



PLANZEICHEN
(Darstellung gemäß Planzeichenverordnung)
Gemäß gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Kurgebiet Nord" vom 25.01.1993,
sowie Deckblatt Nr. 32 vom 30.05.2011

- Art der baulichen Nutzung**
SO II Sondergebiet Beherbergungsbetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**
GFZ Geschossflächenzahl = 1,0
GRZ Grundflächenzahl = 0,6
GÜZ Grünflächenzahl = 0,4
IV Zahl der Vollgeschosse
F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke in m²

Nutzungsschablone
SO II
GFZ 1,0 GÜZ 0,4
GRZ 0,6 F mind. 1700 qm
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
R Radwege
F Fusswege
- Flächen für Versorgungsanlagen**
TS Trafostation
- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Neu anzupflanzende Bäume
Neu anzupflanzende Sträucher
Vorhandene, zu erhaltende Bäume
Vorhandene, zu erhaltende Sträucher

- Sonstige Planzeichen**
Walmdach
FD Flachdach
St Stellplätze
TG Tiefgarage
Tiefgaragenabfahrt
Einfahrtsbereich
Arkaden / Durchfahrten
Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Pool Fläche für Pools, Schwimmteiche u.ä.

FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DURCH TEXT (siehe Anhang vom 30.08.2023)

FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DURCH TEXT FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 43

Rechtskräftige 32. Änderung mit Deckblatt Nr. 32	Änderungen/Ergänzungen durch Deckblatt Nr. 43												
<p>§ 2 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Sondergebiet II</p> <table border="1"> <tr><td>GFZ (Höchstmaß)</td><td>0,9</td></tr> <tr><td>GRZ (Höchstmaß)</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>GÜZ (Mindestmaß)</td><td>0,4</td></tr> </table> <p>§ 4 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale</p> <p>(3) Dachausbildung / Dachgestaltung</p> <p>1. Die Dächer der Hauptgebäude sind, gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung, als gleichseitig geneigte Walmdächer auszubilden.</p>	GFZ (Höchstmaß)	0,9	GRZ (Höchstmaß)	0,6	GÜZ (Mindestmaß)	0,4	<p>Sondergebiet II</p> <table border="1"> <tr><td>GFZ (Höchstmaß)</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>GRZ (Höchstmaß)</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>GÜZ (Mindestmaß)</td><td>0,4</td></tr> </table> <p>Für die 1 u. 2-geschoßige Erweiterungen sind auch Flachdächer zulässig.</p>	GFZ (Höchstmaß)	1,0	GRZ (Höchstmaß)	0,6	GÜZ (Mindestmaß)	0,4
GFZ (Höchstmaß)	0,9												
GRZ (Höchstmaß)	0,6												
GÜZ (Mindestmaß)	0,4												
GFZ (Höchstmaß)	1,0												
GRZ (Höchstmaß)	0,6												
GÜZ (Mindestmaß)	0,4												

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2023 die 43. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 43 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der 43. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 43 in der Fassung vom 30.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 16.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der 43. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 43 in der Fassung vom 30.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2023 bis 16.12.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2023 die 43. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 43 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.08.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Gemeinde Bad Füssing, 17.01.2024
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister
- Die 43. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 43 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 17.01.2024 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 17.01.2024 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgem. 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, 17.01.2024
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk Bad Füssing Passau Niederbayern



43. Änderung BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KURGEBIET NORD"

DECKBLATT NR. 43

desch architekten+ingenieure
Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94368 Kirchham, Bad Füssinger Straße 6, T. 0 89 35-96 47 6, F. 0 89 35-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Heroldsplatz 6, T. 0 89 63-96 47 4, F. 0 89 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

M 1:1

Kirchham,

Bebauungsplan : „Kurgebiet Nord“
und Grünordnungsplan 43. Änderung durch Deckblatt Nr. 43

Gemeinde : Bad Füssing
Landkreis : Passau

Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziel

Die Familie Holzapfel beabsichtigt den Gesundheits- und Spa-Bereich des „Hotel Holzapfel“ im süd-westlichen Bereich zu erweitern.

Diese qualitativen Verbesserungen sollen vorgenommen werden, um den gestiegenen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden, um zukünftig konkurrenzfähig zu bleiben und um neue Zielgruppen anzusprechen. In der Folge werden Arbeitsplätze gesichert und auch zusätzlich geschaffen.

Der Wellness- und Saunabereich des Hotels soll mit einem erweiterten Angebot an Ruheräumen, Saunen und Außenpools attraktiver werden.

Hierzu wird der bestehende Sauna- und Ruheraubereich komplett rückgebaut. Der Neubau wird unterkellert und es wird die besteh. Tiefgarage erweitert und mit angebunden.

Dadurch entsteht ein komplett neu konzipierter Sauna- und Ruheraubereich mit dreiseitigem Innenhof.

Im neu gestalteten Garten sollen ein Sportpool und im 1. Obergeschoss des Saunaneubaus ein Außenpool erstellt werden um das Angebot für die Gäste zu erweitern.

Im Zuge dieser Baumaßnahme wird auch die bisher erdgeschossige Badehalle aufgestockt, um zusätzliche Therapie- und Ruheräume anzubieten. Für diesen Maßnahmenteil wird die GFZ auf 1,0 erhöht. Dies entspricht auch der Forderung des Landesentwicklungsplans betreffend der Nachverdichtung.

Die besteh. Betten- und Gästezahl wird durch die geplanten Erweiterungen nicht verändert.

Da die geplanten Maßnahmen von dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 32 abweichen, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebaulich bleiben die Grundzüge des bisherigen gültigen Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 erhalten.

2. Rechtliche Voraussetzungen und Verfahren

Für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung existiert ein rechtskräftiges Deckblatt Nr. 32 vom 30.05.2011.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche unter 20.000 m² liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es findet keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs, 4 BauGB statt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar. Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Die zulässige GRZ von 0,6 wird nicht geändert, daher ist ein weiterer Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

GRZ und GÜZ bleiben unverändert, dadurch sind keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 43 zu erwarten.

Am 24.07.2023 hat der Gemeinderat die 43. Änderung des Bebauungsplane „Kurgebiet Nord“ durch Deckblatt Nr. 43 beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 08.11.2023 bis 16.12.2023 statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Bayerischer Bauernverband

Es muss mit der von der Landwirtschaft ausgehenden 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, 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 landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen 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. Plangebiet

3.1 Lage

Die 43. Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 43 betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 681/2 und 1672 an der Thermalbadstraße und der Dr. Kochstraße, im nördlichen Bereich von Bad Füssing.

Die Grundstücke werden begrenzt:

im Osten	:	von der Thermalbadstraße
im Süden	:	von bestehender Bebauung
im Westen	:	von landwirtschaftlich genutzten Flächen
im Norden	:	von der Dr. Koch Straße

3.2 **Gelände**

Das Gelände ist eben und befindet sich auf einer topographischen Höhe von ca. 324,80 m ü.NN

3.3 **Nutzung / Baubestand**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1672 befindet sich das „Hotel Holzapfel“ mit Tiefgarage und Grünflächen.
Ein erdgeschossiger Anbau reicht bis in das Grundstück Fl.Nr. 681/2.
Der westliche Bereich dieses Grundstückes wird derzeit als Parkplätze genutzt.

4. **Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen**

Verkehrstechnisch sind die Grundstücke über die Thermalbadstraße und die Dr. Koch Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind wie folgt vorhanden:

- Zentrale Stromversorgung der Bayernwerk Netz GmbH
- Zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Bad Füssing
- Zentrale Abwasserentsorgung über Schmutzwasserkanal zur Kläranlage
- Zentrale Erdgas-Versorgung der Energie Südbayern

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.12.2023

für das Gebiet „Kurgebiet Nord“ mit Deckblatt Nr. 43 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 30.08.2023 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

- 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 des Bebauungsplans 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 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

Bad Füssing, 17.01.2024


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 17.01.2024

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 01.02.2024

ist somit am 17.01.2024 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung