

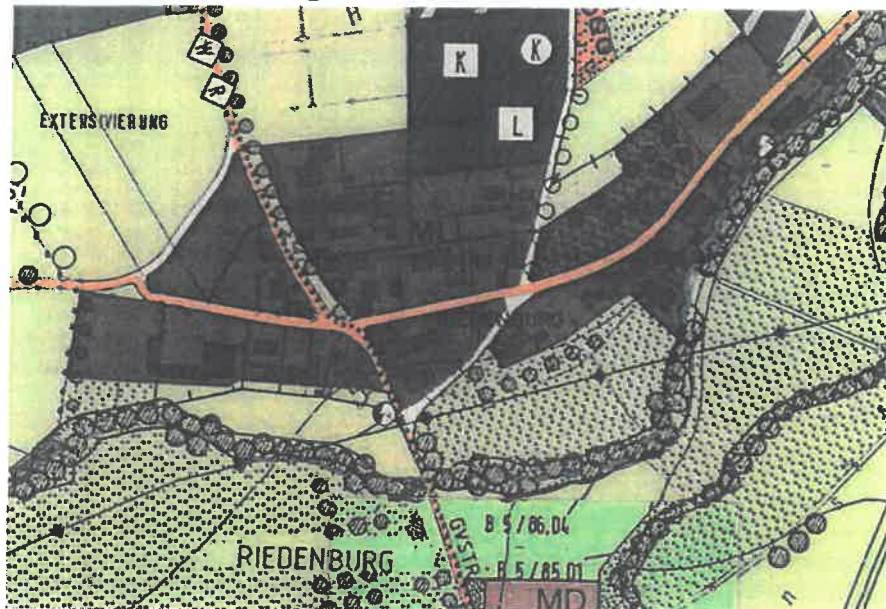


Gemeinde 94072 Bad Füssing

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

**45. Änderung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
mit Deckblatt Nr. 45
§ 2 BauGB**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 08.02.2011)

Bad Füssing, 15.10.2024, geändert 14.04.2025

Planung und Entwurf:

Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreuther Str. 31
94072 Bad Füssing

Umweltbericht:

Ruth Kappendobler
Haar 10
94060 Pocking

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Planungsanlass	3
3. Flächennutzungsplan Stand 08.02.2011	4
4. Flächennutzungsplan Änderung mit Deckblatt Nr. 45 Stand 15.10.2024, geändert 14.04.2025	5
5. Landwirtschaftliche Belange	6
6. Niederschlagswasserbeseitigung	6
7. Schutzgebiete	6
8. Grundstück – Bestand	7
9. Erschließung Grundstück	8
10. Wasserrecht / Überschwemmungsgebiet	8
11. Umweltbericht	9 - 28

1. Aufstellungsbeschluss – Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2024 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 45 für den Bereich Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, zu ändern.

2. Planungsanlass

Die Bauwerber / Antragsteller führen das Hotel Richstein´s Posthotel, Inntalstraße 36, 94072 Bad Füssing, nördlich vom geplanten Vorhaben, ca. 100,00 m entfernt.

Die Hotelbetreiber mit den beiden Kindern beabsichtigen, in der Nähe des Hotelbetriebes, ein Wohnhaus zu errichten

Über mehrere Jahre hinweg versuchte der Hotelbetreiber im Bereich des Bebauungsplanes „Riedenburg“ ein Grundstück für den Bau eines Wohnhauses zu erwerben.

Ein Ankauf war nicht möglich.

Der Seitens der Gemeinde Bad Füssing im November 2022 durchgeführte Vitalitäts-Check war ebenfalls erfolglos.
Ergebnis: kein Grundstücksankauf möglich

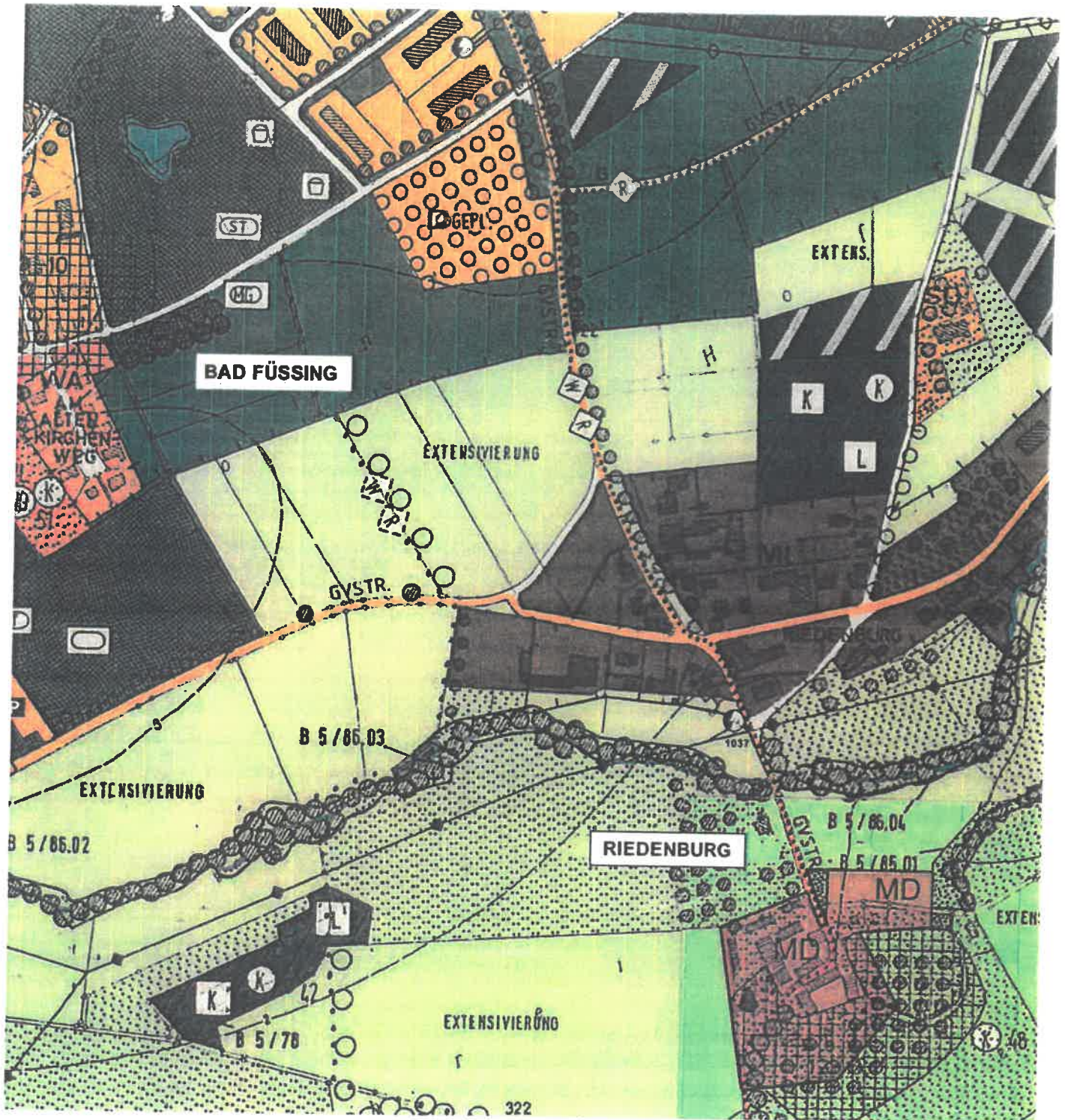
Ein ortsansässiger Landwirt hat sich bereit erklärt, eine Teilfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1037 der Gemarkung Safferstetten zum Bau eines Einfamilien-Wohngebäudes zur Verfügung / Ankauf zu stellen.

Dieses Grundstück befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Riedenburg“.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 45 erforderlich.

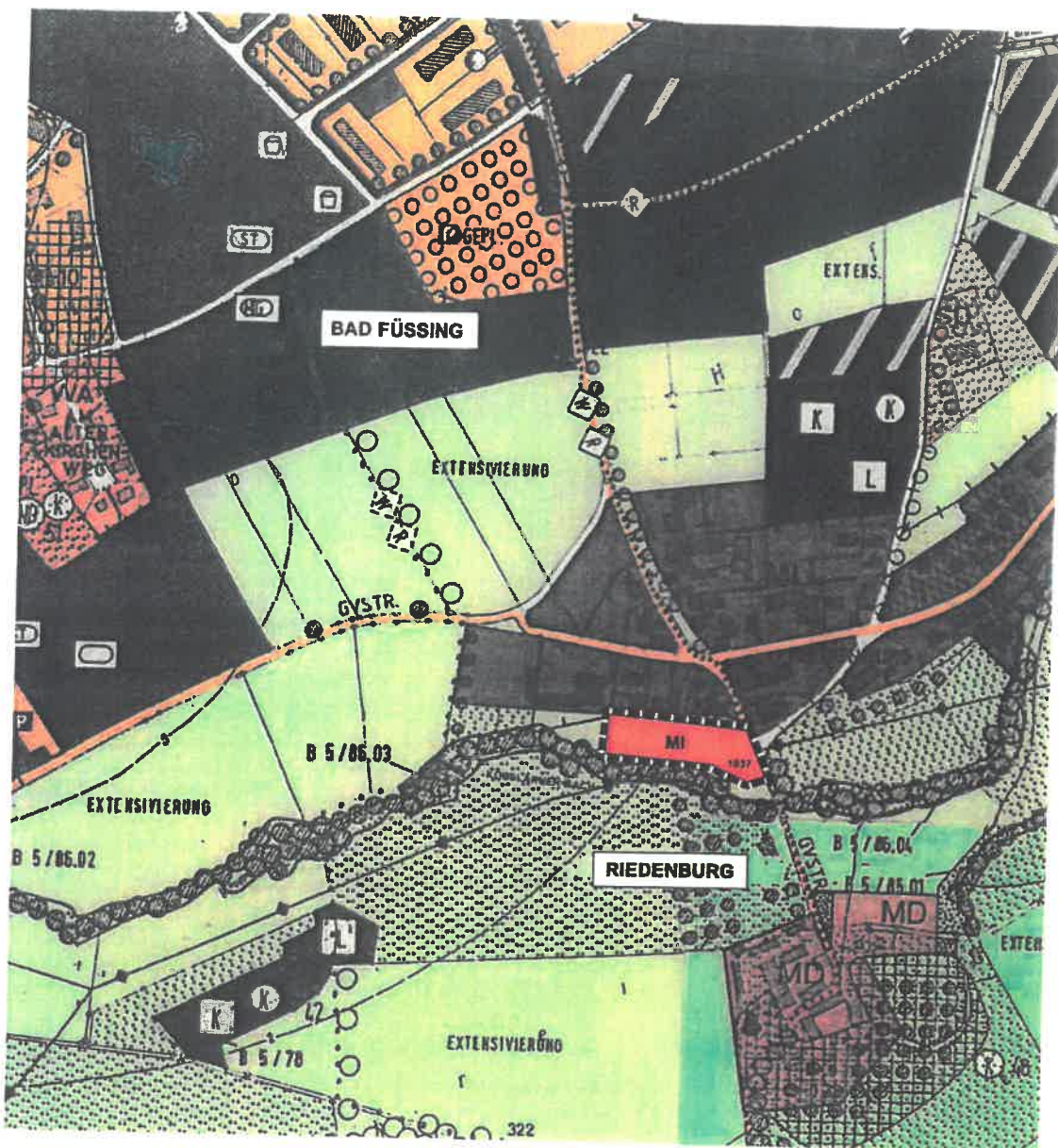
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / AUSSCHNITT

STAND: 08.02.2011



M 1 : 5000

ÄNDERUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 45



M 1 : 5000
STAND: 15.10.2024
STAND: 14.04.2025

LEGENDE

■■■■■ GELTUNGSBEREICH ÄNDERUNG-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MI FLÄCHE - ÄNDERUNG

5. Landwirtschaftliche Belange

Die Restfläche Grundstück Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es muss von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend bzw. an Sonn- und Feiertagen oder Nachtzeit müssen geduldet werden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, wird ausschließlich durch einen Landwirt betrieben.

Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickermöglichkeiten bei starken Regenfällen werden errichtet, keine zusätzliche Belastung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Pflanzabstände gemäß Art. 47 ff AGBGB

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung wird vorgesehen.

Bei der Erstellung der Niederschlagswassereinrichtungen sind die Bestimmungen der NiederschlagswasserfreistellungsVO und der TRENGW einzuhalten.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

7. Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

8. Grundstück Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten - Bestand

Das Grundstück Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entsprechende Fachstellen werden beteiligt.

Das Gebäude liegt im Bestand auf dem Höhengniveau des „Kößlerner Baches“.

Es ist geplant, die Höhenlage des Neubaus (kein Kellergeschoss), fertiger Fußboden Erdgeschoss, ca. 50 cm über der Höhenlage Auenstraße herzustellen.

Vorsorge gegen Überschwemmung, siehe Seite 8 / Wasserrecht.

OK Fußboden Erdgeschoss 322,30 m ü. NN

- **Untergrund**
 - Humuslage ca. 40 cm
 - darunter Kies-Sand-Gemisch
 - tragfähiger Baugrund vorhanden

- **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

- **Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,00 bis 4,00 m unter Straßenniveau. Keine Unterkellerung geplant.**

- **Vegetation:**

Die bestehende Baumbepflanzung bzw. Grünflächen im Umfeld der bestehenden Gebäude bleibt unberührt. Der Umgriff des Neubaus soll durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan neu gestaltet werden.

- **keine geschützten Bau- oder Bodenelemente**

- **Bodendenkmäler sind nicht bekannt**

- **Vorbelastungen**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

- **Denkmalpflege**

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodenelemente im Planungsgebiet.

9. Erschließung des Grundstückes – Fl.-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten

Sämtliche erforderlichen Erschließungsleitungen sind in der angrenzenden Auenstraße vorhanden.

Grundstücksererschließung im Bereich befestigte Zufahrt, in Absprache mit der Gemeinde Bad Füssing.

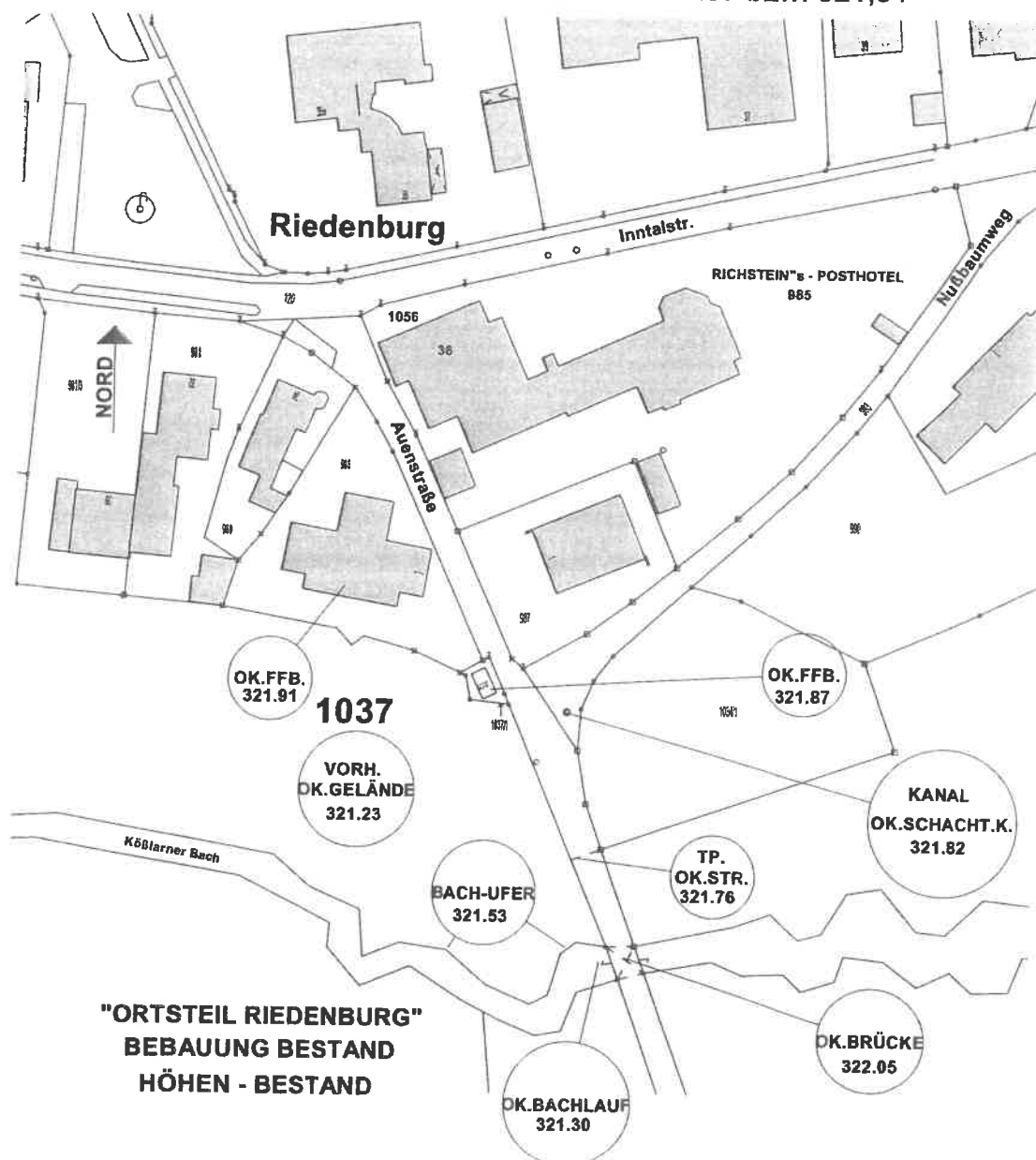
Alle Erschließungsmaßnahmen werden vom Antragsteller getragen.

Zufahrt über Auenstraße.

10. Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasser (HW100) wurden in die Festsetzungen Mindesthöhen für bauliche Anlagen aufgenommen. Danach sind zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) die Erdgeschossoberkanten der Gebäude (Keine Unterkellerung des neuen Gebäudes), sowie die Zufahrten auf mind. 322,30 ü. NN anzuordnen. Siehe Anlage Aufnahmen des Höhenbestandes.

Bestehende Gebäude im Anschluss → OK FFB 321.87 bzw. 321,91



**Änderung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
durch Deckblatt Nr. 45**



**Umweltbericht
Gemeinde Bad Füssing**



Planung

Ruth Kappendobler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Haar 10

94060 Pocking

Tel. 08538/340

kappendobler@t-online.de

11.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umweltbericht	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden	3
1.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele	5
1.2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen	8
1.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
1.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	14
1.3	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
1.3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen	15
1.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	16
1.4	Alternative Planungsansätze	17
1.5	Methodik und technisches Verfahren	17
1.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen	17
1.7	Zusammenfassung Umweltbericht	18
1.8	Tabellenverzeichnis	19
1.9	Abbildungsverzeichnis	19

1 UMWELTBERICHT

1.1 EINLEITUNG

1.1.1 KURZBESCHREIBUNG INHALT, DARSTELLUNG, ZIELE, UMFANG UND BEDARF AN GRUND UND BODEN

Am 16.09.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 45 für den Bereich Flur-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten (Bereich zwischen den Anwesen Inntalstraße 28, 30, 32, Auenstraße 2 und dem Kößlerner Bach) zu ändern.

Anstelle einer Fläche für Extensivierung soll die Fläche künftig als MI (Mischgebiet) dargestellt werden.

Parallel hierzu wird der qualifizierte Bebauungsplan i.S. des § 30, Abs. 1 BauBG „Ortsteil Riedenburg“, Gemarkung Safferstetten, geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, welche südlich unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan anschließt.



Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.000 m².



ABBILDUNG 1: FOTO ERWEITERUNGSFLÄCHE

1.1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN U. FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE

<p>Flächennutzungs-plan mit integriertem Landschaftsplan</p>	<p>Es liegt ein kommunaler Flächennutzungs- und Landschaftsplan vor. Die Erweiterungsfläche ist als Fläche zur Extensivierung dargestellt und soll nun durch die Änderung des FNP mit Deckblatt-Nr. 45 als „MI“ (Mischgebiet) genutzt werden können.</p>  <p>Ausschnitt: FNP Bad Füssing</p>
<p>Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie, geschützte Flächen Im Umgriff der Planung</p>	<p>Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.</p> <p>Das FFH-Gebiet 7744-371 Salzach und Unterer Inn befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 900 m Entfernung.</p> <p>Das Vogelschutzgebiet 7744-471 Salzach und Inn befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 1,7 km Entfernung</p> <p>Im Südwesten in ca. 2,6 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Unterer Inn“.</p>

	<p>Im Süden befindet sich direkt anschließend an das Plangebiet das Biotop 7645-0086 „Gehölzsaum am Kößlarner Bach bei Riedenburg“.</p>
<p>Amtl. festgesetzte Überschwemmungs- gebiete/ Wasserschutzgebiete</p>	<p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (K31-Inn) ist ca. 1,65 km entfernt.</p> <p>Das Trinkwasserschutzgebiet „Aigner Forst“ liegt westlich in 800 m Entfernung.</p>
<p>Arten- und Biotopschutzprogram m Landkreis Passau</p>	<p><u>ABSP-Schwerpunktgebiet:</u></p> <p>Kößlarner Bach und naturnahe Bäche im Einzugsgebiet (grün schraffiert)</p> 
<p>Regionalplan Region 12</p>	<p><u>LRP 12- Ziel – Wälder, Offenland, Gewässer, Moor:</u></p>  <p>Ocker: Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland (z.B. extensiv genutzte Mähwiesen)</p>

LRP 12: Vorbehaltsgebiete (Regionalplanung)



Blau: Vorschlag zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe)

Grün: Vorschlag zum landschaftlichen Schutzgebiet – Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensräume

Gelb: Vorschlag zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – Keine Leitbildkategorie. Diese Fläche ist durch Arrondierung der Vorbehaltsgebiete entstanden.

Im vorliegendem Umweltbericht werden die Auswirkungen aufgezeigt und bewertet und die festzusetzenden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt.

1.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

TABELLE 1: WIRKFAKTOREN UND MÖGLICHE EINWIRKUNGEN

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Versiegelung		X	X	X	X	X			
Bau	Erschütterung	X	X							
	Staub	X	X	X			X			
	Baulärm	X	X							
Betrieb	Lichtemissionen	X	X							
	Verkehrslärm	X	X							

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Datengrundlage

- Ortsbegehung vom 14.10.2024
- Datenabfrage FinWeb des Landesamtes für Umwelt
- Datenabfrage Bayernatlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Ökoflächenkataster, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.)

1.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.000 m² und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Bebauung/bestehender Bebauungsplan

Osten: Gemeindestraße (Auenstraße)

Süden: Biotop 7645-0086 „Gehölzsaum am Kößlerner Bach bei Riedenburg“

Westen: Hecke



ABBILDUNG 2: LUFTBILD

Die nächste Wohnbebauung grenzt im Norden direkt an das Erweiterungsgebiet an.

Dieser Bereich ist laut FinWeb von Bedeutung bzw. hat eine hohe Schutzwürdigkeit bezüglich der Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen (Schwerpunkt landschaftsbezogener Erholung, siedlungsnaher Bereich, Nähe zu Rad- und Wanderwegen).

Die Gemeindestraße (Auenstraße) im Osten des Plangebietes ist als Radweg und örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung

Durch den Neubau von Gebäuden (Baustellenlärm, -verkehr) können in der Bauzeit Belastungen auf die Anwohner der benachbarten Grundstücke zukommen. Die Anlieger der Zufahrtsstraßen können durch den Baustellenverkehr belästigt werden.

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Baumaßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet ist bezüglich der potenziellen natürlichen Vegetation einem Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

Die Fl.-Nr. 1037 unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Im Süden schließt das kartierte Biotop „Gehölzsaum am Kößlerner Bach bei Riedenburg“ an.

Es befinden sich drei alte Stieleichen im oder in der Nähe zum Plangebiet.



ABBILDUNG 3: ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND

Zusammenfassend kann der direkte Geltungsbereich aufgrund seiner Bewirtschaftung als ein Gebiet mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für das Vorkommen von anspruchsvolleren Tierarten eingestuft werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering anzusehen. Auswirkungen auf das angrenzende Biotop im Süden sind nicht auszuschließen. Es handelt sich teilweise um alte Bäume, die Lebensraum oder Brutstätte für geschützte Tiere sein können. Die Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sind zu erhalten.

Da die Fläche auf Grund der Nähe zum amtlich kartierten Biotop „Gehölzsaum am Kößlarner Bach bei Riedenburg“ Bedeutung für Tiere besitzt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als mittel einzustufen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist es nicht gestattet die Baustelle zu beleuchten, das heißt die Bauarbeiten müssen mit Einbruch der Dunkelheit beendet werden.

1.2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden

Der Boden im Geltungsbereich gehört zur geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse 2)“. Das Gestein wird in der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 folgendermaßen beschrieben: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. In diesem Bereich kommt fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig vor.

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Grundsätzlich geht bei Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes offener, belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt infolge von Versiegelung mit Erschließung/Gebäuden verloren. Zur Minderung der Auswirkungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Minderungsmaßnahmen wie eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege und eine sachgerechte Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) aufzunehmen.

1.2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden. Südlich grenzt der Kößlerner Bach mit Gewässerbegleitgehölz an. Beim Plangebiet handelt sich um einen wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sollte soweit möglich vor Ort versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

Durch die Bebauung wird zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen. Um die Flächenversiegelung einzuschränken, wird im Bebauungs-/Grünordnungsplan eine Obergrenze für die Bebauung und wasserdurchlässige Beläge in Nebenflächen festgesetzt.

Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Dennoch soll an dieser Stelle auf die Hochwassergefahr, die auch von kleineren Bächen ausgehen kann, hingewiesen werden.

Umweltbericht

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 45, Gemeinde Bad Füssing

1.2.1.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFTQUALITÄT

Bestand Schutzgut Klima / Luftqualität

Die Kaltluftproduktion auf der Fläche ist laut FIN-Web hoch. Dargestellt sind hier Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion; Offenland (Acker, Grünland, Mischnutzung).

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luftqualität

Grundsätzlich ändert sich durch eine Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen innerhalb des Planungsgebietes zu einem Temperaturanstieg in stärkerem Umfang, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen reichen in der Regel bis in die unmittelbare Umgebung.

1.2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum D54 Unteres Inntal. Untereinheit: Unteres Inntal. Die Eigenart der Landschaft wird als „gering“ eingestuft.

Das Niederterrassenfeld ist weitgehend eben und liegt um das 321 m- Niveau.

Das Erweiterungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Riedenburg zwischen bestehender Bebauung und dem Kößlarner Bach mit Gewässerbegleitgehölz.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich durch die Erweiterung nicht nachhaltig negativ ändern.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

1.2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind derzeit im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmalfunde zu Tage treten, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und zunächst die Baustelle einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

TABELLE 2: BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Mensch	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luftqualität	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

1.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Vermutlich würde bei Nichtdurchführung des Projektes der Acker weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

1.3 GEPLANTE VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

1.3.1 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern oder zu vermindern ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Überwiegend zum Schutzgut Mensch und des Orts- und Landschaftsbildes

- Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches und zur Abgrenzung zum Kößlerner Bach
- Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.
- Anlage der benötigten Ausgleichsflächen im Süden des Erweiterungsgebietes (→ Extensivierung)

Überwiegend zur Pflanzen- und Tierwelt und zur Biologischen Vielfalt

- Zur Erhaltung der Vitalität der zu erhaltenden Bäumen, sind während der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden.
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Auch wird eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.
- Ausschluss Nachtarbeiten und Beleuchtung: Es erfolgen keine Arbeiten in den Nachtstunden und in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist).

- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden

Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Anlage von Grünflächen
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt
- Breitflächig Versickerung des Niederschlagwassers
- Errichtung der Gebäude ohne Keller

1.3.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Mit den Ausgleichsflächen sollen in der vom Eingriff betroffenen Landschaft ein funktionaler Ausgleich, eine Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie die Sicherung der Erholungseignung erreicht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen so gestaltet werden, dass sie sowohl zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen als auch Ausgleichsfunktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfüllen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt und dargestellt.

Prinzipiell ist die Ausweisung der Ausgleichsflächen im Süden des neuen Geltungsbereiches vorzunehmen, um eine extensive Nutzung des Bereiches zwischen Erweiterungsbereich und Kößlarner Bach zu erreichen.

Mögliche Maßnahmen wären:

- Anlage von mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland G212
- Anlage von Streuobstbeständen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland B432

1.4 ALTERNATIVE PLANUNGSANSÄTZE

Die Planung wurde hinsichtlich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen optimiert. Erforderliche Festsetzungen wurden getroffen. Es wurde ein Vitalitäts-Check (02.04.2024) durch die Gemeinde Bad Füssing – Herr Roland Prem, Bauamtsleiter durchgeführt, der zu dem Ergebnis kam, dass im Ortsteil Riedenburg (innerhalb des Bebauungsplanes) kein Grundstücksankauf möglich sei. Planungsalternativen liegen nicht vor.

1.5 METHODIK UND TECHNISCHES VERFAHREN

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die amtliche Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt und die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Passau ausgewertet sowie Geländebegehungen zur Erfassung des Landschaftshaushaltes, der Vegetation und des Ortsbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

1.6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase beschränken.

1.7 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Inhalt der 45. Änderung mit Deckblatt Nr. 45 des Freiflächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Nutzungsänderung der Fl.-Nr. 1037. Anstelle einer Fläche für Extensivierung soll die Fläche künftig als MI (Mischgebiet) dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, mit einer Größe von ca. 5.000 m², welche südlich unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan anschließt.

In Bezug auf den Menschen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung kaum zusätzlichen bau-, anlage oder betriebsbedingten Auswirkungen. Naherholungsfunktionen werden nicht wesentlich berührt.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz von Vegetation, zum Schutz von nachtaktiven Faltern, Schmetterlingen und Fledermäusen getroffen. In Summe werden Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt vermieden oder verringert.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich durch Bodenversiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Gewässer und Quellen sind nicht direkt betroffen. Die Nähe zum Kößlerner Bach birgt ein gewisses Hochwasserrisiko.

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verändern.

Bodendenkmäler sind derzeit im Änderungsbereich nicht bekannt und daher aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist die 45. Änderung mit Deckblatt Nr. 45 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

1.8 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	8
Tabelle 2: Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	14

1.9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Foto Erweiterungsfläche	4
Abbildung 2: Luftbild	9
Abbildung 3: Erhaltenswerter Baumbestand	10

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2024 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.10.2024 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 in der Fassung vom 15.10.2024 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 04.12.2024 in der Zeit vom 04.12.2024 bis 14.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 in der Fassung vom 15.10.2024 hat in der Zeit vom 04.12.2024 bis 14.01.2025 stattgefunden.
4. Zu dem vom Gemeinderat am 28.01.2025 gebilligten Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 in der Fassung vom 15.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2025 bis 24.03.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 in der Fassung vom 15.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2025 bis 24.03.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2025 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 in der Fassung vom 15.10.2024 (zuletzt redaktionell geändert am 31.03.2025) festgestellt.

Gemeinde Bad Füssing, den 14.05.2025

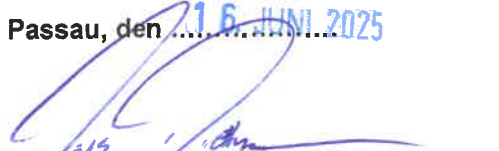


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Passau hat die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 mit Bescheid vom 16. JUNI 2025 AZ 62.091.1.6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Bad Füssing DB 45

Passau, den 16. JUNI 2025




.....
Landratsamt Passau



8. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 01.07.25

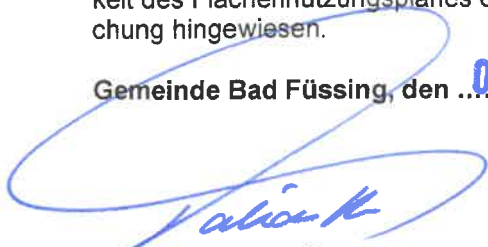


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 wurde am **01.07.25** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch digitale Niederlegung über das Internet unter <https://www.gde-badfuessing.de/aktuelles-terminen/bekanntmachungen> bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Bad Füssing, den **01.07.25**.....



.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 6A Abs. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

1. Änderungsbeschluss vom 16.09.2024
2. Bekanntmachung Änderungsbeschluss vom 21.10.2024
3. Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB vom 04.12.2024
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 04.12.2024 bis 14.01.2025
5. Erörterungstermin am 10.12.2024 (Niemand erschienen)
6. Schreiben an TÖB vom 04.12.2024 (Beteiligung § 4 Abs.1 BauGB)
7. Eingang Anregungen von Landratsamt, Regierung und WWA
8. Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.01.2025
9. Bekanntmachung öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2025
10. öffentliche Auslegung vom 20.02.2025 bis 24.03.2025
11. Beteiligung TÖB mit Schreiben vom 19.02.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
12. Eingang Anregungen WWA
13. Feststellungsbeschluss am 31.03.2025 mit redaktioneller Aufnahme der Anregungen des WWA
14. Antrag auf Genehmigung an LRA 14.05.2025
15. Genehmigung durch LRA mit Bescheid vom 16.06.2025

2. Anlass und Zweck der Planung

Am 16.09.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 45 für den

Bereich Flur-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten (Bereich zwischen den Anwesen Inntalstraße 28, 30, 32, Auenstraße 2 und dem Kößlarner Bach) zu ändern.

Anstelle einer Fläche für Extensivierung soll die Fläche künftig als MI (Mischgebiet) dargestellt werden.

Parallel hierzu wird der qualifizierte Bebauungsplan i.S. des § 30, Abs. 1 BauBG „Ortsteil Riedenburg“, Gemarkung Safferstetten, geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nr. 1037, Gemarkung Safferstetten, welche südlich unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan anschließt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.000 m².

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 5.000 m².

Durch die Ausweisung des Mischgebietes im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung, kann dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen werden.

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wurde für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen.

In Bezug auf den Menschen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung kaum zusätzlichen bau-, anlage oder betriebsbedingten Auswirkungen. Naherholungsfunktionen werden nicht wesentlich berührt.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz von Vegetation, zum Schutz von nachtaktiven Faltern, Schmetterlingen und Fledermäusen getroffen. In Summe werden Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt vermieden oder verringert.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich durch Bodenversiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen selbst ergeben. Gewässer und Quellen sind nicht direkt betroffen. Die Nähe zum Kößlerner Bach birgt ein gewisses Hochwasserrisiko.

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verändern.

Bodendenkmäler sind derzeit im Änderungsbereich nicht bekannt und daher aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung am 31.03.2025 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen.

BEKANNTMACHUNG

über die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.03.2025 für das Grundstück Fl. Nr. 1037 Gemarkung Safferstetten mit Deckblatt Nr. 45 die Änderung des Flächennutzungsplanes Landschaftsplanes festgestellt.

Dieser Plan

- ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 16.06.2025 Az: 62.0.01/6100 Bad Füssing DB 45 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 14.04.2025 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 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

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 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, 01.07.2025

Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:
An die Amtstafel angeheftet am 01.07.2025 Der Flächennutzungsplan Landschaftsplan
Abgenommen am 16.07.2025 ist somit am 01.07.2025 wirksam geworden.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung