mit 4 Wohneinheiten und Seminarräumen im EG, Haus 5 mit 2 Wohneinheiten, 2 Betriebsleiterwohnungen und einem Hofladen im EG.

Zur Verbesserung der gesamten Verkehrssituation und zur Entlastung des bestehenden Fahrradweges zum Kurpark, soll die Hauptzufahrt zu den Parkplätzen nach Nord-Osten und Süd-Osten verlegt werden. Der Biergarten liegt dadurch in der verkehrsberuhigten Zone. Die neue Umfahrt orientiert sich an einem alten bereits bestehenden Feldweg.

Der Innenhof des Gastronomiebetriebes soll künftig flexibel nutzbar sein. Hierzu wird der gesamte Innenhof in die Gastronomische Freifläche eingerechnet, wodurch ein höherer Stellplatzbedarf entsteht. Im Bereich des Stadels sind temporäre Nutzungen für z.B. Märkte geplant.

Der Stellplatzbedarf erhöht sich daher von 109 auf 136 Plätze.

Da eine Erweiterungsfläche der Stellplätze beim letzten Bebauungsplan schon vorgesehen wurde die sich bis zur Hecke im Süd-Westen erstreckt soll diese nun gleich mit erstellt werden um den erhöhten Stellplatzbedarf zu erfüllen.

Im Haus 2 Vinothek hat sich im Laufe der Planung ergeben, dass der Einbau einer Gaube notwendig wird um die Lüftungstechnik unterzubringen. Die Gaube ist in der geänderten Bebauungsplanung ebenfalls dargestellt.

Immissionsschutz:

Die neue Zufahrt ist mit größerem Abstand zum Anwesen Pilzweg geplant. Der Lärmschutz bleibt im Bebauungsplan weiterhin enthalten. Es ist somit nicht mit erhöhter Beeinträchtigung durch Fahrlärm für den Nachbarn zu rechnen.

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 eine weitere Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 30 beschlossen. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vierseithof Eitlöd“ mit Deckblatt Nr. 1 i.d.F. vom 20.07.2011 wurde mit Sitzung am 13.09.2011 folgender 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 Bereich sowie um die entlang der neuen Grenze des LSG zu pflanzende Hecke auszudehnen und entsprechend als Grünfläche mit Pflanzgebot festzusetzen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und der Bereich welcher in der Änderungsverordnung des LSG „Bad Füssing“ aus dem Grundstück FL.Nr.973/4 herausgenommen wurde, ebenfalls als „Sondergebiet Vierseithof Eitlöd“ darzustellen.

Aufgrund einer Verbesserung der gesamten Verkehrssituation und zur Entlastung des bestehenden Fahrradweges zum Kurpark wurde die Hauptzufahrt verlegt. Es wurde eine weitere Änderung des Flächennutzungs-/ Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 2 i.d.F. erforderlich. Diese Änderung wurde mit Sitzung des Gemeinderates am 09.07.2013 gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung i.d.F vom 05.09.2013 wurde mit Begründung gem.§ 3 Abs.2 Bau GB in der Zeit vom 02.10 bis 04.11.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.09. 2013 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 02. 10. 2013 hat der Bauernverband auf seine frühere Stellungnahme vom 13. 08.2013 verwiesen. Diese wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 05.09.2013 ausreichend berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 24.10.2013 wird eine weitere Anregung von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorgetragen und wie folgt berücksichtigt. Nach Einsicht in den Bayernviewer-Denkmal wurde festgestellt, dass das nächstgelegene Bodendenkmal (D-2-7645-0075) ca. 50 m außerhalb des Plangebietes liegt. Ein Verweis auf Bodendenkmäler außerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich.

Der Gemeinderat Bad Füssing beschließt am 11.11.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Vierseithof Eitlöd“ mit Deckblatt Nr. 2 i.d.F vom 05.09.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung

3. Beurteilung der 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 Zuge der 2. Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter. Ein erneuter Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Erweiterung der Stellplätze bzw. deren Zufahrten. Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung minimiert.

Ausgleichsflächenpflichtig sind diejenigen versiegelten Flächen, die nicht bereits Bestand waren bzw.

innerhalb der ehemaligen, bereits bestandenen und abgebrochenen Bauflächen gelegen sind. Es verbleiben somit 8.630 qm abzüglich 500 qm (Neuaufnahme bestehende Zufahrt in den Geltungsbereich), Ausgleichsflächenpflichtig sind somit 8.130 qm.

Entsprechend der bisherigen Planung wird auch bei der Neuberechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für Pflasterflächen, Asphaltflächen, wassergebundene Decken sowie für das Holzdeck ein Kompensationsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt; für die neu angelegten Schotterrasen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf der Ausgleichsfläche von 3.501 qm.

Die Ausgleichsfläche wird 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) gepflanzt. Diese ökologisch wertvollen Obstwiesen tragen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur besseren Eingrünung des Gastro-Projektes „Hecke“ bei und werden, mit einem Anerkennungsfaktor von 1,5 bewertet. Bei einer Flächengröße von 2.458 qm ergibt sich somit eine rechnerische Ausgleichsfläche von 3.687 qm, d.h. ein Überschuss von 186 qm; dieser wird dem Betreiber für evt. zukünftige Maßnahmen gutgeschrieben.

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

Töging, den 04. Dezember 2013



Ulrike Bubl



Ulrike Bubl
Architekturbüro