



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BAD FÜSSING

KURGEBIET SÜD

Landkreis	Passau
Gemeinde	Bad Füssing
Regierungsbezirk	Niederbayern

66. Änderung mit Deckblatt Nr. 66

Planung: Gemeinde Bad Füssing
Rathausstr. 6 – 8
94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 04.04.2022
Ergänzt, 01.06.2022

Ausgefertigt am: 12. OKT. 2022



Alwin Kurz
Kurz
1. Bürgermeister

Gültiger Bebauungsplan § 1 Abs. 1 Nr.

3. Sondergebiet VII
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafes u. ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern

Ausnahmsweise sind Wohnungen zulässig.

Bebauungsplanänderung § 1 Abs. 1 Nr.

3. Sondergebiet VII
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Tagescafes u. ä. Betriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Kurgebiet dienen
- Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Küchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern

Ausnahmsweise sind in Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Begründung:

Der Bekanntheitsgrad von Bad Füssing als Fremdenverkehrsziel ist seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kurgelb Süd im Jahre 1988 deutlich gestiegen, und hat während der letzten Jahre national und international nochmals einen zusätzlichen Schub erhalten. Dies beruht unter anderem auf Berichten in den Medien, welche die touristischen und medizinischen Glanzlichter von Bad Füssing herausstellen oder jedenfalls als Hintergrundthema nutzen. Außerdem hat infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Vor allem im Wellness- und Gesundheitsbereich ist eine Nachfragesteigerung zu beobachten.

Zudem wurde am 25.06.2021 das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz beschlossen. Teil des Gesetzes ist, dass ambulante Vorsorgeleistungen in anerkannten Kurorten wieder von Ermessens- in Pflichtleistungen der Krankenkassen umgewandelt werden. Deshalb wird in den nächsten Jahren wieder eine steigende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten und einer längeren Aufenthaltsdauer der Gäste in Kurorten erwartet. Diese Erwartung wird durch Fallzahlen aus früheren Zeiten bestätigt, in denen ambulante Vorsorgeleistungen bereits Pflichtleistungen der Krankenkassen waren.

Die Gemeinde Bad Füssing ist auch ein interessanter und attraktiver Standort für Kapitalanleger. Auf Grund des niedrigen Zinsniveaus und mangels ertragreicher und wertbeständiger Anlageoptionen investieren Kapitalanleger vermehrt in Sachwerte, hier in Form von Immobilien, um den Werterhalt des Geldes zu sichern. Bei diesen Immobilien handelt es sich insbesondere um Wohnungen. Die Wohnungen werden meist nicht an Ferien- oder Kurgäste vermietet, da die Vermietung zusätzliche Arbeit und Kosten verursacht. Deshalb werden die Wohnungen von den Anlegern vorrangig als Zweitwohnungen genutzt und stehen dem Unterkunftsangebot für Ferien- und Kurgästen nicht mehr zur Verfügung. Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune nachfolgelastet vor allem bei der Infrastruktur auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Ferien- und Kurgäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Infolge dieser Entwicklungen entsteht ein Nachfrageüberhang nach Übernachtungsmöglichkeiten in Bad Füssing, d.h. das quantitative und qualitative Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten deckt die Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten nicht ab. Durch weitere Umwandlungen von Fremdenverkehrszimmern in Wohnungen zur Dauervermietung wird der Nachfrageüberhang weiter verstärkt.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Bad Füssing.

Der seit 1988 gültige Bebauungsplan sieht im räumlichen Geltungsbereich des Sondergebietes VII eine überwiegend touristische Nutzung vor. Ausnahmsweise konnten Wohnungen errichtet werden. Dies wurde in den vergangenen Jahren (2015 und 2017) zweimal befürwortet. Nachdem vermehrt Anträge auf Erteilung von Ausnahmen für Wohnungen eingereicht wurden, sprach sich der Gemeinderat Bad Füssing in einer Grundsatzdebatte in der Sitzung am 22.02.2021 dafür aus, dass zukünftig keine Wohnungen mehr zugelassen werden sollen. Vielmehr soll nur noch die Errichtung von Wohnungen für Personal und Betriebsleiter/Betriebsinhaber möglich sein. Die Entstehung weiterer Kleinwohnungen und deren Nutzungen als Zweitwohnung soll damit verhindert werden. Vor allem mit Blick auf die erhöhte Nachfrage nach Fremdenverkehrsbetten nach der Wiedereinführung der ambulanten Kur als Pflichtleistung. Umnutzung

gen vorhandener Fremdenverkehrszimmer in Wohnungen zur Dauervermietung stünden der Intention, die Nachfrage quantitativ und qualitativ bedienen zu können, entgegen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die zulässige GRZ von 0,3 nicht geändert. Auch werden keine zusätzlichen Baurechte bzw. Versiegelungsflächen ausgewiesen. Die Änderung betrifft lediglich die Art der Nutzung. Ein Ausgleichsbedarf wird dadurch nicht verursacht.

Verfahrenshinweis:

Auf Grund der Anregung der Abteilung Städtebau beim Landratsamt Passau hat der Gemeinderat in der Sitzung am 01.06.2022 beschlossen, die bisher im räumlichen Geltungsbereich der 66. Änderung (SO VII) durchgeführten Bebauungsplanänderungen im Übersichtsplan aufzuführen.

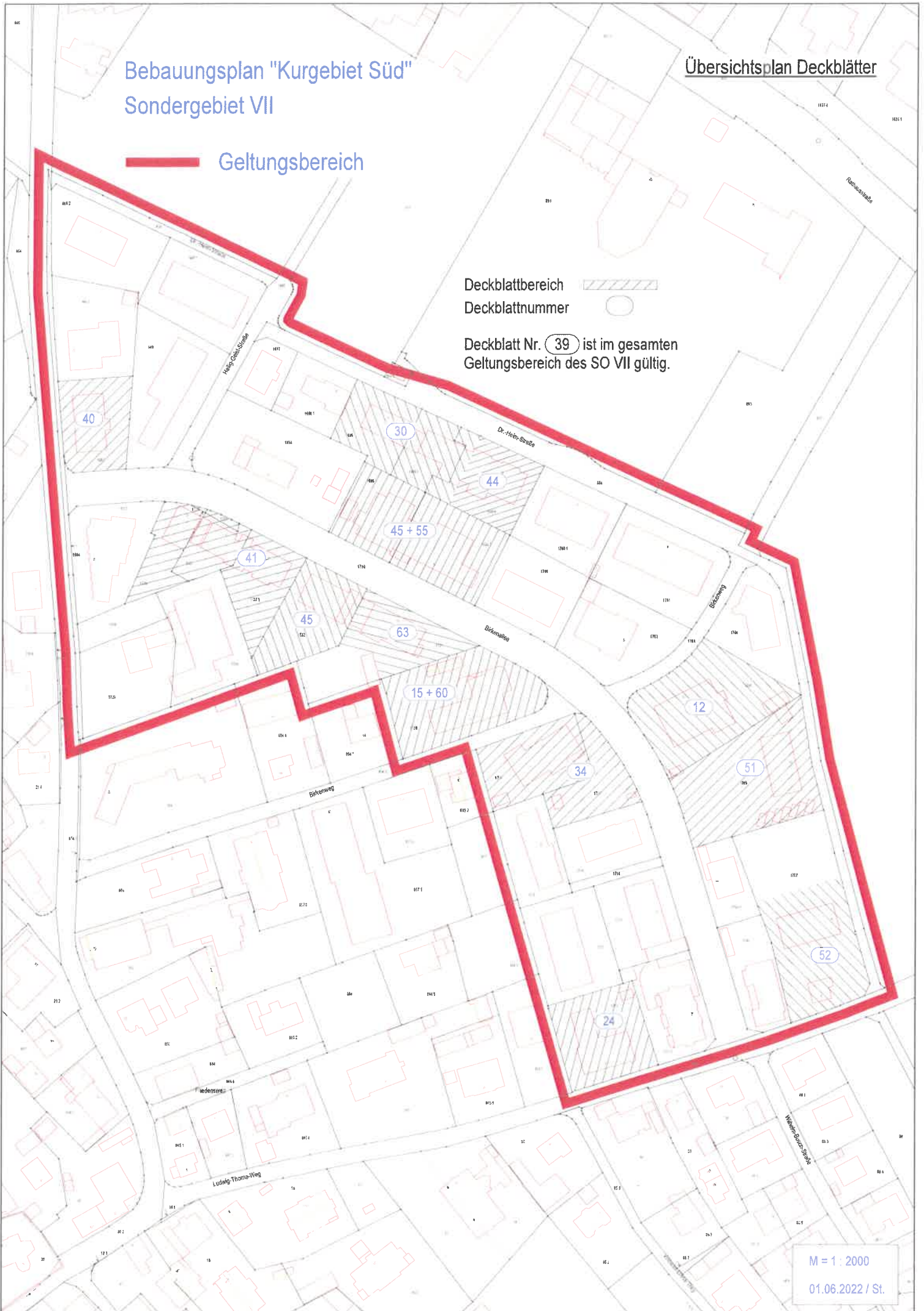
Bebauungsplan "Kurgebiet Süd" Sondergebiet VII

Übersichtsplan Deckblätter

 Geltungsbereich

Deckblattbereich 
Deckblattnummer 

Deckblatt Nr. (39) ist im gesamten
Geltungsbereich des SO VII gültig.



Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2022 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 06.04.2022 in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.04.2022 durchgeführt.
4. Zu dem vom Gemeinderat am 01.06.2022 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 19.08.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 12.10.2022


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt
Gemeinde Bad Füssing, den 12.10.2022


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 12.10.2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 12.10.2022 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach
§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach
§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing, den 12.10.2022


.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

zur 66. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Süd“ mit Deckblatt Nr. 66

Anlässlich einer Anfrage zur Nutzungsänderung eines Beherbergungsbetriebes in ein Wohngebäude hat der Gemeinderat Bad Füssing in der Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, die ausnahmsweise zulässige Schaffung von Wohnungen im Bereich des Sondergebietes VII zu streichen und zukünftig nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zuzulassen. Damit soll der Wegfall von Beherbergungsräumlichkeiten und die Schaffung von Zweitwohnungen unterbunden werden.

Der Änderungsbeschluss wurde am 29.03.2021 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gegeben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022 vorgenommen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.04.2022 hingewiesen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.04.2022 durchgeführt. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden lediglich Anregungen von der Abteilung Städtebau beim Landratsamt Passau hinsichtlich der Gestaltung des Deckblattes vorgetragen. Weitere Anregungen, insbesondere zu Umweltbelangen, wurden nicht vorgetragen. Der Gemeinderat Bad Füssing würdigte in der Sitzung am 01.06.2022 die Stellungnahme der Abteilung Städtebau und fasste gleichzeitig den Auslegungsbeschluss.

Das überarbeitete Deckblatt wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt. Mit Bekanntmachung vom 11.07.2022 wurde hierzu hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2022 beteiligt. Hierbei gingen keine Anregungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung ein. Lediglich die Abteilung Städtebau verwies nochmals auf die Gestaltung des Deckblattes, wozu der Gemeinderat mit Beschluss vom 12.09.2022 erneut Stellung nahm. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Nachdem mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nur die zulässige Nutzungsart neu definiert wurde und somit kein neues Baurecht entstand, wurden Anregungen zu Umweltbelangen nicht vorgetragen und waren demnach nicht zu berücksichtigen.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit hinsichtlich der Vermeidung von (Zweit-)Wohnungen war nicht anwendbar.

Bad Füssing, 12.10.2022

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 12.09.2022 für das Gebiet „Kurgebiet Süd“ mit Deckblatt Nr. 66 die Änderung des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

- ist von der / vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom Az: _____ genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).
 gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i.d.F. vom 01.06.2022 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:
Unbeachtlich werden
- 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 der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
2. Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bad Füssing, 12.10.2022

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

An die Amtstafel angeheftet am 12.10.2022

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 27.10.2022

ist somit am 12.10.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung