

42. ÄNDERUNG

mit

DECKBLATT NR. 42

zum

BEBAUUNGSPLAN „KURGEBIET NORD“

DER GEMEINDE BAD FÜSSING

GEMARKUNG SAFFERSTETTEN

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Inhaltsverzeichnis

- **Planerische Darstellung**
- **Anlass der Planung**
- **Ausgangssituation und Bewertung**
- **Erläuterungen und Festsetzungen**
- **Vorprüfungsbericht**
- **Verfahrensvermerk**

Planerische Festsetzung

§ 1 (4) Festsetzung:

Bisherige Fassung

SO	IV
GFZ 0,5	GÜZ 0,5
GRZ 0,6	F. mind. 1.700 m ²

Änderung

SO	IV
GFZ 1,0	GÜZ 0,4
GRZ 0,6	F. mind. 1.700 m ²

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

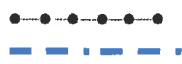


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 6,00 M
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 10,00 M
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 13,00 M
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 15,00 M
VII	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 22,00 M
XII	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 38,00 M
PA	PARKHAUS (EBENE -1 BIS 9), WANDHÖHE MAX. 19,00 M
VD	VORDACH, HÖHE MAX. 11,00 M

BAULINIEN, BAUGRENZEN

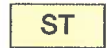


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
BAUGRENZE



BAULINIE

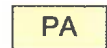
VERKEHRSFLÄCHEN



STELLPLÄTZE / CARPORT



GARAGEN



PARKHAUS

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DIE
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



EINGÄNGE / EINFahrTEN / AUSFAHRTEN



EINFahrTSBEREICH



BAUMBESTAND ZU ERHALTEN



BAUMBESTAND NEU ZU PFLANZEN



BEGRÜNTE DACHFLÄCHEN



GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN



BESTANDSGEBÄUDE



WASSERFLÄCHEN



FUSS- UND RADWEG



STRASSEN

1. Anlass der Planung

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Kurgebiet Nord" weist auf den Grundstücken des Antragsstellers im Sondergebiet IV auf den Flur-Nummern 1005/1 Baugrenzen an den Gebäudeaußenwänden aus. Zur Stärkung des Klinikstandortes ist eine Erweiterung des Bettenhauses notwendig sowie ein separates, autarkes Gebäude für selbstzahlende Patienten geplant. Dazu ist der derzeit räumlich stark begrenzte Bereich für diese zusätzlichen Gebäude sowie für die auszuweisenden Stellplätze resultierende notwendige Parkhaus zu erweitern. Die Überschreitung der derzeitigen Baugrenzen wäre somit unvermeidlich.

Die geplante Maßnahme erfordert eine Änderung des derzeitigen Bebauungs- u. Grünordnungsplanes. Erläuterungen und textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der dazugehörigen Begründung die mit Deckblatt Nr. 42 erfasst werden.

Zusätzlich wird diese Änderung zum Anlass genommen für alle Grundstücke des Antragsstellers des Geltungsbereiches (1002, 1005, 1005/1, 1005/2, 1005/3, 1005/4, 1005/5, 1006/6) eine Gleichstellung zu den bestehenden Thermen „Therme 1“ und „Europa Therme“ herzustellen.

2. Ausgangssituation und Bewertung

2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Bad Füssing, Kurgebiet Nord und wird mit „Sondergebiet IV“ bezeichnet. Die Fläche wird begrenzt durch die Johannesstraße, Hochrainstraße, Inntalstraße sowie den Grundstücken 1006 und 1006/1. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurstücke 1002, 1005, 1005/1, 1005/2, 1005/3, 1005/4, 1005/5 und 1005/6 mit einer Gesamtfläche von 65.182 m².

2.2. Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die vor genannten Straßen verkehrstechnisch voll erschlossen sowie fußläufig leicht erreichbar.

2.3. Umfeld und Nutzungen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem angrenzenden Kurpark sowie Feldern. Das Planungsgebiet wird durch Gebäude und Wasserflächen des „Johannesbad“ genutzt. Die Gebäude haben unterschiedliche Höhe von zwei bis zwölf Geschosse und Flachdächer. Das zentrale „Bettenhaus A“ hat als Alleinstellungsmerkmal ein markantes Kuppeldach.

2.4. Vegetation

Die Vegetation mit dem bestehenden, alten Baumbestand soll durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert werden.

2.5. Vorbelastungen

Ein Bodengutachten für die weitere Planung wurde durchgeführt. Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

2.6. Denkmalpflege

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

2.7. Versorgung/Entsorgung

Das Planungsgebiet hat für die geplanten Erweiterungen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Dimensionierung.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Versorgung sichergestellt.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen aufnehmen und an die Kläranlage weiterleiten.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wurde überprüft und ist gegeben.

2.8. Wasser, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Bestand vorhandenen Versickerungsanlagen/-schächte werden geprüft. Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser von neuen Gebäuden auf den betroffenen Grundstücken ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken. Rigolen oder Sickerschächte sind für Neubauten zulässig, sofern im Bauvollzug nachgewiesen werden wird, dass die Flächen für oberirdische Versickerungen nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleieingedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen können, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiflächenfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3. Erläuterungen der Festsetzungen

3.1. Ziele der Planung

Ziel der neuen Festsetzungen für die Grundstücke des Antragsstellers soll die gleiche städtebauliche Entwicklung sowie die gleichen allgemeinen Rahmenbedingungen sein, die die anderen zwei Thermen (Sondergebiet I und Sondergebiet II) bereits haben. Dazu soll die derzeitige Grünflächenzahl des Sondergebiet IV von 0,5 Grünflächenzahl auf die Grünflächenzahl 0,4 angeglichen werden.

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes würde kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden bestehen. Der Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Mensch wurde bereits bei Erstellung des Bebauungsplanes 1993 intensiv geprüft. Da jetzt eine Angleichung des Flächen Sondergebiet IV des Antragserstellers an die allgemeinen Festsetzungen der Sondergebiete I und II in Bezug auf die Grün- und Grundflächenzahl erfolgen soll, werden die geplanten Vorhaben diese auch künftig nicht negativ beeinflussen.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergibt sich für das Schutzgut Landschaftsbild keine Veränderung, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in dessen Umfeld bereits Gebäude mit Bauhöhen von ca. 35 Meter vorhanden sind und die neue Bebauung diese Höhen nicht überschreitet.

Die Geschosflächenzahl soll von derzeit 0,5 auf 1,0 erhöht werden. Damit würde auch hier eine Angleichung an die zwei Sondergebiete I und II erfolgen. Die Geschosflächenzahl 1,0 hat sich seit Erstellung des Bebauungsplanes bewährt und setzt damit eine Begrenzung der Bebauung fest, gewährleistet aber trotzdem einen hohen Grünflächenanteil.

Die Geschossanzahl des Haupthauses „Bettenhaus A“ mit 12 Geschossen soll für den Erweiterungsbau übernommen werden. Durch die gleichen Gebäudehöhen können auch Brandschutzdefizite des bestehenden Haupthauses durch einen im Übergangsbereich zum vorgesehenen Neubau zentral angeordneten Feuerwehraufzug abgestellt werden. Der Neubau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dadurch

bleibt das Alleinstellungsmerkmal des Kuppeldachs auf dem Haupthaus „Bettenhaus A“ erhalten. Durch die Flachdächer der angrenzenden Gebäude wird städtebaulich eine Einheit gebildet.

Die 42. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauBG durchgeführt werden, da die zulässige Grundfläche im Bereich von 20.000 m² bis unter 70.000 m² liegt und angenommen wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauBG in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die erforderliche überschlägige Prüfung wurde unter Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, vorab durchgeführt. Das Ergebnis der überschlägigen Vorprüfung gemäß dem Vorprüfungsbericht des Büros für Raumplanung und Landschaftsökologie Albert Krahl vom 12. 02. 2020 und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat zu dem Ergebnis geführt, dass die 42. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 42 (i. d .F. vom 31.10.2018/25.01.2019) voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

3.2. Geplante Gebäude

a.) Parkhaus

Das Parkhaus wird in einer Stahlkonstruktion mit Verbunddecken errichtet. Für die Fassade sind teilweise Rankkonstruktionen aus Streckmetallgitter vorgesehen, die die Fassadenflächen auflösen und eine Begrünung der Flächen zulassen.

Die Zu-/Einfahrten werden zweispurig geplant um Behinderungen oder Rückstaus im künftigen Einfahrtbereich zum Parkhaus auf der Johannesstraße zu vermeiden. Optimiert und zusätzlich verkehrstechnisch entzerrt wird die Erschließung des Parkhauses durch die Ausfahrt auf die Hochrainstraße.

b.) Erweiterung am „Bettenhaus A“

Das Gebäude zur Erweiterung am „Bettenhaus A“ orientiert sich an den Geschosshöhen des bestehenden Bettenhauses. Dadurch entsteht die optische Verbindung der beiden Gebäude mit einer waagrechten Linienführung.

Angebunden wird der Neubau mit einer zurückspringenden Zugangsschleuse die zugleich die Brandvorschriften in Bezug auf Brandüberschlag und Mindestabstand erfüllt. Die Fassade wird durch vor- und zurückspringende Bauteile strukturiert aufgelöst um eine plane, monotone Flächenwirkungen zu vermeiden.

Die Erschließung des neuen Gebäudes erfolgt barrierefrei mit einem separaten Nebenzugang und einen zusätzlichen Aufzug. Dieser verkürzt die Wartezeit der Patienten vor den bestehenden Aufzügen im „Bettenhaus A“.

Die Erweiterung wird das gesamte Erscheinungsbild der Bettenhäuser optisch zusätzlich verbessern und städtebaulich einen räumlichen Abschluss der Gebäudeanordnung zur Inntalstraße herstellen.

c.) Separates Bettenhaus

Längerfristig ist neben der Badehalle 2 ein Neubau für Privatzahler geplant. Die architektonische Ausführung des Gebäudes ist zurzeit noch nicht definiert. Daher wird dieser Bereich nur mit einem Baufenster fixiert.

3.3 Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen: Bestand

Textliche Festsetzungen: Änderung Deckblatt Nr. 42

Räumlicher Geltungsbereich

IV

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(2) Maß der baulichen Nutzung

GFZ (Höchstmaß)	GRZ (Höchstmaß)	GÜZ (Mindestmaß)
--------------------	--------------------	---------------------

Sondergebiet IV	0,5	0,6	0,5
-----------------	-----	-----	-----

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

4. Sondergebiet IV
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
Kureinrichtung in Verbindung mit Beherbergung

Betriebseigene Personalwohnungen

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung Gebäude

4. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich in Putzbauweise auszuführen. Untergeordnete Holzverschalungen in einfacher Ausführung sind zulässig. Eierputze, Metall-, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen sowie sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, als gleichseitig geneigte Walmdächer auszubilden.

Auf Flur-Nr. 1674, 1675, 1676, 1677, 1683, 1684/1, 975/3, 907/7, 941/1 und 941/2 sind Satteldächer zugelassen.

6. Zulässig sind Blecheindeckungen. Ausnahmsweise sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
8. Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten unzulässig.

IV

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MIT WANDHÖHEN

(2) Maß der baulichen Nutzung

GFZ (Höchstmaß)	GRZ (Höchstmaß)	GÜZ (Mindestmaß)
--------------------	--------------------	---------------------

Sondergebiet IV	1,0	0,6	0,4
-----------------	-----	-----	-----

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art der baulichen Nutzung

4. Sondergebiet IV
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
Betrieb einer Kur- und KLINIKeinrichtung (ambulant, stationär, Therme) in Verbindung mit Beherbergung

Unterbringung pflegebedürftiger Patienten – bis zu 6 Monate und bei Bedarf bis zu 12 Monate – in Verbindung mit einer Rehaklinik

Gesundheitstouristischer Betrieb, inklusive der Unterbringung von Gesundheitstouristen

Unentgeltliche und entgeltliche Überlassung von Personalwohnungen

Hotelzimmer in Verbindung mit Klinikaufenthalten

§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

(2) Fassadenausbildung / Fassadengestaltung Gebäude

4. Die Massivbauteile der Fassaden der Gebäude sind in Putzbauweise auszuführen. Metall- oder Vollkunststoffplatten sind zur Strukturierung der Fassade für untergeordnete Bauteile zulässig.

(3) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Auf den Flur-Nummern 1002, 1005, 1005/1, 1005/2, 1005/3, 1005/4, 1005/5 und 1005/6 sind Flachdächer zugelassen.

6. Zulässig sind Blech- und Folieneindeckungen.

8. Aufzugsüberbauten über Dach sind bei Neubauten zulässig.

11. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.

12.2 Für das SO IV wird festgesetzt:

Garagen (Ga) sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig. Bei Parkdecks (Ga 1) ist die Überdachung des Oberdecks nicht zulässig. Die Überspannung mit Rankdrähten ist zulässig.

§ 7 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Die Trag- und Deckschichten bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie Zufahrten sind in Wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene- oder sandstabilisierte Decke). Für Behindertenparkplätze können engfügig verlegte Plattenbeläge verwendet werden. Oberflächenwasser ist zu versickern.

(2) Grünflächen

3. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, dass die Grünflächen in den Sondergebieten wie folgt betragen:

Sondergebiet IV Baugrundstückes	mind. 50 % des (GÜZ = 0,5)
------------------------------------	-------------------------------

11. Solaranlagen sind in der Dachebene liegend oder als Fassadenelemente zulässig.

12.2 Für das SO IV wird festgesetzt:

Bei Parkdecks ist eine Überdachung oder die Überspannung mit Rankdrähten des Oberdecks zulässig.

§ 7 Freiflächen und Grünordnung

(1) Verkehrsflächen

1. Bituminöse Trag- und Deckschichten sind für Zufahrten, Fahrgassen und Parkplätze zulässig. Bei Parkplätzen sowie Zufahrten sind alternativ auch Plattenbeläge zulässig. Die Einfassungen sind mit offenen Fugen zur Ableitung des Regenwassers in die Pflanzstreifen auszuführen. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt über Pflanzstreifen die die Stellplätze strukturieren.

(2) Grünflächen

3. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, dass die Grünflächen in den Sondergebieten wie folgt betragen:

Sondergebiet IV Baugrundstückes	mind. 40 % des (GÜZ = 0,4)
------------------------------------	-------------------------------

(7) Niederschlagswasser

Bestandsgebäude: Die Entwässerung erfolgt über vorhandene Sickerschächte die überprüft und ggf. ergänzt werden.

Neue Gebäude: Zulässig sind ober- und möglich breitflächige Versickerungsanlagen für Flächen bis max. 1.000 m²/Anlage. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenbeschichtung oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden. Rigolen oder Sickerschächte sind für Neubauten zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberirdische Versicherungen nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswässern in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ der Gemeinde Bad Füssing, Gem. Safferstetten 42. Änderung mit Deckblatt Nr. 42

Neubau Parkhaus mit Neusituierung der Außenanlagen

Auftraggeber:



LUEHRS & BACHMANN

ARCHITEKTUR- / INGENIEUR-BÜRO
FUCHSWIRTSWEG 6 – 10 94072 BAD FÜSSING

TEL: +49 (0) 8531 / 310 120
FAX: +49 (0) 8531 / 310 1229

Auftragnehmer:

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

Raumplanung und Landschaftsökologie

Krumaustraße 8, 94060 Pocking

Email: mail@albert-krah.de

Mobil: 0170/2377081

Bearbeitung:

Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitektur Stand: Februar 2020



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	4
4. Merkmale des Bebauungsplans	6
5. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	8
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
7. Umweltbelange	11
8. Zusammenfassende Beurteilung	14
9. Quellen	15

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“ mit einer Fläche von 65.182 m² weist auf den Grundstücken des Antragstellers im „Sondergebiet IV“ auf der Flurnummer 1005/1, Gem. Safferstetten, Baugrenzen an den Gebäudeaußenwänden aus. Um ausreichend Stellplätze ausweisen zu können, ist der Neubau eines Parkhauses notwendig. Der derzeit provisorisch genutzte Parkplatz (Flur-Nr. 999/1, Gem. Safferstetten) außerhalb des Bebauungsplanes kann so zurückgebaut werden.

Die geplante Maßnahme (Neubau Parkhaus mit Neusituierung der Außenanlagen) erfordert eine Änderung des derzeitigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Das Parkhaus hat eine Grundfläche von 2590,47 m² und eine Höhe von 12 m. Insgesamt werden im Parkhaus auf sieben Ebenen 361 Stellplätze zur Verfügung gestellt, in den Außenanlagen (Parkfläche/Stellplätze vor Parkhaus) auf 2045,74 m² 67 Autostellplätze und 9 Motorrad-Stellplätze.

2. Rechtliche Grundlagen

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Unter diesem Begriff versteht das Gesetz einen Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst sind demnach Bebauungspläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, durch die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen

3. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes, Bad Füssing „Kurgebiet Nord“ und wird mit „Sondergebiet IV“ bezeichnet. Die Fläche wird begrenzt durch die Johannesstraße, Hochrainstraße, Inntalstraße, sowie den Grundstücken 1006 und 1006/1, Gem. Safferstetten. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurstücke 1002, 1005, 1005/1, 1005/2, 1005/3, 1005/4, 1005/5 und 1005/6 mit einer Gesamtfläche von 65.182 m².



Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“, Sondergebiet IV, 42. Änderung



Bestand Parkplatz



Luftbild Parkplatzsituation Johannesbad

Arch. - & Ing. - Büro LUEHRS & BACHMANN
Fuchswirtsweg 6 – 10, 94072 Bad Füssing

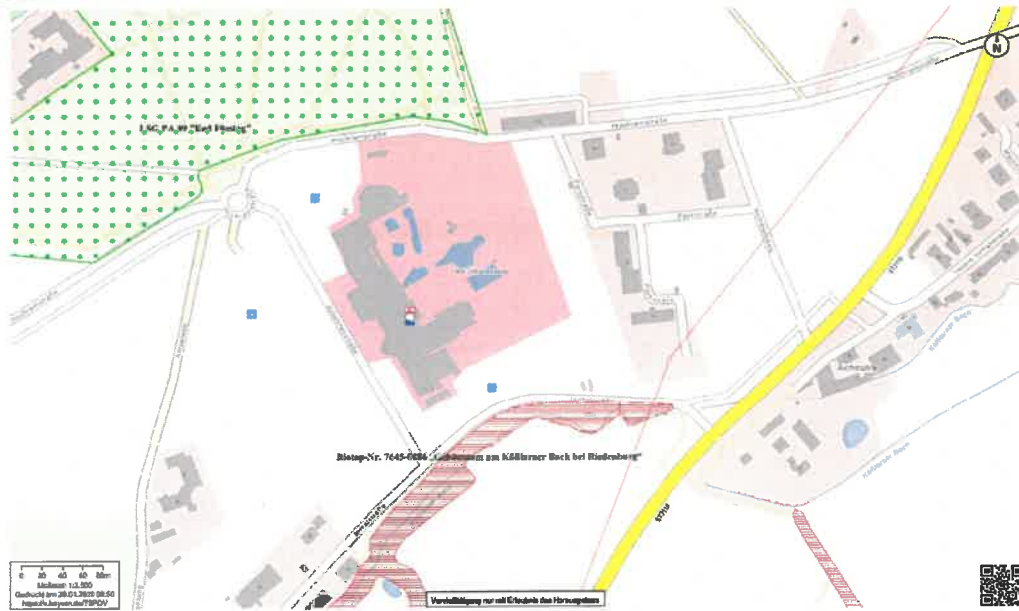
Bad Füssing,
31.10.2018
Fortschreibung: 08.06.2020

4. Merkmale des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
4.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Größe des Plangebiets beträgt 65.182 m ² . Es ist als Sondergebiet IV (Betrieb einer Kur- und Klinikeinrichtung, Therme) bezeichnet.		X
		Eine Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. Die GRZ-Werte aus dem vorherigen B-Plan sollen nicht überschritten werden. Erhöht wird die GFZ von 0,5 auf 1,0; die GÜZ wird von 0,5 auf 0,4 angepasst.		X
4.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der B-Plan „Kurgebiet Nord“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan). Der Regionalplan Donau-Wald sieht für Bad Füssing besondere Funktionen im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft vor. In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach im Rottal sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden. Im Bereich der Thermalbäder ist es von besonderer Bedeutung, dass raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben die Belange des Kur- und Bäderwesens berücksichtigen. (Regionalplan Donau-Wald, Teil B IV Ziffer 5). Durch den B-Plan „Kurgebiet Nord“ 42. Änderung mit Deckblatt 42 werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt.		X
4.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen	Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage, der vorliegenden Bebauung und der bereits vorhandenen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen /Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung.		X

	Entwicklung;	Eine Zunahme der Lärm- und Abgasbelastung ist durch den neuen B-Plan „Kurgebiet Nord“ nicht zu erwarten. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.		X
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.		X
4.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den B-Plan „Kurgebiet Nord“ werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		X
4.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des B-Plans „Kurgebiet Nord“. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X

5. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
insbesondere in Bezug auf				
5.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
5.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung ist nicht erkennbar.		X
5.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
5.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan „Kurgebiet Nord“ bezieht sich auf den in Kap. 3 beschrieben räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
5.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne weitere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Grundsätzlich ist die Revitalisierung eines Altstandortes jeder Neuausweisung von bebauten Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.		X
5.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
5.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet DE 7744-371 „Salzach und Unterer Inn“ liegt südlich in über 1,2 km Entfernung.		X

		Das Vogelschutzgebiet DE 7744-471 „Salzach und Inn“ liegt südwestlich in 2,4 km Entfernung Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		
5.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Im Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das NSG Nr. 200.035 „Unterer Inn“ liegt südwestlich in über 3,3 km Entfernung. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X
5.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X
5.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Das LSG PA-09 "Bad Füssing", Gemeinde Bad Füssing, grenzt im Norden an das Plangebiet an. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X



Lage Landschaftsschutzgebiet LSG PA-09 „Bad Füssing“ und Biotop-Nr. 7645-0086

5.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Im Plangebiet befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch geschützte Grünbestände. Im Süden schließt an das Plangebiet die		X
-------	---	---	--	---

		Biotop-Nr. 7645-0086 „Gehözsäum am Kößlerner Bach bei Riedenburg“ an. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		
5.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	<u>Trinkwasserversorgung:</u> Die Wassergewinnungsanlagen und Wasserschutzgebiete liegen südlich von Safferstetten für den Zweckverband "Bad Füssing" und im Riedenburger Wald (Erschließungsgebiet "Aigener Forst") für den Zweckverband "Ruhstorfer Gruppe". Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen <u>Heilwasser:</u> In der Gemarkung Safferstetten wird aus den Schichten des Jura aus 1.152 m Tiefe artesisch gespanntes Thermalwasser durch drei Brunnen (Thermen I - III) erschlossen. Das schwefelhaltige Thermalwasser, das mit etwa 50°C aus dem Bohrloch strömt, bietet ideale Voraussetzungen für die Behandlung von Rheuma, Lähmungen und anderen Beschwerden. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen <u>Überschwemmungsgebiet:</u> „ÜG Inn“ liegt südöstlich in über 1,8 km Entfernung. Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X
5.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X
5.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X
5.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder	Voraussichtliche Beeinträchtigung: nicht betroffen		X

	Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
--	--	--	--	--

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

7. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei dem Parkhaus um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Bereich (Parkplätze) handelt und fast ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

7.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

7.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Die zu überbauende Fläche ist größtenteils bereits asphaltiert. Lediglich die gepflanzte Hainbuchenhecke auf der Flur-Nr. 1002 muss beseitigt werden.

Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.

7.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Kurggebietes Bad Füssing. Die Fläche, die durch das Parkhaus überbaut wird, ist bereits versiegelt. Die Neusituierung der Außenanlagen ermöglicht eine teilweise Entsiegelung und Begrünung von Flächen. Durch den Bau des Parkhauses entfällt zudem der provisorische Parkplatz auf der Flur.-Nr. 999/1. Die zurzeit teilversiegelte Fläche wird zurückgebaut und kann danach wieder landwirtschaftlich genutzt werden oder wie im Landschaftsplan für Bad Füssing vorgesehen mit Laubwald aufgeforstet werden.

7.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserhorizont liegt im Plangebiet bei 2 bis 5 m (Safferstettener Stufe) unter Flur. Das Grundwasser fließt zum Inn hin von West nach Ost.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Da die betroffenen Flächen versiegelt sind, ist die Versickerungsleistung des Bodens bereits stark beeinträchtigt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit.

7.5 Schutzgüter Luft und Klima

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima bereits durch die Nutzung als Parkplatz vorhanden. Mit einer Zunahme der bestehenden Vorbelastung kann durch die Umsetzung der Planung nicht gerechnet werden. Kleinklimatische Luftaustauschbahnen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“. Es befindet sich in bereits besiedelter, von Bebauung dominierter Ortslage.

Der Bau eines Parkhauses wird das Landschaftsbild um Bad Füssing (Hochhäuser, etc.) nur geringfügig verändern und sich nur auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes geringfügig auswirken. Mit einer Höhe von 12 m ist das Parkhaus niedriger als andere Gebäude des Johannesbads innerhalb des Bebauungsplanes „Kurgebiet Nord“.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.

Die nächst gelegenen Bodendenkmäler (Nr. 73879 und Nr. 73839) befinden sich jeweils in einer Entfernung von ca. 800 m nordwestlich (Illyrerweg) bzw. nördlich (Eitlöd) des Planungsgebietes. Dabei handelt es sich um Grabhügel bzw. um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

7.8 Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

7.9 Zusammenfassung Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden.

8. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Kurgebiet Nord“, 42. Änderung mit 42. Deckblatt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

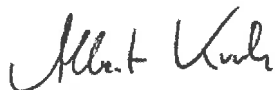
Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Ruth Kappendobler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur



.....

12. Februar 2020

Albert Krahl

Diplomgeograph / Büroleiter

9. Quellen

BauGB, §13 a, Stand 3.11.2017

Bayerisches Staatsministerium des Inneren, Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), München 2007

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (Hrsg), Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19, München, 2019

Bund-Länder-Arbeitskreis: Leitfaden und Arbeitshilfe für die Vorprüfung des Einzelfalls

Gemeinde Bad Füssing: Bebauungsplan Kurgebiet Nord, 42. Änderung mit Deckblatt 42, Bad Füssing 2018

Gemeinde Bad Füssing: Flächennutzungsplan – Nord links, Bad Füssing, 2011

Gemeinde Bad Füssing: Flächennutzungs- und Landschaftsplan – Erläuterungsbericht Teil B, Bad Füssing, 1997

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), § 35 SUP-Pflicht in bestimmten Plan- oder Programmbereichen und im Einzelfall, Stand: 24.2.2010

Landesamt für Umwelt: Grundwassermessstellen

Luehrs & Bachmann, Architektur- / Ingenieur-Büro: Unterlagen Bauleitverfahren, Pläne, Baubeschreibungen
Ortsbesichtigungen / Eigene Erhebungen

Regionalplan Donau-Wald, Stand 13. April

2019

Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau, Gespräch Frau Christiane Kotz

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Biosphärenreservate

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Biotopkartierung „Flachland“

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Flora-Fauna-Habitat Gebiete

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Landschaftsschutzgebiete

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Nationalparke

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Naturschutzgebiete

www.bayernatlas.de, Thema Natur – Vogelschutzgebiete

www.bayernatlas.de, Thema Naturgefahren – Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

www.bayernatlas.de, Thema Planen und Bauen – Bodendenkmäler

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 42 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a, BauBG beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2019 ortsüblich gemäß § 2, Abs 1, BauBG öffentlich gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 08. JUNI 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 24. JUNI 2020 bis 02. AUG. 2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 08. JUNI 2020 wurde mit den Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauBG in der Zeit vom 02. JULI 2020 bis 02. AUG. 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24. JUNI 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31. AUG. 2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 gemäß § 10, Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 08. JUNI 2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 11. SEP. 2020



Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 11. SEP. 2020



Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42, wird mit dem Tage der Bekanntmachung am 14. SEP. 2020 gemäß § 10, BauBG rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel am 14. SEP. 2020 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 Entschädigungsansprüchen 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 14. SEP. 2020



Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG



Planerische Festsetzung

§ 1 (4) Festsetzung:

Bisherige Fassung

SO	IV
GFZ 0,5	GÜZ 0,5
GRZ 0,6	F. mind. 1.700m²

Änderung

SO	IV
GFZ 1,0	GÜZ 0,4
GRZ 0,6	F. mind. 1.700m²

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 6,00 M
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 10,00 M
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 13,00 M
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 15,00 M
VII	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 22,00 M
XII	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHÖHE MAX. 38,00 M
PA	PARKHAUS (EBENE -1 BIS 9), WANDHÖHE MAX. 19,00 M
VD	VORDACH, HÖHE MAX. 11,00 M

BAULINIEN, BAUGRENZEN

.....	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
---	BAUGRENZE
---	BAULINE

VERKEHRSLÄCHEN

ST	STELLPLÄTZE / CARPORT
GA	GARAGEN
PA	PARKHAUS

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

■	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
---	--------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
▲	EINGÄNGE / EINFÄHRTEN / AUSFAHRTEN
▲	EINFÄHRTSBEREICH
●	BAUMBESTAND ZU ERHALTEN
●	BAUMBESTAND NEU ZU PFLANZEN
■	BEGRÜNTÉ DACHFLÄCHEN
■	GESUNDEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
■	BESTANDSGEBÄUDE
■	WASSERFLÄCHEN
■	FLUSS- UND RADWEG
■	STRASSEN

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 42 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a. BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2019 ortsüblich gemäß § 2, Abs. 1. BauBG öffentlich gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 08. JUNI 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 2. JUNI 2020 bis 02. AUG. 2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom 08. JUNI 2020 wurde mit den Begründungen gemäß § 3, Abs. 2. BauBG in der Zeit vom 07. JULI 2020 bis 02. AUG. 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 2. JUNI 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 3.1. AUG. 2020 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 42 gemäß § 10, Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 08. JUNI 2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 11. SEP. 2020

 Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



42. ÄNDERUNG mit DECKBLATT NR. 42 zum

BEBAUUNGSPLAN „KURGEBIET NORD“
DER GEMEINDE BAD FÜSSING
GEMARKUNG SAFFERSTETTEN
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Tobias Kurz
1. Bürgermeister

PLAN-INHALT:	MASSTAB:	BAUWERKS-NR.:
ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN	1:1000	1823
PLANUNGSSTAND:	Gez.	Datum
FORTSCHRIBUNG	Wemdl	31.10.2018
	Wemdl	08.06.2020



LUEHRS & BACHMANN
ARCHITEKTUR- / INGENIEUR - BÜRO
Fuchswirtsweg 6 - 10 D-94072 Bad Füssing
Telefon: +49 (0) 8531 / 310120 Fax: +49 (0) 8531 / 3101229
www.aib-b.com info@aib-b.com

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.08.2020 für das Gebiet „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 42 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 08.06.2020, 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.

- 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.
- 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.

Bad Füssing, 14.09.2020



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 14.09.2020

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 29.09.2020

ist somit am 14.09.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung