

Bebauungs- und Grünordnungsplan



WA „Altwiesen“ Gemeinde Bad Füssing

Änderung des Flächennutzungsplans zum Deckblatt 42

Begründung mit Umweltbericht



Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab, Bayernatlas 2024

GLENZ ARCHITEKTEN



Architekturbüro Markus Glenz
Am Höhenring 49, 94086 Bad Griesbach
Tel: 0 85 32/ 92 32 23 Fax: 0 85 32/ 92 35 41
www.glenz.eu

LINDGRÜN

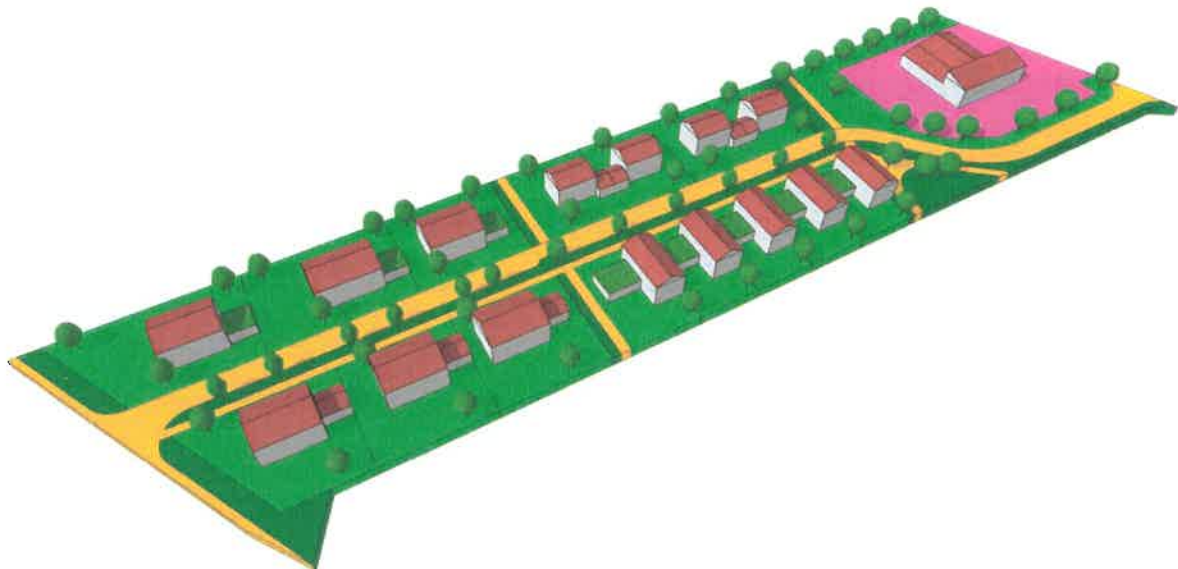
Edhofstraße 10, 94140 Ering a. Inn
Hochgernstraße 14, 83209 Prien
Mobil 0163 8100678
email kl@lindgruen.cc

Fassung vom 24.06.2024, geändert am 28.01.2025

Bebauungs- und Grünordnungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) „Altwiesen“

ORT: BAD FÜSSING, EGGLFING
LANDKREIS: PASSAU
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT DECKBLATT NR. 42



Anlass

Die Gemeinde Bad Füssing hat die Grundstücke mit den Flurnummern 278 und 262, Gemarkung Egglfing a. Inn, mit einer Gesamtgröße über 14.787 m² erworben und beabsichtigt, hier einen Bebauungsplan für den Neubau eines Feuerwehrhauses und zusätzlich flächensparender Wohnbebauung aufzustellen.

Hierzu soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO inklusive einer Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als "gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünfläche" festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob die Umsetzung des Bedarfs vorrangig auf ermittelten Flächenpotentialen und Baulandreserven möglich wäre. Nach dem aktuellen Vitalitätscheck, Stand 2021, Verfasser Planwerk Stadtentwicklung wurden im Rahmen des Flächenmanagements durch Erhebung und Befragung insgesamt 30

Innenentwicklungspotentiale für Eggfing a. Inn erfasst. Diese stehen derzeit aber als Reaktivierungspotentiale nicht zur Verfügung, da im Rahmen einer schriftlichen Anfrage seitens der Gemeinde lediglich eine Eigentümerin Tausch- bzw. Verkaufsbereitschaft signalisiert hat. Genau dieses Grundstück erweist sich jedoch für den Neubau der Feuerwehr als ungeeignet.

Die Gemeinde hat nun mit dem Erwerb eines größeren Grundstücks die Möglichkeit, nicht nur die benötigten Flächen für das Feuerwehrhaus abzudecken, sondern auch den zusätzlichen Bedarf an Bauland.

Ausgehend von der demographischen Situation der Gemeinde Bad Füssing und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurden in der aktuellen Wohnungsbedarfsstudie Stand 30.09.2022, Verfasser Planwerk Stadtentwicklung, zwei Varianten vorgestellt:

In Variante 1, Prognose des Landesamtes wurden ein Baulandbedarf von 15 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser und 188 Wohnungen dafür ermittelt.

In Variante 2, Trendprognose wurden ein Baulandbedarf von 22,7 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser und 284 Wohnungen dafür ermittelt.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude beabsichtigt die Gemeinde, dass sich die künftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen 15 Parzellen für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wobei die Parzellen eine Größe von ca. 360m² bis 800 m² haben.

Der Wohnbedarf soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäuser und flächensparende Gartenhofhäuser realisiert werden (siehe Punkt „Flächensparende Bauform für Einfamilienhäuser“). Damit soll den jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, günstiges Bauland in zumutbaren Größen zu erwerben. Aber auch für die ältere Generation sind die flachen Grundstücke für die Errichtung kleinerer, barrierefreier und altersgerechter Wohnungen gut geeignet. Die für diese Generation wichtige direkte Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestelle Pichlstraße gewährleistet.

Zusätzlich entsteht eine größere 16. Parzelle von ca. 3.000 m² für den Neubau des Feuerwehrhauses einschließlich Übungshof als Fläche für den Gemeinbedarf.

Der aktuelle Feuerwehrbedarfsplan sieht einen Neubau des Feuerwehrhauses für Eggfing vor. Eine Erweiterung am bisherigen Standort in der Ortsmitte ist nach eingehender Prüfung seitens der Gemeinde nicht realisierbar.

Der Bebauungsplan bietet zusätzlich die Möglichkeit, die Wertstoffinsel vom Bürgerhaus weg in das Neubaugebiet zu verlegen.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie von Seiten der Träger öffentlichen Belange zum Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.06.2024 und die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden von Seiten der Gemeinde entsprechend gewürdigt. Nach eingehender Beratung und Kenntnisnahme der Empfehlung des Bauausschusses wurden die Stellungnahmen durch den Gemeinderat abgewogen. Die Planung wurde entsprechend dem Billigungs- und Auslegungsbeschlusses v. 28.01.2025 erneut geändert und angepasst.

Größe/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altwiesen" umfasst eine Fläche von ca. 14.787 m². Diese setzen sich aus der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche mit rund 13.700 m² und dem direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Weg mit etwa 1.100 m² zusammen. Das Planungsgebiet knüpft im Osten an die bestehende Wohnbebauung "Am Schachen", "Am Wolfseck" und "An der Kapelle" an und wird im Norden durch die "Pichlstraße" begrenzt. Das Gebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Eggling a. Inn.

Erschließung

Die innere Erschließungsstraße wird als Mittelstraße erschlossen, welche kurz vor dem Feuerwehrgrundstück in nordöstlicher Richtung verspringt. Die Mittelstraße bringt den Vorteil mit sich, dass dadurch möglichst viele Grundstücke erschlossen werden können und ist somit die effizienteste und flächensparsamste Variante. Sie verbindet damit die Pichlstraße im Norden mit dem Asperweg im Süden des Baugebietes. Mit Ausnahme des Feuerwehrgrundstückes im Norden werden alle Grundstücke von der Mittelstraße aus erschlossen. Die Feuerwehr wird von der Pichlstraße aus angefahren.

Der niveaugleiche Gehweg wird durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch den Grünordnungsplan sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da in den Baugebieten „Am Wiesengrund“, „An der Kapelle“ und „Loheland“ in zumutbarer Entfernung ausreichend dimensionierte Spielplätze vorhanden sind.

Beseitigung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrs- und Gehwegflächen – insgesamt ca. 2.200 m² - wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und durch eine Filterschicht breitflächig versickert.

Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind zu beachten. Die beigefügten Regelschnitte zur Entwässerung sind dabei zu berücksichtigen.

Flächensparende Bauform für Einfamilienhäuser

Nach den gesetzlichen Grundlagen der Raumordnung Bayerns, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und der Regionalpläne soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (G) sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Gemeinde Bad Füssing will mit sogenannten „Gartenhofhäusern“ eine neue, platzsparende und günstige Wohn- und Bauform auf dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 anbieten.

Aus diesem Grunde wird im Wohngebiet WA 2 auch die höhere GRZ 0,6 festgesetzt, um diesen kompakten Haustyp in geschlossener Bauweise zu ermöglichen.

Die winkelförmige Bauweise des Wohnhauses bildet zur angrenzenden fensterlosen Gebäudeabschluss- oder Brandwand einen Gartenhof. Dieser garantiert den Bewohnern einen relativ großzügigen und privaten Garten abseits der Erschließungsstraße. Der flächensparsame Gebäudetyp Gartenhofhaus ermöglicht auf recht kleinen Grundstücksgrößen von 360 - 420 m² eine effiziente Bauweise. So sind mit flexiblen Grundrissen (siehe unten) durchaus Wohnflächen bis ca. 200 m² realisierbar.

Um die winkelförmige Bauweise der Gartenhofhäuser im B-Plan vorzugeben, ist die Festsetzung von Baulinien jeweils an der Grenze zum Nachbarn notwendig. Zur Gewährleistung des Brandschutzes dieser Bauweise wird die Errichtung einer fensterlosen Brandwand oder Brandwand-Ersatzwand gemäß Art. 28 Abs. 3 BayBO auf dieser Baulinie festgesetzt.

Planungskonzept

Unmittelbar über der Pichlstraße als Haupterschließungsachse des Ortsteils Eggfing a. Inn wird das Grundstück für die Feuerwehr erschlossen. Das 3000 m² große WA 3, bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Stellplätze, den Übungshof, sowie auch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten.

Da ein Feuerwehrgerätehaus maßgeblich dem effektiven Brandschutz der näheren Umgebung dient, ist es als Anlage für Verwaltungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen.

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern dienen. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Die Wohnungsbeschränkung entspricht auch dem Erschließungskonzept hinsichtlich Art und Umfang der Ver- und Entsorgung.

Vorhaben, die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO fallen, werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angepasst. Neben Satteldächern werden Walmdächer zugelassen, die im städtebaulichen Umfeld mittlerweile häufig vorzufinden sind.

Außerdem werden für Garagen und Nebengebäude nun begrünte Flachdächer zugelassen, die durch die Wasseraufnahme und Verdunstung einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Hochwasserschutz leisten. Zudem können die eingeschossigen Baukörper der Gartenhofhäuser auf den Parzellen 11-15 als Dachterrasse genutzt werden.

Durch die Festsetzung einer überwiegend offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung und eine gute Durchlüftung des Areals sichergestellt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die flächensparende Bauweise der Gartenhofhäuser zu realisieren.

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Vorfeld bereits Sondierungen auf Bodendenkmäler im Grundstück vorgenommen, bei welchen zunächst keine vorgefunden wurden. Darüber hinaus werden im Anhang Hinweise zum Denkmalschutz für das Auffinden von Bodendenkmälern gemacht.

Grünordnung

Das Plangebiet wird im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an den Ort angeschlossen. Hierbei sollen die Belange von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teils gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung dieses Konflikts, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der ausgeräumten Kulturlandschaft und der Lage am Ortsrand ist eine intensive Durchgrünung des neuen Baugebiets mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wichtig. Hohe Priorität wird hierbei auf die Ortsrandeingrünung gelegt. Dazu sind auf den privaten Grünflächen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) Baum- und Heckenpflanzungen ausgewiesen. Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Blühwiese auszubilden.

Zwischen dem Bereich für die Feuerwehr und dem Allgemeinen Wohngebiet schiebt sich abschirmend eine Grünverbindung, die das neue Wohngebiet „Altwiesen“ an die bestehende Grünanlage des Wohngebiets „An der Kapelle“ anbindet und auch mit der freien Landschaft verzahnt.

Die Grünverbindung dient mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen als optische Trennung beider Bereiche und trägt aber auch zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft bei. Die daraus entstehenden, verschiedenen Lebensräume sind als wertvoll für das Artenpotential der Fläche einzustufen.

Durch Pflanzgebote auf den öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der inneren Erschließungsstraße (Mittelstraße), eine festgesetzte Anzahl an heimischen Laubbäumen I.-III. Ordnung lt. Pflanzliste auf den Grünflächen, das Verbot von Thujen-, Eiben- und Kirschlorbeerhecken und der Vorgabe einer Negativliste, soll eine ortstypische Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen und –sträuchern erzielt werden. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubgehölze erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Durch die Festsetzung einer Mindestqualität für die Gehölze soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Die privaten Grünflächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Wert gelegt wird auf die Baumreihe, die sich durch die festgesetzten Bäume an der Grundstücksgrenze der Bauparzellen zur freien Landschaft hin ergibt.

Bei der Auswahl der Bepflanzung werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten verwendet.

Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Eine sockelfreie Einfriedung gewährleistet die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere.

Der Ausgleichsflächenbedarf für das WA „Altwiesen“ beträgt 14.910,5 Wertpunkte. Hierfür ist ein Ablösen der entsprechenden Fläche aus dem gemeindeeigenen Ökokonto vorgesehen.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen, ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

Bad Füssing, 24.06.2024
geändert am 28.01.2025

UMWELTBERICHT

WA „Altwiesen“

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens.....	10
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	10
1.3	Flächennutzungsplan	11
1.4	Biotopkartierung	12
	Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine amtlich kartierten Biotope ausgewiesen.	12
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.1.3	Schutzgut Boden.....	15
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	16
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	17
2.1.6	Schutzgut Landschaft	18
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.1.8	Wechselwirkungen.....	19
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung	20
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
	Schutzgut Mensch	20
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
	Schutzgut Boden	20
	Schutzgut Wasser	20
	Schutzgut Klima / Luft.....	21
	Schutzgut Landschaft.....	21
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	21
2.3.3	Kompensationsbedarf	21
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
3.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	22
	Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbare Umweltauswirkung hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen	22
3.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
4.	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG	23

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eggfing. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 sind die beiden Flurstücke (Flur-Nr. 278 und 262) als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende, landschaftsbildprägende Grünfläche“ dargestellt mit einer Baumreihe, die als grüner Korridor und somit als landschaftliches Verbindungselement Richtung Kapelle und Friedhof, sowie als Ortsrandabrundung des Wohngebietes „An der Kapelle“ fungiert. Der Versiegelungsgrad wird durch die Grundflächenzahl bestimmt und wird -bedingt durch die Art der Erschließung und die Festsetzungen im Bebauungsplan- so gering wie möglich gehalten.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Altwiesen“ erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO inkl. einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Feuerwehrhauses in Bad Füssing, Gemarkung Eggfing auf einer Fläche von insgesamt 14.787,40 m². Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach.

Nördlich und östlich grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und Westen des Geltungsbereichs befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020 und Regionalplan

Nach den gesetzlichen Grundlagen der Raumordnung Bayerns, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und der Regionalpläne soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Das Planungsgebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Erklärter Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms ist es danach u.a., den ländlichen Raum als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (LEP 2.2.5 B).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (G) sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (LEP 3.3 Z).

Der Schutz von Natur und Landschaft einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder sind von öffentlichem Interesse. (LEP 7.1.1 B).

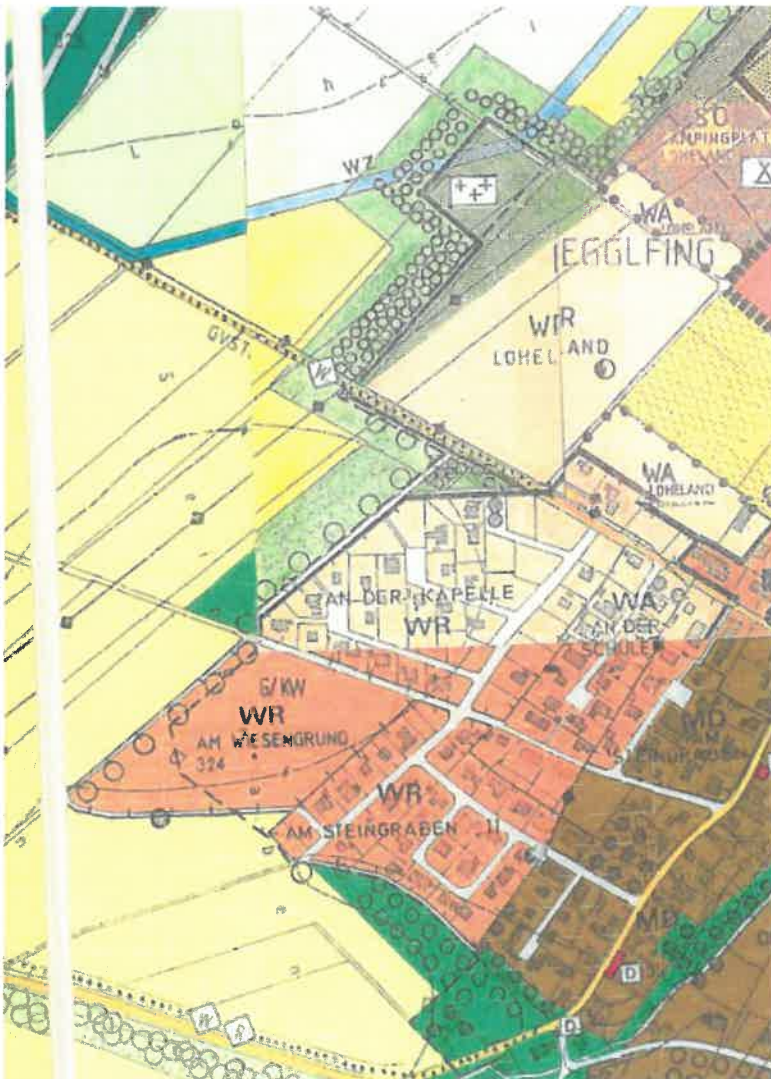
Der Regionalplan stellt für die Planung die besonderen Anforderungen des Kur- und Bäderwesens heraus, die sich v.a. auch in der Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes darstellen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist der Flächennutzungsplan Süd der Gemeinde Bad Füssing vom 02.08.2011. Hier sind die beiden Flurstücke (Flur-Nr. 278 und 262) als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende, landschaftsbildprägende Grünfläche“ dargestellt mit einer Baumreihe, die als grüner Korridor und somit als landschaftliches Verbindungselement Richtung Kapelle und Friedhof, sowie als Ortsrandabrundung des Wohngebietes „An der Kapelle“ fungiert.

Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wird die Zweckbestimmung des Plangebiets in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) „Altwiesen“ geändert und dargestellt.

Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplanänderung



1.4 Biotopkartierung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine amtlich kartierten Biotope ausgewiesen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung

Beschreibung/Bestand:

Auf dem Plangebiet wird derzeit intensiv Ackerbau betrieben. Eine Erholungsnutzung im Plangebiet ist von eher untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen/Bewertung:

a) Wohnen und Erholung

Da das geplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, ist keinerlei Veränderung bezüglich der Wohn-/Erholungssituation zu verzeichnen. Aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation ist somit das Plangebiet an sich für Naherholungszwecke wenig geeignet.

b) Verkehrslärm

Verkehrslärm ist bereits durch die angrenzende Pichlstraße und den Asperweg gegeben, über die das Planungsgebiet erschlossen wird. Intern wird das Gebiet über einen Mittelweg erschlossen.

Weitere temporäre Lärmbelastungen sind durch die maschinelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Im Planungsgebiet findet nach der Bebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt, da diese durch wohnliche Nutzung abgelöst wird.

Von den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub u.a. sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Ergebnis:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt

Beschreibung/Bestand:

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes findet auf landwirtschaftlich genutzter Fläche statt, die frei von Bebauung und floristisch nicht bedeutsam ist. Bedingt durch die maschinelle, landwirtschaftliche Bearbeitung sind kaum dauerhafte Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen vorhanden.

Neben den Ackerflächen haben sich entlang von Ackerflächen und Feldweg hypertrophe Bestände mit Brennessel ausgebildet.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende oder bedrohte Tierarten sind für den Eingriffsbereich des allgemeinen Wohngebiets nicht zu erwarten. Sie sind durch die vorhandene Nutzung bzw. Einflüsse mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem betroffenen Gebiet würde sich ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln (pnV, lt. LfU Fin View).

Auswirkungen/Bewertung:

a) Flächenverlust und Barrierewirkung

Mit der Umwidmung der derzeit offenen Fläche (landwirtschaftlichen Fläche) in Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die geplante Bebauung erfährt das Baugebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche, unversiegelte Fläche.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die betroffene Fläche allerdings insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten.

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in „Allgemeines Wohngebiet“ ist kein Verlust an Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten, wie Kleinsäuger, Vögel und Insekten zu verzeichnen. Auf der Planfläche konnte sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich kein dauerhafter Lebensraum für jene Arten entwickeln.

b) Verlärmung, Störung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete vorhanden. Bedingt durch den Baubetrieb kann es in der angrenzenden Umgebung zu temporären Störung bzw. Vergrämungen zumeist nicht gefährdeter Arten kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder minimieren.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt im gesamten Plangebiet sind jedoch keine nennenswerten Störungen von wertvoller Flora und Fauna durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen oder Habitatelemente sind nicht betroffen.

Als positive Effekte des Vorhabens ist die Umwandlung von intensiver Ackernutzung zu gärtnerisch angelegten Flächen auf den privaten und öffentlichen Flächen zu nennen. Zudem sorgt die Pflanzung von Gehölzen und die Entwicklung von artenreichen Blühwiesen für neue Lebensräume. Mittelfristig ist von einer Zunahme der Artenvielfalt (Biodiversität) auszugehen.

Ergebnis:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Ziel: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Beschreibung/Bestand:

Das ebene Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist geologisch Teil vom eiszeitlich geprägten Unteren Inntal, weshalb Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel zu finden sind.

Auswirkungen/Bewertung:

a) Versiegelung

Durch die Ausweisung der Bebauung des Plangebietes mit unterschiedlicher GRZ (WA1: 0,3, WA3: 0,4 und WA2: 0,6) wird eine zum Teil hohe Versiegelung verursacht, bei der die Lebensraum- und Ertragsfunktion des Bodens verloren gehen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Oberflächenversiegelung, wie Einsatz und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sowie durch gezielte, grünordnerische Festsetzungen, wird versucht, den Eingriff in den Bodenhaushalt auf das Notwendigste zu beschränken.

Im Gegenzug ist zu erwähnen, dass sich durch die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche zukünftig der Dünge- und Pestizideintrag wesentlich reduzieren wird.

Während der Bauphase können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu flächiger Bodenverdichtung in Teilbereichen führen. Mit Schadstoffeinträgen ist im Normalfall weder durch die Anlage selbst noch durch den Betrieb zu rechnen.

b) Schadstoffbelastungen, Altlasten

Durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung sind Schadstoffbelastungen in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln im Boden zu erwarten. Ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

Zukünftige Einträge von Schadstoffen sind im neu zu schaffenden „Allgemeinen Wohngebiet“ zu vermeiden.

Ergebnis:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers

Beschreibung/Bestand:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, weder Fließ- noch Stillgewässer, vorhanden, das Grundwasser wird nicht aufgedeckt. Durch die Versiegelung ist jedoch mit Abflussverschärfung zu rechnen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 319 m ü.NN. Bei einem Schwankungsbereich bis ca. 1,0 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 319,5 - 320 m ü.NN geschätzt werden. Es ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird deutlich reduziert.

Auswirkungen/Bewertung:

a) Veränderung des Flurabstands

Eine Veränderung des Geländeneiveaus im Plangebiet ist nicht vorgesehen und eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes ist nicht zu erwarten.

b) Schadstoffbelastungen

Eine Einleitung von Fremdstoffen ist bei der geplanten Nutzung nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Schadstoffeinträge unwahrscheinlich.

Jedoch sind während der Bauzeit temporär unbeabsichtigte Eintragungen von Fremdstoffen nicht auszuschließen, da selbst bei großer Sorgfalt und hohem technischen Aufwand gefährliche Verunreinigungen des Grundwassers geschehen können. Unfälle, technische Mängel und menschliches Versagen können selbst bei Einhaltung hoher Sicherheitsstandards vorkommen.

c) Versiegelung

Durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zu (Teil-) Versiegelungen.

Hierbei vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, so dass sich geringfügige Beeinträchtigungen ergeben und mit Abflussverschärfung zu rechnen ist.

d) Niederschläge

Auf den Bauparzellen anfallendes Niederschlagswasser wird dort durch geeignete Materialien oder Methoden versickert, damit negative vorhabenbedingte Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser im Bereich des WA 1 und WA 3 wird auf den Grundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (überwiegend kiesige Böden) ist die Möglichkeit zur breitflächigen Versickerung in der Regel gegeben.

Zusätzlich können nach § 3 Abs. 2 Satz 2 NWFreiV zugelassene Filtersysteme zur Vorreinigung mit wasserrechtlicher Bauartzulassung seitens des LfU oder allgemeiner bauaufsichtliche Zulassung für diesen Zweck verwendet werden.

Im Bereich des WA 2 „Gartenhofhäuser“ - mit entsprechend dichter Bebauung und geringem Grünflächenanteil - müssen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 NWFreiV

zugelassene Filtersysteme zur Vorreinigung mit wasserrechtlicher Bauartzulassung seitens des LfU oder allgemeiner bauaufsichtliche Zulassung verwendet werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrs- und Gehwegflächen wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und durch eine Filterschicht breitflächig versickert.

Ergebnis:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beschreibung/Bestand:

Das Planungsgebiet in Eggfing am Inn liegt auf Höhe 322 m üNN. Die Lufttemperatur liegt lt. Messung des Deutschen Wetterdienstes über die vieljährigen Mittelwerte von 1991 - 2020 in der Gegend von Eggfing bei etwa 9,3 Grad Celsius.

Ein ausgeglichenes Klima und Frischluft sind von herausragender Bedeutung für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen und stehen im funktionalen Zusammenhang mit anderen Schutzgütern. Dabei sind größere Raumzusammenhänge bei klimatischen Austauschprozessen zu betrachten. Faktoren wie Vegetation und Geländeform wirken sich z.B. auf Kaltluftproduktion und -abfluss in der Region aus und beeinflussen damit Luft und Klima.

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet. Landwirtschaftliche Flächen dienen der Kaltluftproduktion.

Auswirkungen/Bewertung:

Durch die Flächenversiegelungen werden sich zwangsweise Temperaturerhöhungen ergeben. Zusätzlich gibt es in neuen Baugebieten Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrsemissionen und Heizanlagen. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Flächen wird die Entstehung von Kaltluft reduziert. Kleinklimatische Veränderungen sind zu erwarten.

a) Thermische Belastungen

Durch die Dichte der Bebauung sind thermische Belastungen zu erwarten. Soweit möglich sollten unter dem Aspekt von thermischen Belastungen zumindest an Nebengebäuden Wandbegrünungen vorgesehen werden.

b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen.

c) Kaltluft

Die Bildung von Kaltluft wird reduziert.

Ergebnis:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziel: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

Beschreibung/Bestand:

Das Gelände des geplanten Baugebiet liegt eben auf einer Höhe von 322m üNN. Insgesamt ist das Landschaftsbild geprägt von ausgeräumter Agrarlandschaft und dem Ortsrand einer dörflichen, bäuerlichen Kulturlandschaft. Es sind keine Gehölze im Plangebiet vorhanden.

Im angrenzenden Baugebiet „An der Kapelle“ ist an der Pichlstraße eine kleine, dreieckige Parkanlage rund um die Kapelle, die mit größeren Bäumen und Sträuchern begrünt ist. Auch einige Grundstücke der jetzigen Ortsrandlage sind gut mit freiwachsenden Gehölzen und Hecken eingegrünt.

Biotope oder Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets oder in näherer Umgebung nicht verzeichnet.

Auswirkungen/Bewertung:

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage zwischen Pichlstraße und Asperweg inmitten der ausgeräumten Landschaft ist das Plangebiet derzeit von Nord- und Südwest voll einsehbar.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Einbinden der Bebauung in die Umgebungsbebauung und in die Landschaft initiiert.

Soweit im Bauablauf möglich, sollten pflanztechnische Maßnahmen den Hochbaumaßnahmen zeitlich vorgezogen werden.

Der Charakter, sowie Maß und Art der vorgesehenen Bebauung passen sich der Umgebungsbebauung an. Durch die Verbesserung der Grünstrukturen ist daher mit keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung zu rechnen.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziel: Erhaltung von Denkmälern und Ensembles, Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

Beschreibung/Bestand:

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nach Angabe der Denkmaldaten des Bayernatlas nicht vorhanden, wobei der Ortsbereich von Eggfing zahlreiche Bodendenkmäler aufzuweisen hat. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-2-7645-0069.

Bodendenkmäler sind optisch nicht erkennbar, können aber in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben. Durch die geplante Nutzung sind keine Störungen zu erwarten.

Auswirkungen/Bewertung:

- a) **Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**
für das Planungsgebiet nicht relevant.

- b) **Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**
für das Planungsgebiet nicht relevant.

Ergebnis:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Bedeutsame natürliche Wechselbeziehungen ergeben sich vorhabenbedingt zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, aber auch „Arten und Lebensräume“. Hier ergibt sich in Folge der Bebauung und Bepflanzung der privaten als auch der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet eine Veränderung des oberflächennahen Bodenwasserhaushalts und der Standortfaktoren. Dies führt dazu, dass sich auf den gärtnerisch zu entwickelnden Flächen verschiedene Standortgradienten ausbilden, die wiederum ein Vegetationsmosaik zur Folge haben. Die daraus entstehenden, verschiedenen Lebensräume sind als wertvoll für das Artenpotential der Fläche einzustufen. Eine vorhabenbedingte erhebliche Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Schutzgütern im Sinne einer Beeinträchtigung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann nicht erkannt werden.

2.2 *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen. Hier sind die mittel- bis langfristig positiven Effekte auf verschiedene Schutzgüter (Arten- und Lebensräume) zu erwähnen, die sich durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in gärtnerisch gestaltete Flächen ergeben.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und die Siedlungserweiterung an anderer Stelle vorgenommen werden. Die vorhabenbedingten Eingriffe in die Schutzgüter aber auch die kurz- bis langfristigen positiven Entwicklungen finden nicht statt.

2.3 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen - bezogen auf sämtliche Schutzgüter werden im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. im zugehörigen Umweltbericht konkretisiert.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen oder zusätzliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zu ergreifen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Schutz von Tieren und Pflanzen wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Wertgebende Habitate, z.B. Gehölze, die im Osten an den Geltungsbereich angrenzen, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dies betrifft insbesondere eine Nutzung als Lager-, Verkehrs- und Baustelleneinrichtungsfläche. Dies ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie eine Abpflockung oder einen Bauschutzzaun (vgl. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4) wirksam zu verhindern.

Schutzgut Boden

Bodenversiegelung wird durch die Art der Gestaltung, sowie der Festsetzungen geringgehalten bzw. vermieden.

Schutzgut Wasser

Es kommt aufgrund der Versiegelung von Ackerfläche zu Verringerung der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich durch geeignete Materialien oder Methoden versickert.

Schutzgut Klima / Luft

Durch Pflanzgebote ist eine wesentliche Veränderung des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird jedoch eine Verbesserung des Klimas angestrebt.

Schutzgut Landschaft

Das ländliche Landschaftsbild wird mit der Umnutzung durch die Entstehung von Gebäuden verändert. Jedoch wird diese mit grünordnerischen Maßnahmen in das vorhandene ländliche Landschaftsbild integriert und bildet keinen störenden Fremdbestandteil. Die geplante Bebauung ordnet sich in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

2.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren zu erwartenden Mehrbeeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Folgenden aufgezeigt:

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Inanspruchnahme von belebtem Boden durch Überbauung, Versiegelung und Beeinträchtigung des natürlichen Lagegefüges des Bodens z. B. Wohn- und Nebengebäude
- Verdichtung von Böden durch unterschiedlich starke Belastung (Baumaschinen, Befahren)

2.3.3 Kompensationsbedarf

Die circa 14.787 m² große Fläche kann mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ als Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft werden, da es sich hier um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Hierfür werden pauschal 3 Wertpunkte angesetzt.

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu wird die Grundflächenzahl (GRZ) eingesetzt. Es gilt für WA1 eine GRZ von 0,3, für WA2 eine GRZ von 0,6 und für WA3 eine GRZ von 0,4.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

WERT- PUNKTE (BNT)	X	EINGRIFFS- FLÄCHE (m ²)	X	BEEINTRÄCHTIGUNGS- FAKTOR (GRZ)	=	AUSGLEICHS- BEDARF (WP)
--------------------------	---	--	---	---------------------------------------	---	----------------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die Erweiterungsbereiche dargestellt:

WA1:

BNT (WP)	x	Eingriffsfläche (m ²)	x GRZ =	Ausgleichsbedarf (WP)
3	x	8.325	x 0,3 =	7.492,5

WA2:

BNT (WP)	x	Eingriffsfläche (m ²)	x GRZ =	Ausgleichsbedarf (WP)
3	x	2.175	x 0,6 =	3.915

WA3:

BNT (WP)	x	Eingriffsfläche (m ²)	x GRZ =	Ausgleichsbedarf (WP)
3	x	4.300	x 0,4 =	5.160

Es ergibt sich hieraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 16.567,5 WP (Summe WA1, 2 und 3), der aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen über den sog. Planungsfaktor verringert werden kann.

Nach der Subtraktion des Planungsfaktors in Höhe von 10% ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von gerundet 14.910,5 Wertpunkten:

16.567,5 WP – Planungsfaktor 10% = 14.910,5 WP (Ausgleichsbedarf)

Der Ausgleichsflächenbedarf wird durch das Ablösen von Flächen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto erfüllt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 *Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)*

Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbare Umweltauswirkung hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen

3.2 *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Im Baugebiet „Altwiesen“ wird eine Anpassung hinsichtlich der Nutzung durchgeführt. Weitere Standortalternativen waren nicht relevant, da momentan nur diese Fläche zur Verfügung steht, um der regen Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen. Zudem ist die Erschließung über die Pichlstraße und den Asperweg möglich, da diese direkt am neuen Plangebiet vorbeiführen und die Erschließungsstraße für „Altwiesen“ hier angeschlossen werden kann. Auch arten- und naturschutzrechtlich sind hier keine relevanten Tier- oder Pflanzenarten betroffen.

4. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich WA "Altwiesen" mit dem Deckblatt 27 schafft die Gemeinde Bad Füssing ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach. Gemäß LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Damit entspricht die Planung auch Zielen und Grundsätzen übergeordneter Strategien und Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Der Standort ist bezüglich der Ziele und Anforderungen insbesondere des Landschafts- und Naturschutzes als gut geeignet und konfliktarm anzusehen. So ergeben sich für die Prognose bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung nur geringe Beeinträchtigungen.

Darüber hinaus sind keine besonderen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben festzustellen.

Nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen:

Schutzgut	Bau- bedingte Auswirkungen	Anlage- bedingte Auswirkungen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis - bezogen auf die Erheblichkeit
<i>Mensch/Lärm</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Mensch/ Erholung</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Tiere und Pflanzen</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Boden</i>	mittel	mittel	gering	mittel
<i>Oberflächen- und Grundwasser</i>	mittel	mittel	gering	mittel
<i>Klima/Luft</i>	gering	mittel	gering	gering
<i>Landschaft</i>	gering	mittel	gering	gering
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	gering	gering	gering	gering

Tabellarische Zusammenfassung

Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Füssing Deckblatt Nr. 42

Landkreis

Passau

Gemeinde

Bad Füssing

Flurnummer

278

Gemarkung

Eggling

Format

DIN A3, Seite 1



Planverfasser:

**ARCHITEKTURBÜRO
MARKUS GLENZ**

Architekt BYAK Dipl.-Ing. (Univ.)

Tel: 0 85 32/ 92 32 23 Am Höhenring 49
Fax: 0 85 32/ 92 35 41 D-94086 Bad Griesbach
Mobil: 0 160/ 80 57 769 markus.glenz@web.de

Maßstab:

1:5000

Datum:

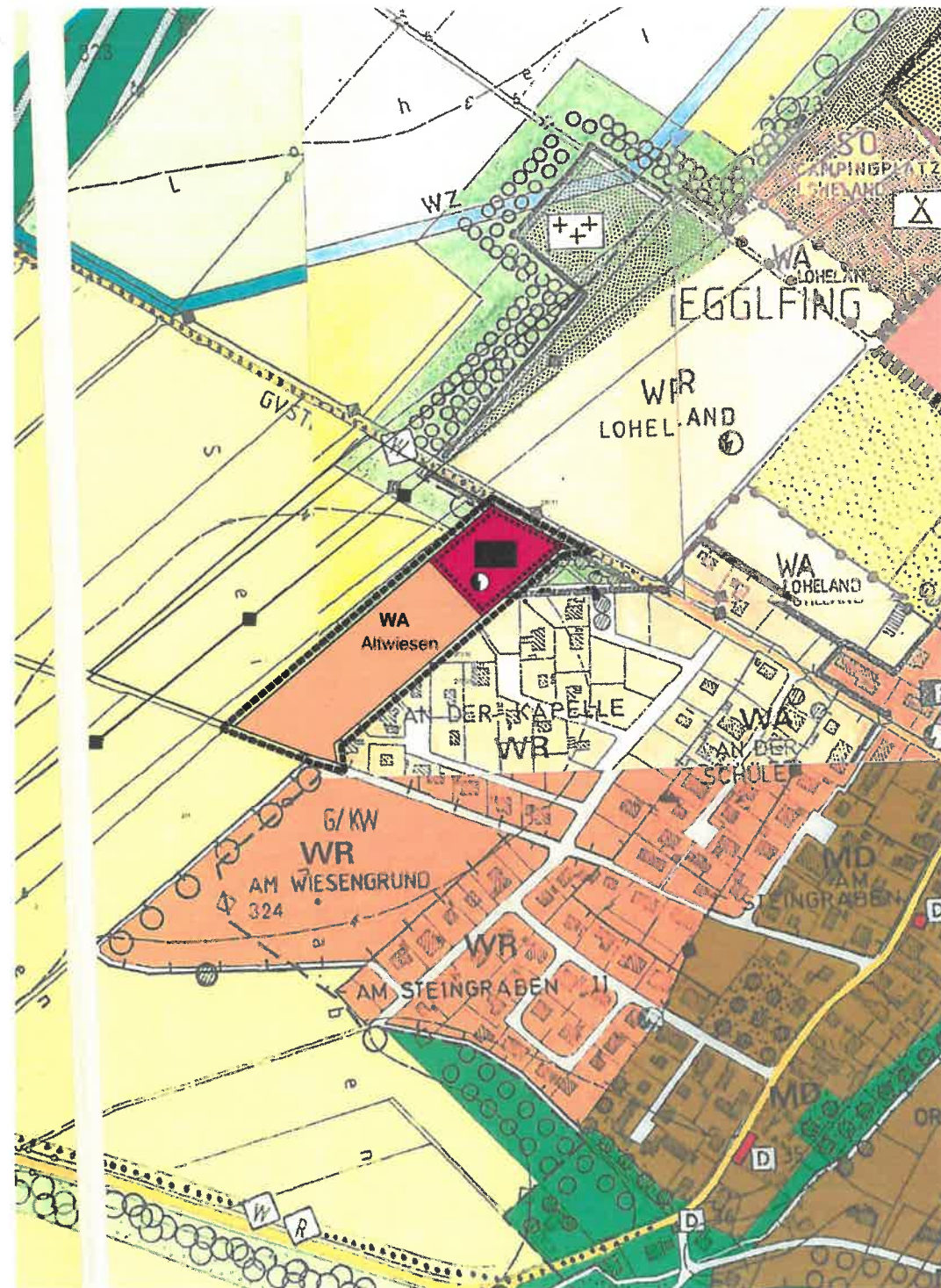
24.06.2024
geänd. a. 28.01.2025

Plannummer:

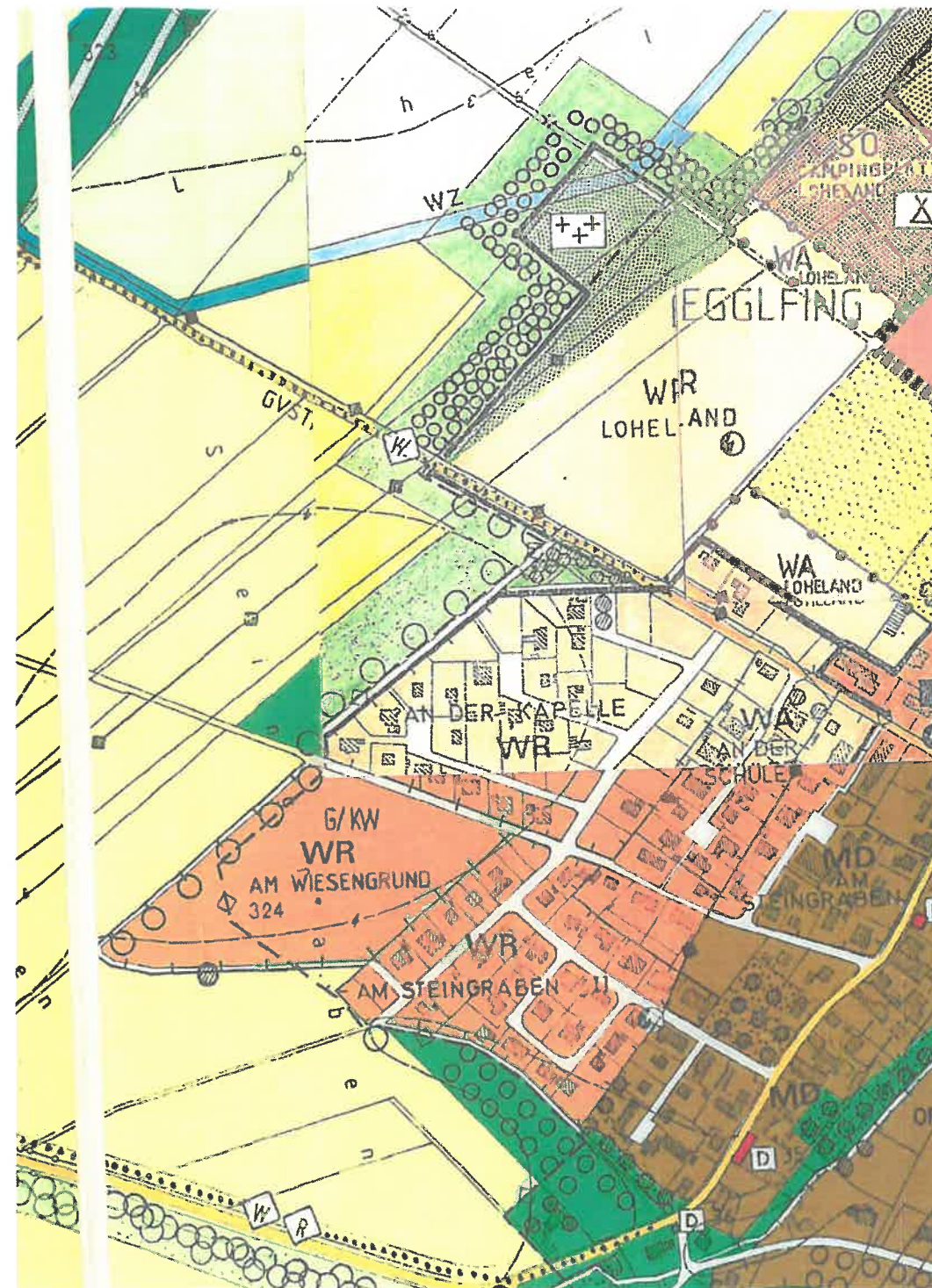
225-FNP-01

Zeichnung:

Flächennutzungsplan



Planung
M 1:5000



Bestand
M 1:5000

LEGENDE:


 Flächen für Gemeinbedarf

 WA Allgemeines Wohngebiet

 F Feuerwehr

 geplante Bäume

 Elektrizität

 Oberleitung

Gemeinde Bad Füssing

Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 42

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel und Zweck der FNP / LP – Änderung

Die Gemeinde Bad Füssing hat die Grundstücke mit den Flurnummern 278 und 262, Gemarkung Eggfling a. Inn, mit einer Gesamtgröße über 14.787 m² erworben und beabsichtigt dort flächensparende Wohnbebauung sowie den Neubau eines Feuerwehrhauses entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen.

Hierzu soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO inklusive einer Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Altwiesen“ für den Ortsteil Eggfling a. Inn aufgestellt.

2. Verfahrensablauf

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing als "gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünfläche" festgesetzt.

Im Zuge der Änderung mit Deckblatt Nr. 42 wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO inklusive einer Fläche für den Gemeinbedarf für das Feuerwehrhaus dargestellt. Das Deckblatt Nr. 42 zur Änderung des Flächennutzungsplans gilt gemäß § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt. Das Deckblatt Nr. 42 und die Änderung zum Bebauungsplan wurden am 11.09.2025 in Kraft gesetzt.

3. Umweltbelange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich WA "Altwiesen" mit dem Deckblatt 42 schafft die Gemeinde Bad Füssing ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach. Gemäß LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Damit entspricht die Planung auch Zielen und Grundsätzen übergeordneter Strategien und Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Der Standort ist bezüglich der Ziele und Anforderungen insbesondere des Landschafts- und Naturschutzes als gut geeignet und konfliktarm anzusehen. So ergeben sich für die Prognose bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung nur geringe Beeinträchtigungen.

Darüber hinaus sind keine besonderen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben festzustellen. Entsprechend der tabellarischen Zusammenfassung im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Lärm, Mensch/Erholung, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter im Ergebnis als gering anzusehen. Auf die beiden Schutzgüter Boden, Oberflächen- und Grundwasser wird eine mittlere Auswirkung festgestellt.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie von Seiten der Träger öffentlichen Belange zum Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.06.2024 und die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden von Seiten der Gemeinde entsprechend gewürdigt. Nach eingehender Beratung und Kenntnisnahme der Empfehlung des Bauausschusses wurden die Stellungnahmen durch den Gemeinderat abgewogen. Die Planung wurde entsprechend dem Billigungs- und Auslegungsbeschlusses v. 28.01.2025 erneut geändert und angepasst.

5. Planungsalternativen

Weitere Standortalternativen waren nicht relevant, da momentan nur diese Fläche zur Deckung der regen Nachfrage nach Baugrundstücken zur Verfügung steht und der Standort an der Pichlstraße verkehrstechnisch für den Neubau des Feuerwehrhauses sehr gut geeignet ist.

Gemeinde Bad Füssing
Bad Füssing, den 11.09.2025

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2023 die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 24.06.2024 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 05.08.2024 in der Zeit vom 06.08.2024 bis 16.09.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 24.06.2024 hat in der Zeit vom 05.08.2024 bis 16.09.2024 stattgefunden.
4. Zu dem vom Gemeinderat am 28.01.2025 gebilligten Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatts Nr. 42 in der Fassung vom 28.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 14.04.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatts Nr. 42 in der Fassung vom 28.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2025 bis 14.04.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2025 die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 28.01.2025 festgestellt

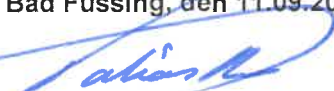
Gemeinde Bad Füssing, den 28.05.2025


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



7. Das Deckblatt Nr. 42 zur Änderung des Flächennutzungsplans gilt gemäß § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt.

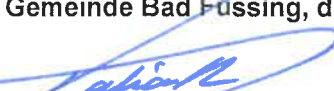
Bad Füssing, den 11.09.2025


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



8. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 11.09.2025


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



9. Das Inkrafttreten der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 wurde am 11.09.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 42 ist damit wirksam.

Gemeinde Bad Füssing, den 11.09.2025


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

über die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.04.2025 für die Grundstücke Fl. Nr. 262 und 278 Gemarkung Egglfing am Inn mit Deckblatt Nr. 42 die Änderung des Flächennutzungsplanes Landschaftsplanes festgestellt.

Dieser Plan

- ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom _____ 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)

II.

Der Plan i.d.F. vom 28.01.2025 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 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.



Bad Füssing, 11.09.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung digital im Internet und mittels Anschlag an der Gemeindetafel

An die Gemeindetafel angeheftet am 11.09.2025

Abgenommen am 26.09.2025

Der Flächennutzungsplan Landschaftsplan

ist somit am 11.09.2025 wirksam geworden.

Bad Füssing, 11.09.2025

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung