

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 17.10.2022

für das Gebiet „Schrebergartenanlage Augärten Eggling“

des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

ist von der / vom Landratsamt Passau

mit Schreiben vom Az:

genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i.d.F. vom 05.07.2022 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

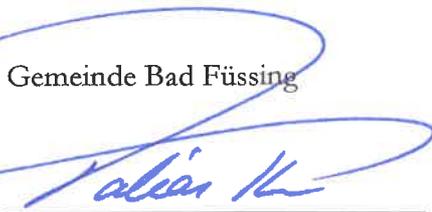
c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Bad Füssing, 09.11.2022



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 09.11.2022

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 24.11.2022

ist somit am 09.11.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schrebergartenanlage Augärten Egglfing"

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau



2022-07-05

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Inhaltsverzeichnis

- I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken**
 - Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000
- II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung**
 - A Allgemeine Vorschriften**
 - 1. Bestandteile
 - 2. Geltungsbereich
 - B Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 4. Freizeit- und Erholungsflächen, Flächen für Stellplätze
 - 5. Verkehrsflächen
 - 6. Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7. Sonstige Planzeichen
 - 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1. Gestaltung der baulichen Anlagen.
 - 2. Stützmauern und Böschungen
 - 3. Zäune
 - 4. Ver- und Entsorgung
 - D Grünordnung**
 - 1. Gartengestaltung
 - 2. Laub- und Obstbäume 1. und 2. Ordnung
 - 3. Randeingrünung Hecken
 - 4. Private Grünflächen
 - 5. Bepflanzung unter der Freileitung
 - E Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- III Hinweise**
- IV Begründung**
- V Umweltbericht**

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

1.1 Wasserhaushalt

Die Schrebergartenanlage ist weder an die Wasserversorgung noch an die Kanalisation angeschlossen. Anfallendes Regenwasser soll zur Gartenbewässerung in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.

Zur zusätzlichen Gartenbewässerung kann in geringen Mengen mittels eines Schöpfbrunnens Grundwasser entnommen werden. Die Bohrung ist – auch bei erlaubnisfreien Benutzungstatbeständen – einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen nicht zugelassen.

Die Verpflichtungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind einzuhalten.

1.2 Müllentsorgung/ Kompostierung

Die Schrebergartenanlage ist nicht an die örtlichen Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Nicht kompostierbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Anfallende organischen Abfälle sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

2. Sonstige Hinweise

2.1 Landwirtschaft

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Der Pflanzabstand nach Art. 47 ff AGBGB ist zu beachten.

2.2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG.

2.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und deren Ergebnisse

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Bayerischen Bauernverbandes wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Rückhaltevorrichtungen und Versickerungsmöglichkeiten wurde nicht aufgenommen. Es liegen bisher keine Beschwerden der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bei Starkregenereignissen vor. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die versiegelten Flächen begrenzt, sodass auf manchen Parzellen ein Rückbauerfordernis entsteht und folglich eine Reduzierung der Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung bzw. Versiegelung erfolgen wird. Der Hinweis zu den landwirtschaftlichen Tätigkeiten und zum Pflanzabstand wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu eventuell auftretenden Bodendenkmälern wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.
- Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Da die betroffenen 110-kV-Doppelfreileitungen nicht im Planungsgebiet des Bebauungsplan liegen, wurden keine weiteren Maßnahmen getroffen.
- Der Hinweis des WWA Deggendorfs zu einem wasserführenden Graben am Rande des Geltungsbereichs wurde zur Kenntnis genommen und dem Antragssteller zur Beachtung weitergeleitet.
- Die Auflagen Nr. 1 bis 4 des Staatlichen Bauamts Passau wurden in die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Auflage Nr. 5 wurde nicht übernommen, da im Bebauungsplan unter Punkt II 4.3 Solaranlagen mit maximal 1,0 qm festgesetzt sind und somit eine gefährdende Blendung oder eine Reflexion des Verkehrslärms an den Photovoltaikerelementen (Lärmauswirkung) auszuschließen ist.

- Der Hinweis der Regierung von Niederbayern wurde zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist ein besonderes Gewicht beizumessen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Bereich von naturschutzfachlich besonderer Bedeutung umfasst.
- Der Hinweis des LRA Passau Abteilung Wasserrecht zur Einhaltung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.
- Die Auflagen des LRA Passau Abteilung Städtebau wurden differenziert bearbeitet:
 - 1) Dem Hinweis, dass die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB widerspricht, wurde gefolgt. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wurde eine private Grünfläche mit Kleingartenanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt.
 - 2) Der Forderung nach einer Definition der Wandhöhe wurde gefolgt.
 - 3) Die Forderung der Festsetzung einer gärtnerisch anzulegenden Fläche anstelle von privaten Grünflächen kann nicht nachvollzogen werden, da die gärtnerische Anlage in der festgesetzten privaten Grünfläche enthalten ist. Das Hauptmerkmal einer Grünfläche ist eine im Wesentlichen begrünte, d. h. mit Pflanzen verschiedener Art (mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzungen) versehene Fläche, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründenden Zweck dient. (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 9 Abs 1 Nr. 15 Rn. 124)
 - 4) Die Forderung die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung als Strichelung gem. PlanZV festzusetzen, wurde gefolgt.
 - 5) Der Forderung die Festsetzung zu geeigneten Dächern genauer zu definieren, wurde gefolgt.
 - 6) Laut Plan liegt eine Überlagerung von Biotopen und Baugrenzen vor, die nicht zulässig ist. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist die Biotopkartierung schon sehr alt, und die Abgrenzung der Biotope konnte aufgrund der damaligen Technik nicht trennscharf vorgenommen werden. Die tatsächliche Grenze der Biotope 7645- 011 003 und 005 weicht von der kartierten Biotopgrenze ab, sodass tatsächlich keine Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen und den Biotopen vorliegt. Eine Klarstellung wurde in den Textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans ergänzt.
 - 7) Die Forderung, die Flächen außerhalb der Baugrenzen als gärtnerisch anzulegende Fläche festzusetzen, ist nach Einarbeitung der v.g. Punkte redundant.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Einwendungen eingegangen, so dass eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans nicht erforderlich war.

Sowohl bei der frühzeitigen Beteiligung als auch bei der Beteiligung zum Planentwurf (öffentliche Auslegung) sind keine privaten Einwendungen eingegangen.

IV Begründung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortsteils Eggfing im Bereich der Innbrücke und wird von den Auwäldern östlich von Eggfing umgrenzt. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 488, 1006/3 und 1006/31, Gemarkung Eggfing am Inn, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha.

Das sich im Außenbereich des Gemeindegebiets von Bad Füssing befindliche Gelände der Österreichisch-Bayerischen Kraftwerk AG (ÖBK) wird bereits seit mehreren Jahren als Schrebergarten-siedlung genutzt. Die vorhandenen Bauten auf rund 11 der insgesamt 17 Parzellen übersteigen dabei zum Teil deutlich die für Gartenlauben üblichen Größen, zudem befinden sich teilweise mehrere Bauten auf einer Parzelle. Die bestehenden Gartenlauben werden aus formalen Gründen in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben, sollen mit dem Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Eggfing“ nun verbindliche planungsrechtliche Grundlagen - insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes und der Art der Nutzung - geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen dabei in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Um dennoch die Weiternutzung von Teilen bestehender baulicher Anlagen weitestgehend zu ermöglichen, beinhaltet der Bebauungsplan eine großzügige Regelung hinsichtlich der Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch weit gefasste, parzellenübergreifende Baugrenzen. Aus den überbaubaren Flächen werden lediglich Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand, Teilflächen entlang von Erschließungswegen und die Anbaubeschränkungen zur Staatsstraße sowie Flächen im Bereich des Schutzstreifens der überörtlichen Freileitung ausgenommen.

Eventuelle Anforderungen zum Rückbau von Teilen vorhandener baulicher Anlagen ergeben sich demnach mit Ausnahme der baulichen Anlage innerhalb des Schutzstreifens auf Parzelle 9 nicht aufgrund der Positionierung der bestehenden Anlagen, sondern aufgrund möglicher Überschreitungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Regelverfahren.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich bereits als „Kleingartenanlage“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Abbildung 1: Gültiger Flächennutzungsplan



ERHOLUNGS- UND GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT SPORT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN:
 - SPORTPLATZ
 - TP TENNISPLATZ
 - ST STOCKBAHN
 - MG MINIGOLFANLAGE
 - SPIELPLATZ
 - FREIBAD
 - PARKANLAGE
 - KLEINGARTENANLAGE
 - FRIEDHOF
 - CAMPINGPLATZ
 - GLIEDERNDEN, ABSCHIRMENDEN, ORTSGESTALTENDE LANDSCHAFTSBILDPRÄGENDE GRÜNFLÄCHEN
 - MERKZEICHEN
- WEITERE ZIELE SIEHE KONZEPT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOL

V Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Südöstlich von Eggfing, Gemeinde Bad Füssing, befindet sich beidseits der Innbruckstraße (Staatsstraße St 2147) an der Brücke nach Obernberg, die Schrebergartenanlage „Augärten“. Diese befindet sich im Besitz der Österreichisch-Bayerische Kraftwerke AG (ÖBK). Die vor 1950 auf den Grundstücken Flur Nrn. 1006/3 und FlNr. 1006/31, Gmkg. Eggfing, angelegten Kleingärten sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt, ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht aufgestellt.

Um die Anlage auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen, insbesondere das zulässige Maß der Nutzung mit Gebäuden und Nebenanlagen städtebaulich zu ordnen und damit die Weiternutzung als Kleingärten zu ermöglichen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dazu wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 22.02.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst (s. auch städtebauliche Begründung Bplan).

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schrebergartenanlage Augärten Eggfing“ ist die Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß dem BKleingG. Der Geltungsbereich umfasst alle vorhandenen Kleingartenparzellen und die Erschließung. Diese wird von Eggfing aus über gemeindliche Erschließungsstraßen sowie den Dammbegleitweg (im Besitz der ÖBK) sichergestellt.

Wesentliche Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind:

- Festsetzung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf den bereits vorhandenen Kleingärten. Daher sind Aufenthaltsräume zum dauernden Gebrauch von Wochenendhäusern nicht zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung, das je Parzelle für die Gartenlaube, Freisitz und Terrasse eine max. Grundfläche bis 24 qm und für untergeordnete Anlagen (z. B. Kleintierhaltung u. a.) bis 12 qm festsetzt.
- Nicht zulässig sind z. B. dauerhaft stehende Wohnwägen, Kraftfahrzeuge und Zelte.
- Grünordnungsregelungen wie der Erhalt großer Laub- und Obstbäume sowie die zulässigen Gehölzarten. Nicht mehr zulässig sind fremdländische und invasive Gehölze wie Bambus, Robinie, Götterbaum, Kirschlorbeer und Nadelgehölze einschließlich Thuja (Lebensbaum).
- Ein Verbot von Kies- und Schotterflächen und Folien.
- Regelungen zu den Zäunen.

Der Geltungsbereich bzw. der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 14.980 qm, davon 833 qm Öffentliche Verkehrsfläche, 1.184 qm privater Fahrweg (Dammbegleitweg) und 248 qm private Fahrwege in der Anlage. Es entstehen keine neuen Kleingärten oder Wege und es wird über die bestehenden baulichen Anlagen hinaus kein neuer Grund und Boden beansprucht.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes zu behandeln und die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, soweit notwendig, festzulegen.

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

1.2.1 § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)/ § 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden, -„Flächensparen“ - ist ausdrückliches Ziel der Bayerischen Staatsregierung. Außerdem sollen gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Vorgaben werden durch die Planung eingehalten: Für das Vorhaben ist keine Neubeanspruchung von Boden notwendig, im Einzelfall wird sogar Boden entsiegelt werden. Das Verbot von Schotterflächen und die Verwendung von Folien im Boden dient ebenfalls dem Bodenschutz.

1.2.2 Klimaschutz § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist auch in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt die Vorgaben mit Festsetzungen, die Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dienen, unterstützen, wie Reduzierung der Versiegelung und Förderung des Wasserrückhalts.

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkplätzen und Zufahrten zur Reduzierung des Versiegelungsgrads. Weiterhin dürfen unter Grünflächen in den Gärten keine wasserundurchlässigen Folien verwendet werden, da diese einer Vollversiegelung gleichzusetzen sind.
- Ausschluss von Kies- und Schotterflächen (Hitzespeicher, Minderung Wasserrückhalt)

1.2.3 Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Das Artenschutzrecht wird von der Planung, die eine bereits bestehende Kleingartenanlage umfasst, nicht neu berührt. Durch die üblichen gärtnerischen Arbeiten wie Gehölzrückschnitt von Hecken oder, falls aus Gründen der Verkehrssicherheit doch auch ein größerer Baum gefällt werden müsste, könnten wie bisher auch, während der Brutzeit Niststätten der dort vorkommenden europäischen Vögel betroffen sein.

Um unabsichtliche Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, wurde der zulässige Zeitraum für solche Maßnahmen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit (nur 1.10. - 28.2. zulässig) im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die Kleingartenanlage liegt ca. 600 m südöstlich der Ortschaft Eggfling in der ausgedämmten Innaue, die im Landschaftsraum durch mehr oder weniger zusammenhängende Laubwälder, Altwasserreste und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt wird. Im Nahbereich ist keine Wohnbebauung vorhanden.

Die Anlage wird durch den Damm der Innbrücke (St 2147) nach Oberberg in 2 Teilbereiche getrennt, die durch den Dammbegleitweg miteinander verbunden sind. Das Gebiet unterliegt daher den Schallemissionen aus dem Verkehr der auf dem Brückendamm vorbeilaufenden Staatsstraße. Die Kleingartenanlage wird außerdem randlich von Südwest nach Nordost von einer 110-kV-Leitung überspannt. Eine Parzelle liegt direkt und damit im Wirkungsbereich der Leitung.

Das Gelände wird durch unterschiedlich gestaltete Holzhütten, Terrassen, mehr oder weniger schmale Fußwege, Nutzbeete und Grünflächen mit Bepflanzungen genutzt. Teilweise sind kleine Teiche und Kleintierhaltungen vorhanden. Die Kleingartenanlage stellt seit Jahrzehnten eine beliebte Naherholungseinrichtung für die Bevölkerung dar.

Auch das Gebiet rund um die Augärten hat wichtige Naherholungsfunktionen für die Öffentlichkeit inne: zum einen stellt die gut erschlossene Au ein beliebtes Naherholungsgebiet für Anwohner und Kurgäste der Gemeinde dar. Zum andern führt sowohl auf dem Dammfuß- als auch auf dem Dammkronenweg der überregionale und vielbefahrene Innradweg vorbei.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund des Alters der Kleingartenanlage finden sich auf mehreren Parzellen ältere und die Siedlung prägende Laub- und Obstbäume. Es handelt sich Bergahorne, Weiden, Walnuss-, Apfel- und Kirschbäume. Allerdings wurden auch für die Au standortfremde Fichten gepflanzt.

Zur Abschirmung zu den Parzellennachbarn und Wegen wurden die meisten Parzellen mit dichten Hecken mit Fichte, Bambus und Thuja eingehegt, die mittlerweile meist durch heimische Arten wie Hopfen, Clematis, Salweide, Haselnuss, Roter Hartriegel u. a. durchsetzt sind. Die meisten Parzellen weisen Zier- und Nutzgartenbeete, Rasen und Ziersträucher auf. Die Parzellen 14 und ein Teilbereich von Parzelle 9 sind derzeit nicht genutzt. Parzelle 14 ist fast durchweg durch Goldrute bewachsen.

Entlang des Zaunes zwischen Parzelle 9 und 10 befindet sich ein größerer Bestand des invasiven und konkurrenzstarken Staudenknöterich.

Umgebung

Nördlich der Anlage schließt sich eine durch die Staatsstraße geteilte, trockenengefallene Altwassersenke an, deren Böschung von einer Schleiergesellschaft aus Haseln, Hopfen, Waldrebe, Schwarzem Holunder und Gemeiner Heckenkirsche und im Unterwuchs mit Kratzbeere bewachsen ist. Östlich stockt eine Reihe großer Silberweiden am Rand der Senke.

In vegetationskundlicher und floristischer Hinsicht weist der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Augärten erwartungsgemäß keine besondere Bedeutung auf. Es sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten vorhanden.

Schutzgut Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung des Bay. Landesamtes für Umwelt sind keine Nachweise von heimischen Tierarten verzeichnet. Aufgrund des Alters der Anlage und den schon größeren Laub- und Obstbäumen und Hecken bieten die Gärten durchaus gute Fortpflanzungs- und Ruhestätten v. a. für Kleinvögel. Je nach Nutzung und Artenreichtum an blütenreichen Zierpflanzen können auch Insektenarten des Offenlandes, z. B. Tagfalter und Wildbienen gute Nahrungsquellen finden. Kritisch sind in dieser Hinsicht der große Anteil an Thujahecken sowie die Bambushecke der Parzelle 5 einzustufen. Im Zusammenhang mit den teils naturnahen Auwäldern im Vorland und in der ausgedämmten Au sowie den blütenreichen Wiesen auf dem Damm Egglfing fungieren die Augärten aufgrund der vorhandenen Laubgehölze durchaus als günstiger Trittstein für die Artengruppen Vögel und Insekten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt wird definiert als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (§ 7 (1) BNatSchG). Nach Gassner et al. (2010) umfasst die Biologische Vielfalt in verschiedenen Ebenen die Vielfalt an Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften.

Die Biologische Vielfalt kann, auch wenn die Parzellen gärtnerisch genutzt werden, aufgrund der vorhanden Gehölzstrukturen und deren Bedeutung für die heimische Tierwelt, insb. Vögel, als mäßig eingestuft werden.

Schutzgebiete und -objekte

Biotope nach Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die trockene Altwassersenke und die Auwälder nördlich wurden in der amtlichen Bay. Biotopkartierung unter der Nummer 7645-0011 erfasst. Sie stellen gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG dar. Hinweis: Die Biotopgrenze des amtlich kartierten Biotops 7645-011, Teilflächen -003 und -005, im Bereich Parzelle 4 ist nicht lagerichtig und entspricht nicht der tatsächlichen Grenze des Auwaldes, sondern liegt auf einer Gartenparzelle.

Beidseits der Augärten schließt sich das Natura 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ Nr. 7744-371 an, von dem das Kleingartengebiet als Insel ausgegrenzt ist. Zudem umgrenzt das Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“ Nr. 7744-471 den westlichen Flügel der Kleingartenanlage. Die Schutzgebiete werden von der schon lange bestehenden Kleingartennutzung nicht beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Quellen. Nördlich verläuft eine tiefe, frühere Altwassersenke, die bei entsprechender nasser Witterung ggfs. auch zeitweise wasserführend sein kann. Das Gewässer stellt gemäß der Stellungnahme des WWA Deggendorf ein Gewässer III. Ordnung dar. In 200 m Entfernung verläuft abgetrennt durch einen Damm der Inn. Die Augärten liegen daher außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Inns (Verordnung vom 27.10.2017).

Der Grundwasserhaushalt in der ausgedämmten Au wird aufgrund der Dammdichtung hydrologisch vom Inn getrennt. Die Wechselwirkung zwischen Grundwasserbereich und Oberflächengewässer wird hier maßgeblich durch das weit verzweigte natürliche Gewässersystem der Niederterrasse bzw. den binnenseitig hinter den Hochwasserschutzdamm verlaufenden Sickergraben bestimmt. Genauere

Aussagen zur Höhe des Grundwassers können nicht getroffen werden. Generell wird die Au im digitalen Umweltatlas des Bay. Landesamtes für Umwelt (<http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite> 2022) als „Wassersensibler Bereich“ eingestuft, so dass zumindest teilweise auch höhere Grundwasserstände auftreten können.

Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Einträgen.

Schutzgut Boden

Die Augärten liegen vollständig in der Auenstufe. Es sind hier mineralische Böden zu finden, bei denen es sich gemäß dem Internetdienst des Bay. Landesamt für Umwelt (<http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite> 2022) um Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment früherer Innablagerungen) handelt.

Der gärtnerisch genutzte Boden in der Kleingartenanlage ist durch die mit der Nutzung verbundene Bodenbearbeitung, ggfs. auch Düngung, überprägt und aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung, Überbauung und Verschmutzung.

Schutzgut Klima/Luftqualität, Angaben zum Klimawandel

Das Inntal ist gegenüber dem angrenzenden Hügelland zu allen Jahreszeiten thermisch deutlich begünstigt. Auffällig ist die längere durchschnittliche Dauer der frostfreien Zeit (190-200 Tage) der flussnahen Bereiche bereits gegenüber den Niederterrassenfeldern (nur mehr 180-190 Tage). Umgekehrt sind die Frosttage deutlich weniger, jedoch die Nebeltage relativ hoch.

Das örtliche Mikroklima zeichnet sich aufgrund der ebenen Lage der Augärten nicht durch Besonderheiten, wie z. B. eine höhere Wärmegunst einer Südhangle, aus. Der nördlich angrenzende Wald kann bei entsprechender Windrichtung abschirmend und windberuhigend wirken, so dass es sich um eine eher geschützte Lage handelt.

Bei hohem Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße dürfte die Luftqualität im Nahbereich der Straße durch Abgase belastet sein. Besondere Gegebenheiten bzgl. des laufenden Klimawandels liegen bei den Augärten nicht vor.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich um die Augärten maßgeblich durch 2 lineare künstliche Bauwerke geprägt: das Dammbauwerk der Innbrücke als optisches Querbauwerk zur Inntalausrichtung sowie den parallel zum Inn laufenden Inndamm. Beide Bauwerke fungieren als optische Raumkanten, die die Weite des Blicks begrenzen.

Im Nordwesten schließt sich als naturnahes Element der Auwald an, der visuell jedoch aufgrund der Kleingärten, ihrer Zäune und Gehölze nur vom Damm aus als solcher gut erkennbar ist.

Die Kleingartenanlage zeigt ein sehr heterogenes Erscheinungsbild der Gärten, auch wenn sie überwiegend durch die schon alten Gehölze und Hecken gut eingebunden ist. So weisen die Parzellen unterschiedlichste Zäune wie Maschendraht-, Wildschutz-, Jäger- und Hanichelzaun auf, teilweise sind als Sichtschutz breite querliegende Holzbretter verwendet. Gegensätzlich tritt auch die Art der Randhecken in Erscheinung, so vermitteln mit Kletterpflanzen überwucherte Hecken ein wildes Erscheinungsbild, das einer Au am nächsten kommt, während andere Parzellen durch hohe, akkurat

geschnittene Thujahecken umgrenzt sind. Die auf den Parzellen vorhandenen unterschiedlich großen Hütten sind aufgrund der dichten Zäune und Hecken nur teilweise sichtbar.
Als technische Vorbelastung des Landschaftsbildes werden die 110-kV-Leitung und die beiden Strommasten am Rand der Augärten eingestuft.

Belang Fläche

Der Belang Fläche bleibt außen vor, da durch die Planung keine neue Flächeninanspruchnahme begründet wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind soweit keine Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen

Im Planungsbereich auftretende Wechselwirkungen, z. B. Boden/ Wasserhaushalt wurden bei den Schutzgütern bereits beschrieben.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist gemäß Vorgaben des Bauamtes am Landratsamtes Passau Voraussetzung zum Erhalt der Kleingartenanlage. Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte den behördenseits verfügbaren Abbruch bzw. die Beseitigung der Anlage zur Folge.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da über das gegenständliche verbindliche Bauleitplanverfahren bzw. den Bebauungs- und Grünordnungsplan nur die bestehende Nutzungsart Kleingärten geregelt wird, jedoch keine neuen Bauflächen oder Versiegelungen begründet werden, treten für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen auf. Im Einzelfall sind folgende Wirkungen zu erwähnen:

Schutzgut Mensch

Hier ist nur die Erholungsfunktion der Kleingartenanlage für die Nutzer relevant. Diese bleibt infolge der Planung nun erhalten. Andere Belange werden nicht berührt. Die Hütte unter der derzeit nicht genutzten Parzelle 9 unter der 110-KV-Leitung wird abgebrochen werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Durch die Festsetzung erhaltenswerter Laub- und Obstbäume bleiben Lebensstätten für die Vogelwelt erhalten. Amtlich kartierte Biotope sind in der Realität nicht betroffen, da die Grenze des amtlich kartierten Biotops 7645-011-003 und -005 im Bereich Parzelle 4 nicht lagegenau ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die bei künftigen Pflanzungen zu verwendenden Gehölzarten. Die Festsetzung heimischer Baum- und Straucharten (neben den natürlich weiterhin zulässigen Obstbäumen) sowie das Verbot von invasiven Arten (z. B. Götterbaum) und Nadelbäumen wird der Lage der Kleingärten in der naturnahen Innaue und an den Europäischen Schutzgebieten gerecht. Insgesamt wird durch die Pflanzgebote die Biologische Vielfalt gefördert.

Schutzgut Wasser, Boden, Klima

Mit dem Fortbestand der Kleingärten sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Mikroklima verbunden.

Eine nachteilige Beeinträchtigung des bestehenden Gewässers (Gewässer III) in der Senke nördlich angrenzend oder der Möglichkeit, dieses zu unterhalten, wird durch die Festsetzung des Bestandes als Kleingartenanlage nicht verursacht.

Im Einzelfall kann bei Anwendung des Kleingartengesetzes bzgl. der zulässigen Größen der Hütten und Nebenanlagen ein Rückbau von Gebäudeteilen erforderlich werden, was zu Entsiegelungen führen wird, so dass sich für Boden und den Wasserhaushalt sogar günstige Wirkungen ergeben. Das Verbot von Schottergärten und Folien wurde vorsorglich aufgenommen, damit der nach wie vor bestehende Gartentrend nicht Einzug in die Kleingärten nimmt und dort zu negativen Wirkungen auf Boden, Wasserdargebot und in Wechselwirkung zur heimischen Tierwelt führt.

Die Regelungen zur Gartenbewässerung aus Regenwasser sowie zur Verwendung einer Trockentoilette sorgen dafür, dass keine Belastungen für den Wasserhaushalt auftreten. Ggfs. kann ein erlaubnisfreier Schöpfbrunnen errichtet werden.

Das in den Hinweisen enthaltene Verbot von Pestiziden und synth. Düngemitteln sowie von Metalldächern, sollte in einer noch aufzustellenden Satzung geregelt werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Negative visuelle Veränderungen auf das Landschaftsbild werden nicht entstehen. Grundsätzlich sind die Kleingärten durch die bestehenden älteren Hecken und Bäume gut in die Landschaft eingebunden, auch wenn einige fremdländische Arten gepflanzt wurden. Das auf einigen Parzellen wildere Erscheinungsbild einiger Randhecken mit einem hohen Anteil an naturnaher Vegetation wie Waldrebe entspricht gut dem Charakter der benachbarten Wilden Au. Störend wirken auf alle Fälle die akkuraten landschaftsfremden Thujahecken.

Bei Ersatzbauten von Lauben wird sich durch die Festsetzungen der maximalen Wandhöhe von 2,5 m, der max. Grundfläche von 24 qm für Laube und Terrasse und sowie die Vorgabe der Dachdeckung künftig ein einheitlicheres Erscheinungsbild ergeben, ebenso bei der Zaungestaltung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Werden nicht berührt. In die textlichen Hinweise wurde aufgenommen, dass eine gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG besteht, wenn Bodendenkmäler zu Tage treten.

Wechselwirkungen

Im Planungsbereich auftretende Wechselwirkungen, die bei Umsetzung hervorgerufen werden, wurden soweit wie möglich bereits bei den Schutzgütern beschrieben.

3. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauung und Versiegelung sowie zur Geländegestaltung und standörtlich angepassten Bepflanzung sorgen für eine Verbesserung der Situation und setzen das Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG um.

Gemäß § 3 (1) Satz 2 BKleingG sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Kleingärten berücksichtigt werden. Dies ist aufgrund der Lage der Anlage in der Innaue und durch ihre Vernetzung mit den europäischen Natura 2000-Schutzgebieten besonders geboten und wird durch die Festsetzungen zur Bepflanzung einheimischer Gehölzarten für Hecken und Einzelbäume (Obstbäume sind natürlich zulässig) unterstützt. Da die älteren und größeren Gehölzbestände (Einzelbäume, Hecken) auf den Parzellen durchaus Niststätten für die einheimisch Vogelwelt darstellen, wird vorsorglich der zulässige Zeitraum für Gehölzbeseitigungen und -rückschnitte entsprechend der gesetzlichen Regelung Art. 16. BayNatSchG auf 1.10. bis 28.2. beschränkt.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich eine seit über 70 Jahren bestehende Kleingartenanlage handelt und mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan keine neuen Eingriffe oder Versiegelungen begründet werden, entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

4. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Gebiet liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inns. Gefährdungen werden für die Anlage oder die dort sich erholenden Menschen nicht gesehen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wurden als nicht zielführend nicht weiter verfolgt.

6. Merkmale/Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurde der internetbasierte „Umweltatlas“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen und ausgewertet. Die Bewertungen des Landschaftshaushaltes wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen oder auf mit Unsicherheit behaftete Prognosen abzielen.

8. Zusammenfassung

Der Gemeinderat von Bad Füssing hat am 22.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Eggfling“ gefasst, um die seit über 70 Jahren bestehende Schrebergartenanlage auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen. Mit den Festsetzungen werden Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung, die Erschließung und die Begrünung geregelt. Die Kleingärten sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Grünfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich bzw. der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 14.980 qm. Es entstehen keine neuen Kleingärten oder Wege und es wird über die bestehenden baulichen Anlagen hinaus kein neuer Grund und Boden beansprucht.

In Bezug auf den Menschen treten keine negativen Auswirkungen auf. Die Nutzung der Kleingärten als örtliche Naherholungsanlage bleibt erhalten. Sonstige Belange der Naherholung sind nicht betroffen.

Für die Pflanzen- und Tierwelt bleibt die Bedeutung der bereits gut mit Laubgehölzen durchgrünter Kleingartenanlage als Lebensraum und Trittstein im Verbund zu den europäischen Natura 2000-Schutzgebieten gewährt: für ggfs. notwendige Schnitt- und Fällarbeiten sind die gesetzlichen Schutzzeiten in der Vogelbrutzeit einzuhalten, für künftige Gehölzpflanzungen sind nur noch einheimische Laubgehölzarten und Obstgehölze zulässig. Da es sich um eine seit über 70 Jahren bestehende Kleingartenanlage handelt und mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan keine neuen Eingriffe oder Versiegelungen begründet werden, entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokal/ Mikroklima werden keine negativen Auswirkungen auftreten. Da durch die künftig geregelte maximal zulässige Bebauung im Einzelfall auch Rückbauten von Gebäudeteilen erforderlich werden können, wird die damit verbundene Entsiegelung (in geringem Maße) zur Verbesserung der Landschaftssituation führen.

Negative visuelle Veränderungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden nicht entstehen. Grundsätzlich sind die Kleingärten durch die bestehenden älteren Hecken und Bäume gut in die Landschaft eingebunden, auch wenn einige fremdländische Arten gepflanzt wurden. Das auf einigen Parzellen wildere Erscheinungsbild einiger Randhecken mit einem hohen Anteil an naturnaher Vegetation wie Waldrebe entspricht gut dem Charakter der benachbarten Wilden Au. Störend wirken die akkurat landschaftsfremden Thujahecken. Bei Ersatzbauten von Lauben und der Zaungestaltung wird sich durch die entsprechenden Festsetzungen künftig ein einheitlicheres Erscheinungsbild ergeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht berührt.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Belange des Menschen verbunden.

9. Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB): Änderungsfassung v. 1.7.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), (Stand: August 2011).
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): BayernViewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de/denkmalpflege/denkmaliste/bayernviewer> (Stand: Januar 2020).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), <http://fisnat.bayern.de/finweb> (Stand: April 2021).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Umweltatlas Bayern - <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite> (Stand: Januar 2021).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete. https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_ggebiete/informationsdienst/index.htm (Stand: April 2021)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2019): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe. 1. Auflage, München.
- Böll, S. et al, 2019: Urbane Artenvielfalt fördern. In: Naturschutz und Landschaftsplanung, H 51. 2019. Eugen Ulmerverlag. Stuttgart.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>
- Bröcker, S. (2017): Mehr Hitze, mehr Starkregen, aber auch längere Trockenperioden. Monitoring bestätigt Klimawandel in Süddeutschland. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft (10) Nr. 1.
- Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., Schmid, W. (2007): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München.
- Busse, J., Dirnberger (2021): Die neue Bayerische Bauordnung, Handkommentar. Rehm-Verlag, Heidelberg.
- Der Rat der Europäischen Gemeinschaften (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 206/7 („FFH-Richtlinie“), Anhang II.
- Der Rat der Europäischen Gemeinschaften (1997): Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen Fortschritt. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 305: 42-65.
- Deutscher Städtetag (2012): Positionspapier Anpassung an den Klimawandel- Empfehlungen und Maßnahmen der Städte. Köln.
- Gassner, E. et al (2010): UVP und strategische Umweltprüfung: Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Praxis Umweltrecht, Band 12). C.F.Müller-Verlag.
- Halbig, G (2016): Aktueller Stand der Klimawandel-Situation- Schwerpunkt Starkregen. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (9) Nr. 7.
- IPCC (2018): IPCC-Sonderbericht über 1,5 °C globale Erwärmung. Hrsg. Version 3/2019: Umweltbundesamt. SCNAT, Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle.
- OBERDORFER, E. (2001): Pflanzensoziologische Exkursionsflora, Achte Auflage. Stuttgart (Hohenheim)

- Reg. v. Niederbayern (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. – Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).
- Reg. v. Niederbayern (2002): Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen Niederbayern.
- Regionaler Planungsverband Region 12 Donau-Wald (2016): Regionalplan Donau-Wald, (Stand: 2021)
- Scholles, F. et al (2019): Zukunftsfit mit Umweltprüfung- neues Recht und Handlungsfelder. UVP Report 33 (1)1/19. S. 2-26.
- Umweltbundesamt (2017): <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>.
- Wende, W. et al (2017): Klimawandel und Klimawandelanpassung in der Umweltprüfung von Raumordnungs- und Bauleitplänen. Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, Lfg.5/17, XI/17. Erich Schmidt Verlag, Berlin.

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing,
09. NOV. 2022



Philipp Donath, Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt

Passau,



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,

Neuburg a. Inn,



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schrebergartenanlage Augärten Egglfing"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau



1. **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrebergartenanlage Augärten Egglfing“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Schrebergartenanlage Augärten Egglfing“ in der Fassung vom 05.07.2022 gebilligt.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2022 den Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Egglfing“ gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Egglfing“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 09. NOV. 2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 09. NOV. 2022 bekannt gegeben.

2. Ziele Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schrebergartenanlage Augärten Egglfing"

Südöstlich von Egglfing, Gemeinde Bad Füssing, befindet sich beidseits der Innbruckstraße (Staatsstraße St 2147) an der Brücke nach Obernberg, die Schrebergartenanlage „Augärten“. Diese befindet sich im Besitz der Österreichisch-Bayerische Kraftwerke AG (ÖBK). Die vor 1950 auf den Grundstücken Flur Nrn.1006/3 und FINr. 1006/31, Gmkg. Egglfing, angelegten Kleingärten sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt, ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht aufgestellt. Um die Anlage auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen, insbesondere das zulässige Maß der Nutzung mit Gebäuden und Nebenanlagen städtebaulich zu ordnen und damit die Weiternutzung als Kleingärten zu ermöglichen, wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dazu wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 22.02.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wesentliche Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind:

- Festsetzung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf den bereits vorhandenen Kleingärten. Daher sind Aufenthaltsräume zum dauernden Gebrauch von Wochenendhäusern nicht zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung, das je Parzelle für die Gartenlaube, Freisitz und Terrasse eine max.Grundfläche bis 24 qm und für untergeordnete Anlagen (z. B. Kleintierhaltung u. a.) bis 12 qm festsetzt
- Nicht zulässig sind z. B. dauerhaft stehende Wohnwägen, Kraftfahrzeuge und Zelte.
- Grünordnungsregelungen wie der Erhalt großer Laub- und Obstbäume sowie die zulässigen Gehölzarten. Nicht mehr zulässig sind fremdländische und invasive Gehölze wie Bambus, Robinie, Götterbaum, Kirschlorbeer und Nadelgehölze einschließlich Thuja (Lebensbaum).
- Ein Verbot von Kies- und Schotterflächen und Folien
- Regelungen zu den Zäunen

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Kleingärten bereits seit den 50er Jahren Bestand sind, waren keine grundsätzlichen Alternativplanungen möglich und erforderlich.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt wurden im Umweltbericht (Teil der Begründung) geprüft. Da es sich um eine seit über 70 Jahren bestehende Kleingartenanlage handelt und mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan keine neuen Eingriffe oder Versiegelungen begründet werden, entfällt die Anwendung der naturschutzrecht-

lichen Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Negative Auswirkungen auf den Menschen (Gesundheit, Erholung), Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und das Lokal- bzw. Mikroklima sowie auf die angrenzenden europäisch geschützten Natura-2000-Gebiete werden nicht auftreten. Da durch die künftig geregelte maximal zulässige Bebauung im Einzelfall auch Rückbauten von Gebäudeteilen erforderlich werden können, wird die damit verbundene Entseglung (in geringem Maße) sogar zur Verbesserung der Landschaftssituation führen. Bei künftigen Ersatzbauten von Lauben und der Zaungestaltung wird sich durch die entsprechenden Festsetzungen im BPlan/GOP künftig ein einheitlicheres Erscheinungsbild mit positiver Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild ergeben.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 durchgeführt.

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 durchgeführt.

Sowohl bei der frühzeitigen Beteiligung als auch bei der Beteiligung zum Planentwurf (öffentliche Auslegung) sind keine privaten Einwendungen eingegangen.

6. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** wurde in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 durchgeführt. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Bayerischen Bauernverbandes wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Rückhaltevorrichtungen und Versickerungsmöglichkeiten wurde nicht aufgenommen. Es liegen bisher keine Beschwerden der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bei Starkregenereignissen vor. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die versiegelten Flächen begrenzt, sodass auf manchen Parzellen ein Rückbauerfordernis entsteht und folglich eine Reduzierung der Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bebauung bzw. Versiegelung erfolgen wird. Der Hinweis zu den landwirtschaftlichen Tätigkeiten und zum Pflanzabstand wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu eventuell auftretenden Bodendenkmälern wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.
- Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Da die betroffenen 110-kV- Doppelfreileitungen nicht im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegen, wurden keine weiteren Maßnahmen getroffen.
- Der Hinweis des WWA Deggendorfs zu einem wasserführenden Graben am Rande des Geltungsbereichs wurde zur Kenntnis genommen und dem Antragssteller zur Beachtung weitergeleitet.
- Die Auflagen Nr. 1 bis 4 des Staatlichen Bauamts Passau wurden in die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Auflage Nr. 5 wurde nicht übernommen, da im Bebauungsplan unter Punkt II 4.3 Solaranlagen mit maximal 1,0 qm festgesetzt sind und somit eine gefährdende Blendung oder eine Reflexion des Verkehrslärms an den Photovoltaikelementen (Lärmauswirkung) auszuschließen ist.

- Der Hinweis der Regierung von Niederbayern wurde zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist ein besonderes Gewicht beizumessen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Bereich von naturschutzfachlich besonderer Bedeutung umfasst.
- Der Hinweis des LRA Passau Abteilung Wasserrecht zur Einhaltung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.
- Die Auflagen des LRA Passau Abteilung Städtebau wurden differenziert bearbeitet:
 - 1) Dem Hinweis, dass die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB widerspricht, wurde gefolgt. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wurde eine private Grünfläche mit Kleingartenanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt.
 - 2) Der Forderung nach einer Definition der Wandhöhe wurde gefolgt.
 - 3) Die Forderung der Festsetzung einer gärtnerisch anzulegenden Fläche anstelle von privaten Grünflächen kann nicht nachvollzogen werden, da die gärtnerische Anlage in der festgesetzten privaten Grünfläche enthalten ist.
 - 4) Die Forderung die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung als Strichelung gem. PlanZV festzusetzen, wurde gefolgt.
 - 5) Der Forderung die Festsetzung zu geeigneten Dächern genauer zu definieren, wurde gefolgt.
 - 6) Laut Plan liegt eine Überlagerung von Biotopen und Baugrenzen vor, die nicht zulässig ist. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist die Biotopkartierung schon sehr alt, und die Abgrenzung der Biotope konnte aufgrund der damaligen Technik nicht trennscharf vorgenommen werden. Die tatsächliche Grenze der Biotope 7645- 011 003 und 005 weicht von der kartierten Biotopgrenze ab, sodass tatsächlich keine Überlagerung der festgesetzten Baugrenzen und den Biotopen vorliegt. Eine Klarstellung wurde in den textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans ergänzt.
 - 7) Die Forderung, die Flächen außerhalb der Baugrenzen als gärtnerisch anzulegende Fläche festzusetzen, ist nach Einarbeitung der v.g. Punkte redundant.

Die **2. Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit 11.08.2022 bis 12.09.2022 durchgeführt. Hier waren keine neuen Stellungnahmen und Einwendungen eingegangen.

Bad Füssing, den 09. NOV. 2022

Tobias Kurz
Erster Bürgermeister Bad Füssing

II Bebauungs- und Grünordnungsplanung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und Bundeskleingartengesetz - BKleingG - in der Fassung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Private Grünfläche mit Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Aufenthaltsräume zum dauernden Gebrauch sind nicht zulässig (vgl. § 3 Abs. 2 BKleingG).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 24 qm max. Größe (Grundfläche) für die Gartenlaube inkl. Terrassenfläche und Freisitz je Parzelle
2.2 Zusätzlich sind je Parzelle befestigte Flächen und untergeordnete bauliche Anlagen wie beispielsweise Kaminholzunterstände, gemauerte Grillanlagen, Gewächshäuser, Solaranlagen und Anlagen für Kleintierhaltung bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche zulässig.
2.3 max. Wandhöhe: 2,5 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

- 3.1 Art der Bauweise, hier: offen
3.2 Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen.
Die Errichtung von Gartenlauben darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

4. Freizeit- und Erholungsflächen, Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und sonstigen Kraftfahrzeugen ist unzulässig.
4.2 Das dauerhafte Aufstellen von Zelten ist unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Fahrweg (innerörtliche Erschließung)
5.3 Zufahrt, als Grünweg zu den Gartengrundstücken der Parzellen 15 - 17

5.4 Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- mind. 20 m bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Einzünunungen, Bepflanzungen etc.
16 m bis zu Zufahrtswegen parallel zur Staatsstraße (bestandsgemäß)

5.5 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die bestehenden gemeindlichen Erschließungsstraßen und Zufahrtswege zu erschließen.

5.6 Private Zufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

5.7 Brückenbauwerk

Bei Leitungsverlegungen oder sonstigen geplanten Vorhaben ist zum Fundament des Brückenbauwerks ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

6. Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 6.1 Private Grünfläche
6.2 Laubbaum - zu erhalten
6.3 Obstbaum - zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
7.2 Interne Parzellengrenze
7.3 Parzellennummer, hier: 2
7.4 abzubrechendes Gebäude

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 Flurnummer, hier: 1006/31
8.2 bestehende Flurstücksgrenze
8.3 Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Die kartierten Biotopgrenzen 7645-011 003 und 005 sind nicht lagerichtig. Das tatsächliche Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
8.4 Grenze Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 7475-371 „Unterer Inn mit Salzachauen“
8.5 110-kV-Leitung mit Schutzstreifen (je 5 m beidseits).
Der Schutzstreifen ist von einer Bebauung freizuhalten. Bei einer Dachneigung von mehr als 15° kann der Abstand zur Leitung auf 4,0 m reduziert werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Dachform: geneigte Dächer wie Satteldächer oder Pultdächer bis max. 35° Dachneigung.
1.2 Dachdeckung: rote Ziegeldeckung, rote oder graue Blechdeckung mit beschichteten Materialien. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.

2. Stützmauern und Böschungen

- 2.1 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

3. Zäune

- 3.1 Zäune sind als Maschendraht-, Wildschutzzaun oder Holzzaun (Latten-/Jäger/Hanichelzaun) mit einer max. Höhe bis 1,5 m zu gestalten. Blickdichte Materialien aller Art an den Außenzäunen der Parzellen sind unzulässig.

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1 Die Schrebergartenanlage ist nicht an die Wasserversorgung angeschlossen. Zur Gartenbewässerung ist das Regenwasser zu sammeln.
4.2 Die Schrebergartenanlage ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Zur Fäkalienbeseitigung sind ausschließlich Trockentoiletten innerhalb der Gartenlauben zulässig. Wassertoiletten und Chemietoiletten sind unzulässig.
4.3 Zur gelegentlichen Nutzung von Arbeitsstrom ist eine Solaranlage mit 1,0 qm Grundfläche zulässig. Sonstige Stromerzeugungsanlagen sind unzulässig.

D Grünordnung

1. Gartengestaltung

- 1.1 Die Einzelparzellen sind außerhalb der befestigten Flächen als Grünflächen für Nutz- und Ziergärten anzulegen. Schotterflächen mit oder ohne Folie sind unzulässig.

2. Laub- und Obstbäume 1. und 2. Ordnung

- 2.1 Für die Bepflanzung der Einzelparzellen sind folgende Laub- und Obstbäume zulässig:

| | |
|--------------|----------------------|
| Bergahorn | Acer pseudo-platanus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Weidenarten | Salix spec. |
| Weißerle | Alnus glutinosa |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Obstbäume | geeignete Obstsorten |

Explizit ausgeschlossen werden Götterbaum und Robinie. Bei Neupflanzungen sind Nadelbäume wie z. B. Fichte, Kiefer, Thuja, Zypresse, Eibe u. a. nicht zulässig.

3. Randeingrünung Hecken

- 3.1 Für die Bepflanzung der Randeingrünung der Einzelparzellen sind folgende Laubsträucher zu verwenden:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum lantana |
| Haseleuss | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wasser-Schneeball | Viburnum opulus |

Bei Schnitthecken: Hainbuche, Feldahorn, Gemeiner Liguster
Bei Neupflanzungen sind Thuja, Kirschlorbeer und Bambus nicht zulässig.

4. Private Grünfläche

- 4.1 Auf der privaten Grünfläche sind Zufahrten zu den Gartengrundstücken der Parzellen 15 - 17 als Grünweg zulässig.

5. Bepflanzung unter der Freileitung

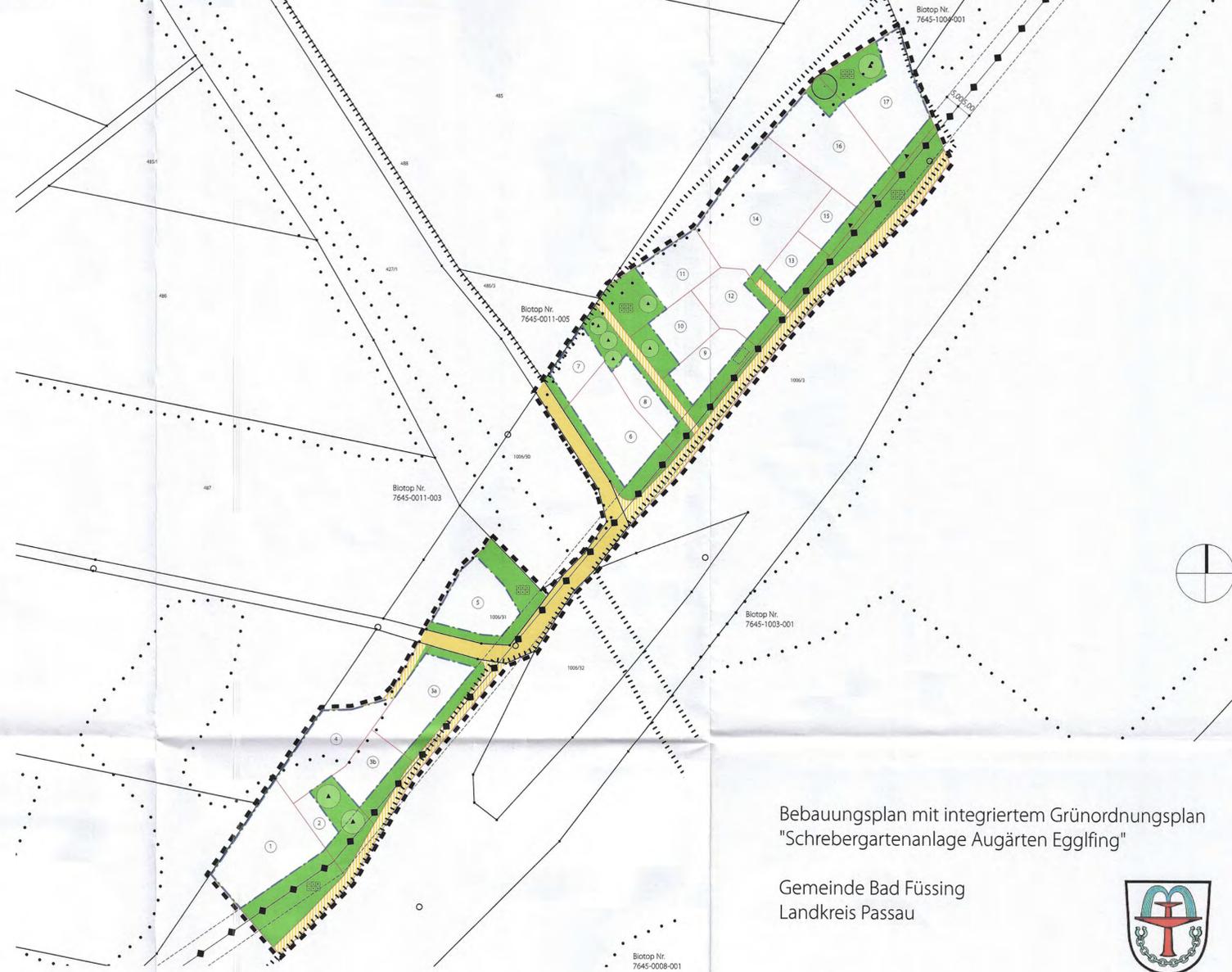
- 5.1 Im Schutzstreifen der Freileitung sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

E Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen nach Ziffer B. 2 sind keine Versiegelungen zulässig.
2. Niederschlagswasser ist breitflächig auf der Parzelle zu versickern oder für die Gartenbewässerung zu verwenden.
3. Der Staudenknochenbestand im Grenzbereich der Parzellen 9 und 10 ist wirksam zu bekämpfen.
4. Gemäß § 2 (1) Satz 2 KleingG sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Kleingärten zu berücksichtigen. Gehölzpflegeschnitte und ggfs. notwendige Fällungen (Verkehrssicherheit) dürfen entsprechend Art. 16 BayNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden, um die Vogelwelt zu schonen.

I Plandarstellung

Bebauungsplan M 1:1000



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schrebergartenanlage Augärten Eggling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.04.2022 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 06.05.2022 in der Zeit vom 06.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB des vom Gemeinderat am 05.07.2022 gebilligten Vorentwurfs des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 stattgefunden.
 - Zu dem vom Gemeinderat am 05.07.2022 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2022 den Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Eggling“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 05.07.2022 als Sitzung beschlossen.
- Gemeinde Bad Füssing, den 09. NOV. 2022
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister
- Gemeinde Bad Füssing, den 09. NOV. 2022
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan „Schrebergartenanlage Augärten Eggling“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 09. NOV. 2022, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 09. NOV. 2022 bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen 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 diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).
- Gemeinde Bad Füssing, den 09. NOV. 2022
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schrebergartenanlage Augärten Eggling"

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau



2022-07-05

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Bahnhofstraße 33, 94032 Passau
T +49 851 3793 939 0, F +49 851 3793 939 9

Bearbeitung Grünordnung:

Landschaft+Plan Passau
Landschaft+Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8907 9220 53, F +49 8507 9220 54