

**BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
BAD FÜSSING**

---

**GEMEINDE:** BAD FÜSSING  
**LANDKREIS:** PASSAU  
**REGIERUNGSBEZIRK:** NIEDERBAYERN

---

**33. ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
BAD FÜSSING**

**KURGEBIET NORD**

**DECKBLATT NR. 33**

**M. 1 : 1000**



Georg Leeb  
Innenarchitekt

Hauptstraße 16, 94099 Ruhstorf

Telefon 08531 / 96 06-0

Ausgefertigt am: 22. MAI 2012

Brundobler  
1. Bürgermeister



Datum:

22. November 2011

Ergänzt:

30. Januar 2012

# BEGRÜNDUNG

zur Änderung

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Bad Füssing  
„Kurgebiet Nord“

Deckblatt Nr. 33

Für die geplante Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses der Hotelanlage Quellenhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 682 ist die Erweiterung des gültigen Bebauungsplanes und eine geringe Änderung der textlichen Festsetzungen notwendig.

Hierfür wird die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kurgebiet Nord“ an die westliche Grenze des Grundstücks bis hin zur Gartenstraße verschoben.

Für die zusätzliche Bebaubarkeit wird ein neues Baufenster festgelegt und die Festsetzungen für die Dachausbildung und Dachgestaltung werden leicht verändert.

Im Zuge dieser Bebauung ist geplant, die Anzahl der Stellplätze für die Hotelgäste mit einer integrierten Tiefgarage zu erhöhen. Die Zufahrten zum Betriebsleiterwohnhaus und zur Tiefgarage sind von der Dr.-Koch-Straße aus vorgesehen.

Eine Erhöhung von GRZ, GFZ und GÜZ ist nicht vorgesehen.

Die direkte Nachbarschaft mehrerer Sport- und Freizeitanlagen veranlasste Herrn Mauser (technischer Umweltschutz, LRA Passau) zu einer Durchführung einer überschlägigen schalltechnischen Prognoseberechnung, wonach mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen war. Daraufhin wurde nach einer gemeinsamen Besprechung aller Beteiligten vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk ein detailliertes Schallgutachten beauftragt, in dem am Betriebsleiterwohnhaus eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Winterzeit von 0,2 dB(A) und in der mittäglichen Ruhezeit im Sommer von 1,9 dB(A) festgestellt wurde. Zum Schutz der betroffenen Immissionsorte werden passive Schallschutzmaßnahmen herangezogen, in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 4 bei allen Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen an der Süd- und Westseite des Betriebsleiterwohnhauses.

Ansonsten gelten die Erläuterungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

**Gemeinde Bad Füssing / Landkreis Passau**

**Bauvorhaben:**

**Änderung des Bebauungsplanes Hotel Quellenhof**

**UMWELTBERICHT**

- 1) Beschreibung Bauvorhaben
- 2) Flächenzusammenstellung
- 3) Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes
- 4) Beschreibung des künftigen Umweltzustandes
- 5) Schallschutz
- 6) Festlegung Kompensationsfaktor / Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf
- 7) Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche
- 8) Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

ANLAGE: Plan Ausgleichsfläche

**Bauherr:**

**Helga und Fritz Herndl**

**Dr.- Koch - Straße 2**

**94072 Bad Füssing**

**Planungsbüro:**



**94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1**

**Tel: 08531 / 41281**

**Fax: 08531 / 317 523**

**e-Mail: [mail@albert-krah.de](mailto:mail@albert-krah.de)**

**Pocking, Bad Füssing, 22.11 2011**

**Ergänzt: 30.01.2012**

## Umweltbericht

### 1) Beschreibung Bauvorhaben

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass auf einer Teilfläche der Flurnummer 682 / Gemarkung Safferstetten (Gesamtfläche = 11.483,00 qm), der Neubau eines Betriebsleiter - Wohnhauses mit Garagengebäude, überdachtem Lagerbereich und Tiefgarage für das Hotel Quellenhof in Bad Füssing errichtet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird - bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,6 - bei 0,21 liegen; die Grünflächenzahl (GÜZ) bei 0,63, bei einer erforderlichen GÜZ von 0,4.

### 2) Flächenzusammenstellung

Die bebauten und versiegelten Flächen stellen sich wie folgt dar und nehmen eine Gesamtfläche von 1.296,05 qm ein:

#### Privatfläche neu

Betriebsleiterwohnhaus	=	311,75 m <sup>2</sup>	
Terrasse Betriebsleiterwohnhaus	=	79,70 m <sup>2</sup>	
Überdachter Lagerbereich	=	91,04 m <sup>2</sup>	
Garagengebäude privat	=	110,69 m <sup>2</sup>	
Lichthof	=	5,12 m <sup>2</sup>	
Zufahrt Betriebsleiterwohnhaus	=	<u>456,55 m<sup>2</sup></u>	1.054,85 m <sup>2</sup>

#### Hotel neu

Tiefgaragen-Rampe	=	54,18 m <sup>2</sup>	
Tiefgaragendecke	=	88,01 m <sup>2</sup>	
Treppenabgang Tiefgarage	=	11,47 m <sup>2</sup>	
Notausstieg Tiefgarage	=	3,79 m <sup>2</sup>	
Zufahrt Tiefgarage	=	58,81 m <sup>2</sup>	
Zugang Tiefgarage	=	24,94 m <sup>2</sup>	241,20 m <sup>2</sup>

---

Bebaute und versiegelte Fläche neu gesamt	=		1.296,05 m <sup>2</sup>
---	---	--	-------------------------

### 3) Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes

Das Planungsgebiet liegt am westlich bebauten Ortsrand von Bad Füssing und wird im Norden, Westen und Süden von den Gemeindeverbindungsstrassen „Am Tennispark“, „Gartenstraße“ und „Dr.-Kochstraße“ umfasst; es grenzt im Westen an das Freizeitgelände der Gemeinde Bad Füssing (Tennisplätze, Freibad) und im Süden an den Parkplatz des Freibades.

Das Planungsgebiet hat eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; der jetzige Umweltzustand des Gebietes ist durch seine innerörtliche Verkehrslage bzw. durch die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisanbau) gekennzeichnet.

Das Landschaftsbild prägende oder ökologisch wertvolle Flächen bzw. Vegetationselemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### 4) Beschreibung des künftigen Umweltzustandes

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Klima/Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bebauung bzw. Versiegelung von 1.296,05 qm an Bodenfläche.

Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Verwendung wassergebundener Decken) minimiert.

Zudem erfolgt im Zuge der Ausgleichsflächenplanung die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einem bisherigen Maisacker im westlichen Teil des Planungsgebietes, wodurch auch das Landschaftsbild aufgewertet wird.

### 5) Schallschutz

Die direkte Nachbarschaft mehrerer Sport- und Freizeitanlagen veranlasste Herrn Mauser (technischer Umweltschutz, LRA Passau) zu einer Durchführung einer überschlägigen schalltechnischen Prognoseberechnung, wonach mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen war.

Daraufhin wurde nach einer gemeinsamen Besprechung aller Beteiligten vom Ingenieurbüro ifb Eigenschenk ein detailliertes Schallgutachten beauftragt, in dem am Betriebsleiter-

wohnhaus eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Winterzeit von 0,2 dB(A) und in der mittäglichen Ruhezeit im Sommer von 1,9 dB(A) festgestellt wurde.

Zum Schutz der betroffenen Immissionsorte werden passive Schallschutzmaßnahmen herangezogen, in Form von Fenster der Schallschutzklasse 4 bei allen Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen an der Süd- und Westseite des Betriebsleiterwohnhauses.

#### **6) Festlegung Kompensationsfaktor und Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf**

Entsprechend der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die Kategorie I = „Gebiete geringer Bedeutung“ einzustufen.

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem „Typ B“ (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ gleich oder geringer als 0,35) zuzuordnen.

Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Da im Bebauungsplan Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebietes festgesetzt sind und die GÜZ bei über 0,6 liegt, wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 festgelegt.

Die bebaute bzw. versiegelte Fläche liegt bei gesamt 1.296,05 qm; bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 beträgt der Ausgleichsflächenbedarf somit ca. 259 qm

#### **7) Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche wird nach Absprache mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau (15.11.2011) am westlichen Rand des Planungsgebietes auf einem bisherigen Maisacker angelegt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und umfasst eine Fläche von ca. 290 qm.

Die dargestellte Ausgleichsfläche ist somit um ca. 12 % (= 31 qm) größer als die rechnerisch erforderliche Ausgleichsfläche; diese Mehrausweisung ist der Straßenlage der Fläche geschuldet.

Als Ausgleichsfläche wird, entsprechend der „Ortsrandlage“, eine Obstwiese mit einer Baumreihe aus heimischen Arten (Hochstamm) angelegt. Diese ökologisch wertvollen Streuobstwiesen tragen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Die Ausgleichsfläche ist durch nachfolgend genannte Festsetzungen (Maßnahmen, Zeitpunkt der Fertigstellung, Dienstbarkeit) im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu sichern.

## 8) Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

### - Festsetzungen zur Nutzung und Sicherung

#### Nutzung

Die Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese anzulegen.

#### Fertigstellung / Sicherung

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit zu erstellen.

Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintragung zu sichern.

### - Festsetzungen zur Anpflanzung

Obstbaum: heimische Art, zulässig: alle Sorten

Qualifikation Obstgehölze: STU 10/12; Hochstamm

#### Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Mahd der Wiese erfolgt 2 x jährlich.

### - Festsetzungen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

Albert Krahl

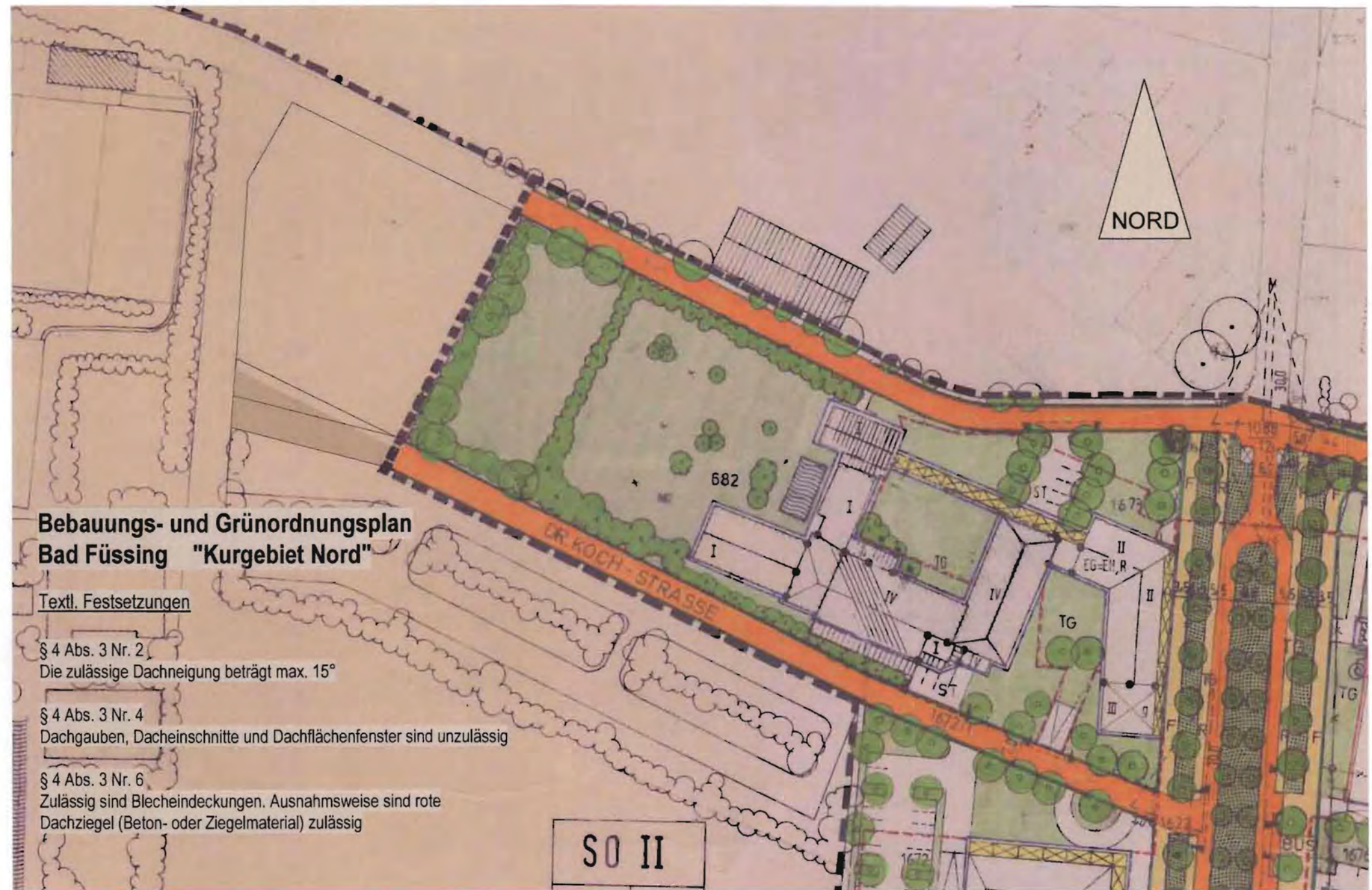
Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

Pocking, Bad Füssing, 22. November 2011

Ergänzt: 30.01.2012

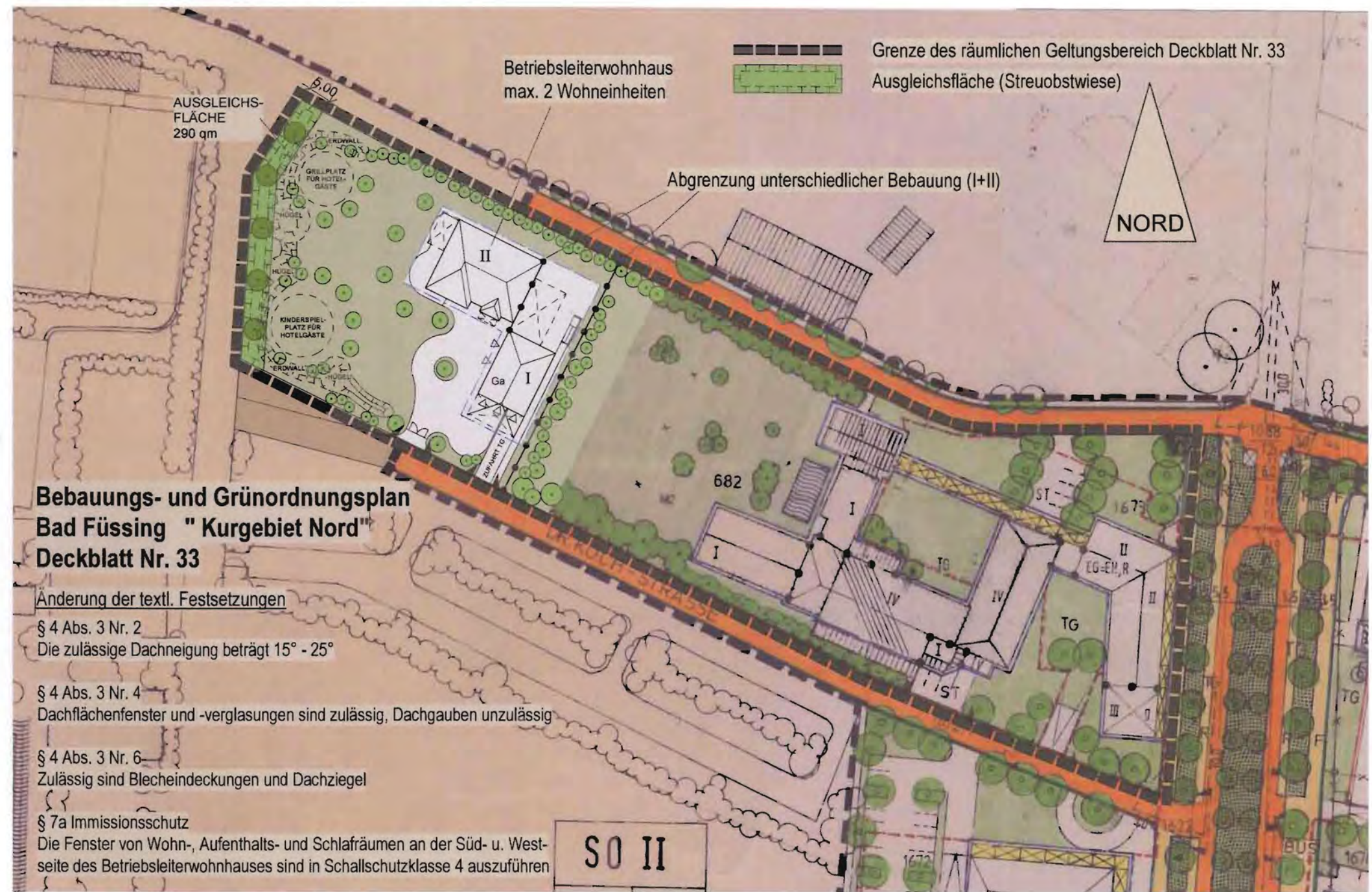
---

# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN





# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



**Bebauungsplan und Grünordnungsplan  
Bad Füssing  
„Kurgebiet Nord“  
33. Änderung mit Deckblatt Nr. 33**

**Zusammenfassende Erklärung**

**1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im Zuge der Änderungen sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf den Grundstücken Fl. Nr. 682 und 682/1 der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses der Hotelanlage Quellenhof mit integrierter Tiefgarage, zur Erhöhung der Anzahl der Stellplätze für die Hotelgäste, errichtet werden kann.

Hierfür sind die Erweiterung des gültigen Bebauungsplanes und eine geringe Änderung der textlichen Festsetzungen notwendig.

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kurgebiet Nord“ wurde an die westliche Grenze des Grundstücks bis hin zur Gartenstraße verschoben. Für die zusätzliche Bebaubarkeit wurde ein neues Baufenster festgelegt und die Festsetzungen für die Dachausbildung und Dachgestaltung werden geändert.

Die GRZ, GFZ und GÜZ bleiben unverändert.

**2. Verfahrensablauf**

Am 10.10.2011 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Von 01.12. bis 09.01.2012 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.11.2011 vorgenommen.

Hierbei wurde vom technischen Umweltschutz im LRA Passau wegen der direkten Nachbarschaft mehrerer Sport- und Freizeitanlagen schalltechnische Bedenken erhoben, worauf nach einer gemeinsamen Besprechung aller Beteiligten ein Schallgutachten erstellt wurde. Darin wurde am Betriebsleiterwohnhaus eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes in der Winterzeit von 0,2 dB(A) und in der mittäglichen Ruhezeit im Sommer von 1,9 dB(A) festgestellt.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse 4 bei allen Wohn-, Aufenthalts und Schlafräumen an der Süd- und Westseite des Betriebsleiterwohnhauses) konnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.2012 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2012 beteiligt.

Am 02.04.2012 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen gewürdigt und das Deckblatt Nr. 33 als Satzung beschlossen.

**3. Umweltbelange**

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Klima/Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Im Zuge der Ausgleichsflächenplanung – wobei entsprechend dem Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 zugrunde gelegt wurde – wird am westlichen Rand des Planungsgebietes eine Obstwiese mit einer Baumreihe aus heimischen Arten angelegt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Ruhstorf, 30.04.2012

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 10.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 22.05.2012**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 01.12.2011. bis 09.01.2012 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.11.2011 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 22.05.2012**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.01.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.02.2012 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 22.05.2012**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 22.05.2012**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 22.05.2012 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 22.05.2012 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. 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 diese Bebauungsplanänderung 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



Gemeinde Bad Füssing

**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 22.05.2012**