

Bekanntmachung

über die Aufstellung Änderung Ergänzung einer städtebaulichen Satzung

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.01.2022 für das Gebiet „Oberreuthen“, das im beiliegenden Lageplan blau gekennzeichnet ist, eine städtebaulichen Satzung (Ortsabrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 BauGB § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

- ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom _____, Az.: _____ genehmigt worden
 gilt als genehmigt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung

II.

Die Satzung i. d. F. vom 23.11.2021, ergänzt 31.01.2022, liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, Zi.-Nr. 17 während der allg. Dienststunden auf Dauer öffentlich aus, kann dort eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 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 der Satzung 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 geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bad Füssing, 13.03.2024



Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe mittels Anschlag:

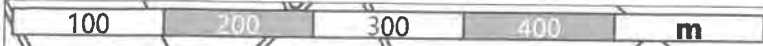
An die Amtstafel angeheftet am 13.03.2024

Abgenommen am

28.03.2024

Die städtebauliche Satzung ist

somit am 13.03.2024 in Kraft getreten.



Übersichtsplan zum Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung Oberreuthen



Gemeinde Bad Füssing
Erstellt von: Kerstin Fischer, Bauamt
Erstellt am: 12.03.2024
Maßstab 1:5000



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2024

Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil

„Oberreuthen“

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 i.V. mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Inhalt

1. Begründung:	2
1.1 Anlass	2
1.2 Rechtliche Beurteilung, Inhalt und Zweck	2
1.3 Erschließung.....	2
1.4 Grünordnung	3
2. Ortsabrundungssatzung „Oberreuthen“	4 - 7
2.1 Hinweise	7 - 8
3. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9 - 12
4. Verfahrensablauf	13
5. Verfahrensvermerke	13 - 14

19.11.2021

Ergänzt: 31.01.2022

GEMEINDE: Bad Füssing
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

Begründung:

1.1 Anlass

Vom Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 507/2 Gemarkung Würding ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant. Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil liegt im Randbereich des Ortsteil Oberreuthen und grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

1.2 Rechtliche Beurteilung, Inhalt und Zweck

Vom Gemeinderat Bad Füssing wurde in der Sitzung am 26.02.2019 die Bauvoranfrage beraten und hierbei festgestellt, dass der Ortsteil Oberreuthen eine gewisse Siedlungsdichte i. S. D. § 34 BauGB aufweist und von einer dörflichen Struktur geprägt ist, die zu erhalten und im Einzelnen ergänzt werden könnte. Eine straßenorientierte Bebauung im Nordosten gegenüber der bestehenden Bebauung wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und würde den Ortsteil von Oberreuthen abrunden. Eine nachträgliche Verdichtung des Gebietes entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Gemeinde, Bauland bzw. Wohnraum für ostansässige Familien zur Verfügung zu stellen, um die gewachsene Struktur der Gemeinde zu erhalten, die örtlichen Bindungen der Gemeindemitglieder zu vertiefen und die Existenzgründung junger Familien in der Gemeinde zu unterstützen. Eine Untersuchung hat ergeben, dass im Ortsteil Oberreuthen keine weiteren Baulücken vorhanden sind und sich somit die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung, unter Einbeziehung des beantragten Bereiches, anbietet.

Um die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich von Oberreuthen, d.h. den bebaubaren Bereich, festzulegen und den dörflichen Charakter zu erhalten, wurde vorgeschlagen eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen und einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB aufzunehmen.

Mit der „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Die gering gehaltenen Festsetzungen nach § 9 BauGB sollen den Erhalt des dörflichen Charakters sichern.

1.3 Erschließung

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind durch Anschlußmöglichkeiten an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe bzw. an den gemeindlichen Kanal sowie das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

1.4 Grünordnung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden werden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist unter Nr. 3 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung enthalten.

2 Ortsabrundungssatzung „Oberreuthen“

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 i.V. mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

§ 1

Die Grenzen für die Ortsabrundungssatzung des Ortsteils „Oberreuthen“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan Maßstab 1:1000 i .d. F. vom 23.11.2021 (ergänzt: 31.01.2022) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

1. Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe:

- Hauptgebäude: max. 7,00 m, gemessen vom neuen Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut
- Nebengebäude: Wandhöhe max. 3 m

GRZ: 0,3

GFZ: 0,6

- #### 2. Stellplätze
- Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 04.02.2020.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)

Dachform Hauptgebäude:

- Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Pult- und Flachdach bei An- und Zwischenbauten

Dachneigung:

- 25 bis 35°

Fußbodenoberkante:

- Max. 0,3 m über nächstgelegene Straße

Dachform Nebengebäude:

- freigestellt, Flachdächer sind zu begrünen

4. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind 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.

Die Mindestabstände für die Einzäunung und Bepflanzung sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind über den Bestand hinaus folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	7,5 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,5 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten, sofern erforderlich. Die Überprüfung der Erforderlichkeit obliegt der Gemeinde Bad Füssing

5. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraße zu erschließen.

6. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße über den Bestand (Privatzufahrt bei Abschnitt: 240, Station: 1,140) hinaus können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

7. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

An den einmündenden Straßen sind folgend Sichtfelder freizuhalten:

135 m	beiderseits in Richtung Hartkirchen / Würding im Zuge der Staatsstraße
10 m	im Zuge der Einmündungen der Gemeindestraße
3 m	im Zuge der Anwesenszufahrt bei Station 1,140 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

8. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsablagen abgeleitet werden.

9. Folgekosten

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche Anlagen und sonstigen Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 110, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung, Erweiterung der Ausgleichsflächen, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten etc.) von der Gemeinde Bad Füssing zu tragen sind (z.B. Errichtung Linksabbiegespuren). Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2110 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

10. Blendung und Lärmentwicklung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendete oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an dem Photovoltaikelement reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter

Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde / Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

11. Denkmalschutz

-Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.1 Hinweise:

Landwirtschaftliche Immissionen

An den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im Flächennutzungsplan durch Planzeichen als landwirtschaftliche Flächen mit ackerbaulicher Nutzung dargestellt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

Es muss mit landwirtschaftlichen 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 die landwirtschaftlichen Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Die Anforderungen der TrenGW bzw. des DWA Merkblattes M153 sind zu beachten.

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 Blechfläche

über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Durch die Flächenversiegelung kann es bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrückungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3 Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum (I.-III. Ordnung) zu pflanzen. Die Bäume werden als verschiebbar festgesetzt. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen

Die Gehölze sind aus der Artenliste (Punkt 3.3) mit den entsprechenden Qualitäten auszuwählen.

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 Abs. 1 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Baumaßnahme zu erfolgen.

3.2 Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt nordwestlich der Flurnummern 507/1, 507/2 und 508, angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung mit Teilflächen der Flurnummern 507 und 508, Gemarkung Würding mit einer Größe von insgesamt 979 m².

Für die Ausgleichsflächenberechnung wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für das Untersuchungsgebiet die Eingriffsschwere Typ B zugeordnet.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen:

- keine tiergruppenschädigende Bauteile (sockellose Zäune)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Erschließungsfläche
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Eingrünung mit heimischen Gehölzen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

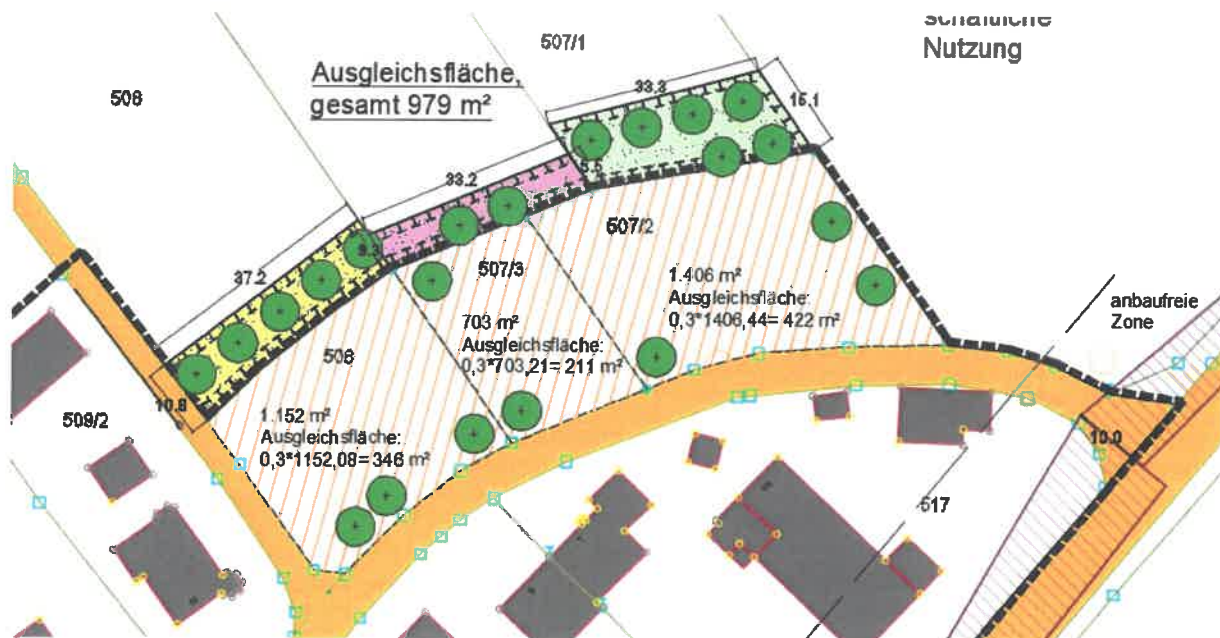
Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen wird zur Ermittlung der Ausgleichsflächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 für die Flächen der Kategorie I angesetzt.

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarf für die Gesamt-Eingriffsfläche von 3.261m²:

Ausgleichsfaktor Eingriff	x	Eingriffsfläche in m ²	=	Ausgleichsfläche in m ²
Faktor 0,3	x	Fläche 3.261 m ²	=	979 m ² (gerundet)

Die Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 979 m² wird so unterteilt, dass jede Parzelle nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme ihren Teil der Ausgleichsfläche erstellen muss.

Die Größe der Ausgleichsfläche von Parzelle 507/2 beträgt 422 m² und umfasst die Pflanzung von 6 Obstbäumen, die der Parzelle 507/3 211 m² mit 2 Obstbäumen und die Parzelle 508 (T) muss 346 m² und die Pflanzung von 5 Obstbäumen laut Plandarstellung erbringen.



Die Ausgleichsfläche ist durch eine unbefristete beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern, da sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde Bad Füssing befindet.

Die Ausgleichsfläche wird als Glatthafer-Wiese mit 13 Obstbäumen (Hochstämme 3 x v., m.Db., StU 14-16, 180-200 cm hoch, z.B. Apfel, Kirsche, Walnuss etc.) ausgebildet. Sollte ein Baum ausfallen, muss er durch einen gleichartigen und gleichwertigen ersetzt werden.

Der Ausgleichsflächenplan vom 23.11.2021 stellt die Maßnahmen zur Herstellung und Pflege für die Ausgleichsfläche dar.

- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

3.3 Artenliste:

Für die Ausgleichsfläche müssen autochthone Gehölze verwendet werden.

Mindestqualität:

Sträucher: v.Str, oB, 5 Tr, 60-100 cm

Bäume: Hochstamm 3 x v., m.Db, Stu 14-16, 180-200 cm

Bäume (I.-III. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.A.	Weißdorn in Arten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Apfel, Birne, Pflaume etc.	Obstbäume

3.4 Begründung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Durch die Ausweisung von 3 Bauparzellen auf den Flurnummern 507/2, 507/3 und 508 (T) der Gemarkung Würding wird intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überbaut.

Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche angrenzend an den Geltungsbereich und einer Eingrünung kommender Gebäude zur freien Landschaft hin, wird negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild entgegengewirkt. Zusätzlich greifen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die mitbestimmend bei der Auswahl des Kompensationsfaktors zur Ermittlung der Ausgleichsflächen waren.

- keine tiergruppenschädigende Bauteile (sockellose Zäune)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Erschließungsfläche
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

- Eingrünung mit heimischen Gehölzen
- Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Im Nordwesten grenzt die Ausgleichsfläche des Plangebiets für den Eingriff an die drei Bauparzellen an. Der Gesamtausgleichsflächenbedarf beträgt 979,00 m² und wird als Extensive Wiese (Glatthaferwiese) mit 13 Ostbäumen (Streuobstwiese) ausgebildet. Der Ausgleichsflächenplan vom 23.11.2021 stellt Maßnahmen zur Herstellung und Pflege für die Ausgleichsfläche dar.

Die privaten Grünflächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Es besteht ein Pflanzgebot für je einen Baum pro angefangene 500m² Grundstücksfläche. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

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

Bei der Auswahl der Bepflanzung werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Gehölze 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.

Die entsprechenden Pflanzungen sind in der Planzeichnung eingetragen, in der Satzung sind die Arten der Gehölze beschrieben. Die Pflege und Ersatz der Grünanlagen wird ebenso über die Satzung geregelt. Somit wird auch nachhaltig sichergestellt, dass der Grünbestand wirksam ist.

4 Verfahrensablauf

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

Bei der Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen von:

- Bayer. Bauernverband
 - Landesamt für Denkmalpflege
 - Staatl. Bauamt
 - Regierung von Niederbayern
 - Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde
- vorgetragen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 31.01.2022 die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und beschlossen, diese weitgehend in die Planung aufzunehmen.

5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 26.02.2019 beschlossen für den Ortsteil Oberreuthen eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 19.11.2021 wurden den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2021 zur Stellungnahme zugesandt.

3. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 19.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.12.2021 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

4. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 31.01.2022 die Ortsabrundungssatzung Oberreuthen i. d. F. vom 19.11.2021 mit Ergänzungen gemäß m § 10 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 13.03.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt am 13.03.2024

Bad Füssing, 13.03.2024



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

6. Die Ortsabrundungssatzung Oberreuthen wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13.03.2024, rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel vorgenommen.
in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Ortsabrundungssatzung im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Bad Füssing, 13.03.2024



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz
Erster Bürgermeister



Ortsabrundung M 1:1000

Beschreibung der Ziele, Maßnahmen und der Pflege der Kompensationsfläche

Auf der Gesamtfläche von 979,00 m² wird eine Glatthaferwiese entwickelt, auf der 13 Obstgehölze gepflanzt werden. Die extensive Wiese wird durch Mähgutübertragung mit Wiesendrusch aus geeigneten Spenderwiesen des Naturraums hergestellt, alternativ ist die Ausbringung einer autochthonen Saatgutmischung der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) möglich. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Baumaßnahmen herzustellen. Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist mit Bepflückung kenntlich zu machen.

Entwicklungsziel: Artenreichtum

Maßnahmen extensive Wiese (Glatthaferwiese):

- Um dem Boden zur Extensivierung schonend Nährstoffe zu entziehen, wird für 1-2 Jahre eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Hafer) angebaut.
- Falls die Fläche anschließend noch mehr ausgegärt werden soll, wird ein dritter Schnittpunkt mit Abtransport des Mähguts ins Auge gefasst (Schroppschnitt).
- Zur Ansaat der Glatthaferwiese wird auf einer Hälfte der Ausgleichsfläche der Oberboden mit einer Scheibenegge bearbeitet und im Anschluss das autochthone Saatgut ausgebracht. Das gleiche Verfahren erfolgt nochmals Anfang September auf der anderen Hälfte der Ausgleichsfläche.
- Für die weitere Pflege der extensiven Wiese im 1. und ggf. im 2. Jahr ist ein Schroppschnitt zulässig, um ein Aussamen diverser Unkräuter zu unterbinden. Das Mähgut muss entfernt werden.
- Nach dem Ausheuen jeweils im Juni und im September, muss das übrige Mähgut wieder abgetragen und abgefahren werden.
- Der Regelschnitt setzt ab dem 2. oder 3. Jahr ein.
- Die Herstellung der extensiven Wiese und Ampferbekämpfung werden in Abstimmung mit nachgewiesenen sachkundigen Personen oder Institutionen (z.B. dem Landschaftspflegeverband) vorgenommen

Pflege:

- 2-malige Mahd pro Jahr, die erste Mahd frühestens Mitte Juni, das Mähgut muss jeweils abgefahren werden. Zwischen erster und zweiter Mahd sollen 6-8 Wochen liegen.
- wenn nötig Entfernung von Ampfer und Bekämpfung von Neophyten
- Der Bauherr ist bei Lücken im Bestand zur Nachsaat verpflichtet.
- Auf Düngung und Mulchen muss verzichtet werden

Maßnahmen Obstgehölze:

Pflanzung von heimischen Obstgehölzen:

- Hochstämme 3 x v., m.Db. Stu 10-12, 160-180 cm hoch (Apfel, Kirsche, Walnuss etc.)
- Baumabstand: 8 m, arten- und sortenabhängig
- gebietstypische und bewährte Arten- und Sortenzusammensetzung, Arten und Sorten in den Reihen zusammenhängend pflanzen. Das bedeutet: gleicher Erntezeitpunkt, weniger Ernteaufwand, mehrmalige Anfahrt entfällt.

Pflege der Streuobstwiese:

Zur Minimalpflege junger Obstbäume in den ersten Jahren gehören:

- **Offenhalten der Baumscheibe** durch Freihacken oder Mulchabdeckung von Kraut- und Grasbewuchs in der Hauptwachstumszeit, also in den Monaten April bis Juli, mindestens die ersten 5 Jahre bzw. so lange, bis ein kräftiger Jahreszuwachs der Krone anzeigt, dass der junge Baum beginnt, sich gegen die Konkurrenz des Grünlandes durchzusetzen.
- **Regelmäßiger Erziehungschnitt** des Baumes zum Aufbau eines tragfähigen Kronengerüsts mit Stammverlängerung und Leitasten (bei Bedarf Spreizen oder Binden) mindestens in den ersten 8 - 10 Jahren.
- **Jährliche Kontrolle von Anbindung und Wildverbisschutz** sowie der Schutzvorkehrungen gegen Schäden durch Weidevieh.
- **Kontrolle des Stammes:** Seitenaustriebe am Stamm werden entweder ganz entfernt oder - zur Verstärkung des Dickenwachstums - auf 1 bis 2 Augen zurückgeschnitten. Ausschneiden evtl. vorhandener Krebswunden (bei Apfel und Birne) während der Vegetationszeit (Mai - Juli) und bei trockenem Wetter.
- **Kontrolle auf Wühlmausbefall** an den Wurzeln (sitzt der Baum locker beweglich?) sowie Schutzmaßnahmen gegen Wühlmäuse: Entfernen der Mulchschicht vor den Wintermonaten, Aufstellen von Anstanzstangen für Greifvögel, Anlage von Steinhäufen für Wesel u.ä. sowie ggf. Bodenbearbeitung oder Beweidung der Flächen; bei Bedarf Aufstellen von Wühlmausfallen.
- **Wässern bei anhaltender Trockenheit** zwischen April und Juli, besonders im ersten Standjahr und besonders, wenn erst im Frühjahr gepflanzt wurde.
- Optimal wäre in den ersten Jahren eine gelegentliche Gabe von (gut ausgereiftem) Kompost auf die Baumscheibe - als **Dünger** für die Bäume und zur Verbesserung der Bodenstruktur. Eine Schubkarre Kompost, im April aufgebracht, wirkt zudem kurzfristig wie eine Mulchschicht zur Unterdrückung der Graskonkurrenz.
- **Rückschnitt von Triebspitzen** während der Vegetationszeit bei Mehltau sowie auch bei sehr starkem Blattausfall.
- **Ausschneiden von Krebswunden** bei Apfel und Birne sobald der Befall festgestellt wird, ansonsten vorzugsweise während der Vegetationszeit (Mai bis Juli) und bei trockenem Wetter (ein Verstreichen der entstandenen Wunden kann dann ggf. unterbleiben). Für diese Arbeit gibt es spezielle Krebsschnitzmesser.
- Ggf. **Kalken bzw. Weißen** der Stämme vor den Wintermonaten, um die Gefahr von Frostschäden an der Rinde zu vermindern.
- Schutz vor Wildverbiss bei Bedarf.

Artenliste:

Bäume (I.-III. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus, Prunus etc.	Obstbäume
Crataegus i.A.	Weißdorn in Arten		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		

Mindestqualität:

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind autochthone Gehölze zu verwenden!

Bäume:	Hochstamm 3 x v., m.Db. Stu 14-16, 180-200 cm
Sträucher:	v.Str, oB, 5 Tr, 60-100 cm

LEGENDE

- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung
- Haupt- und Nebengebäude, Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- - - Grundstücksgrenze, geplant
- - - Grundstücksgrenzen, bestehend
- Gehölzneupflanzung
- Baudenkmal im Bereich der Ortsabrundungssatzung Oberreuthen
- Eingriffsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche
- Obstgehölze mit Unternutzung extensive Wiese (Glatthaferwiese) als Ausgleichsfläche
- ▲ Sichtdreieck, Schenkellänge 135m, Bezugspunkt Annäherungssicht 10m
- anbaufreie Zone 20m ab Straßenrand Staatsstraße
- 507 Flurnummer

Maßnahmen zur Eingrünung und Zeitpunkt der Herstellung für Ausgleichsfläche und Eingrünung:

Innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung einer Baumaßnahme ist die jeweilige Ausgleichsfläche in nordwestlicher Verlängerung der Bauparzelle herzustellen. Die Größe der Ausgleichsfläche von Parzelle 507/2 beträgt 422 m² und umfasst die Pflanzung von 6 Obstbäumen, die der Parzelle 507/3 211 m² mit 2 Obstbäumen und die Parzelle 508 (T) muss 346 m² und die Pflanzung von 5 Obstbäumen laut der Pflanzliste erbringen.

Auch auf den privaten Grünflächen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme Eingrünungsmaßnahmen vorzunehmen. So ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum (I.-III. Ordnung lt. Artenliste) zu pflanzen. Die Bäume sind nicht standortgebunden.

Eingriffsregelung

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen für die Ortsabrundungssatzung Oberreuthen ermitteln zu können, wird das betroffene Gebiet aufgrund seiner naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet.

Die Fläche kann mit Hilfe des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, da es sich hier um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Es erfolgt daher eine Einstufung in Kategorie I. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Fläche wird als niedrig eingestuft und die Fläche somit dem „Typ B“ zugeordnet. Da es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung handelt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Passau der Kompensationsfaktor 0,3 festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst etwa 5 ha. Der Eingriffsbereich, für welchen Ausgleichsflächen nachzuweisen sind, beträgt ca. 2.093 m².

Berechnung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfaktor Eingriff x	Eingriffsfläche in m ²	=	Ausgleichsfläche in m ²
Faktor 0,3	x Fläche 3.261 m ²	=	979 m ² (gerundet)

Es ergibt sich hieraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 979 m².

Die benötigte Ausgleichsfläche entsteht angrenzend an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung auf den Flurnummer 507 (T) und 508 (T), Gemeinde Bad Füssing, Gemarkung Würding. Hier wird eine Glatthaferwiese mit Obstgehölzen (Streuobstwiese) angelegt, welche auch zur Eingrünung des Baukörpers in die freie Landschaft beiträgt.

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche wurden im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange festgelegt. Die Ausgleichsfläche ist durch eine unbefristete beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde) zu sichern, da sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde Bad Füssing befindet.

Hinweise zum Denkmalschutz:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Luftbild, o.M.



INDEX		
Datum	Index	Änderungen
05.04.2022	A	Änderung Grundstücksgrenzen/Ausgleichsflächen, Einarbeitung der TÖBs

Projekt	Datum	23.11.2021
Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Bereich "Oberreuthen"	ergänzt	31.01.2022
Zelchnung	Maßstab	Luftbild o. M. Plandarstellung 1: 1000
OAS Oberreuthen, Ausgleichsflächenplanung, Flurnummer 507/2, 507/3, 508 (T) Gemarkung Würding	Gez.: kl	

<p>Auftraggeber</p> <p>1. Bürgermeister</p>	<p>Planung</p> <p>LINDGRÜN Katja Lind Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur 08573 348444 www.lindgruen.cc</p> <p><i>Katja Lind</i></p>
--	--