

**BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BAD FÜSSING**

**"SAFFERSTETTEN NORD - WEST"**

**M 1 : 1000**

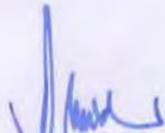
**GEMEINDE : BAD FÜSSING**

**LANDKREIS : PASSAU**

**REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

**29. ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 29**

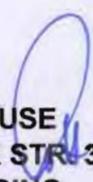
Ausgefertigt am: 31. MRZ. 2010

  
Brundobler  
1. Bürgermeister



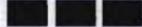
**BAD FÜSSING; 29.06.2007**  
**ERGÄNZT: 20.08.2007**

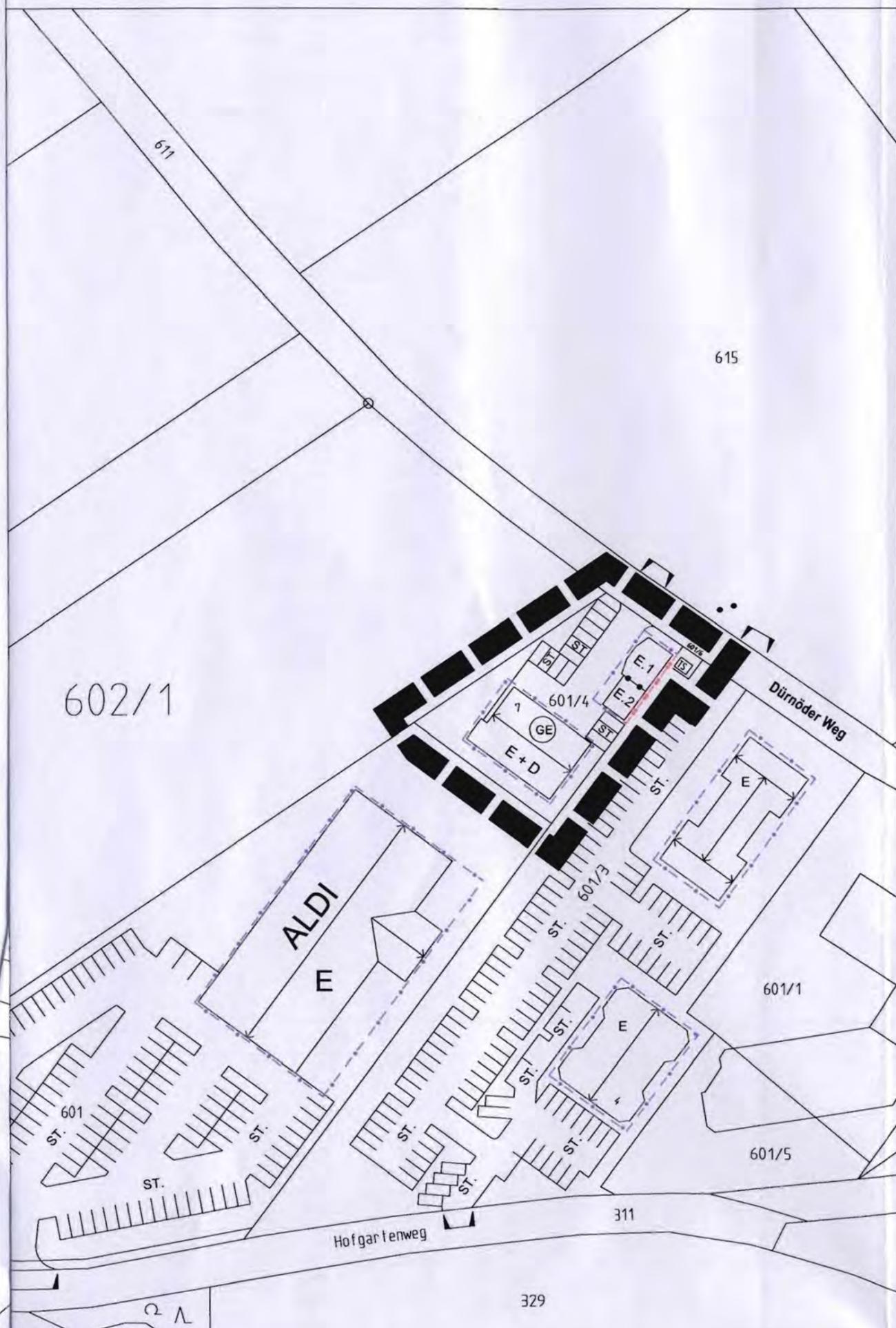
**GEÄNDERT: 16.06.2008**  
**GEÄNDERT: 18.08.2008**  
**GEÄNDERT: 12.03.2010**

  
**ING. BÜRO KRAUSE**  
**STEINREUTHER STR. 31**  
**94072 BAD FÜSSING**



# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

-  Geltungsbereich - Bebauungsplan
-  Geltungsbereich - Deckblatt Nr. 13



# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

■■■■ Geltungsbereich

## Maß der baulichen Nutzung

**E.1 - AUSSTELLUNGSHALLE**  
 max. Wandhöhe 3.15 m  
 Flachdachausbildung zulässig

**E.2 - AUFBEREITUNGSHALLE**  
 max. Wandhöhe 4.20 m  
 Flachdachausbildung zulässig

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich an das Überschwemmungsgebiet des Kösslerner Baches angrenzt. Zur Sicherung gegen einen 100-jährigen Hochwasserabfluss sind die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude deshalb auf mind. 327,00m ü.NN anzuordnen. Den Hochwasser- und damit auch der erhöhte Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Unter der Ziffer "Sockelhöhe" ist einzufügen:  
 Das Gelände um das Gebäude ist bis zur Einhaltung der zulässigen Sockelhöhe aufzuschütten zu den Nachbargrundstücken hin ist eine Angleichung vorzunehmen.

← → **Firstrichtung**

ST. **PKW. - Stellplatz**

 **Grundstückszufahrt**

● — ● — ● **Abgrenzung unterschiedl. Nutzung**

- - - - **Baugrenzen**

- - - - **Baulinie**

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Bad Füssing**

## **"Safferstetten Nord – West"**

**29. Änderung – Deckblatt Nr. 29**

**Grundstück Fl.-Nr. 601-4  
Gemarkung Safferstetten**

### **Begründung**

Planungsbüro:  
Ing. Büro Krause  
Gerhard Huber  
Bachstraße 30, 94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/24628  
Fax: 08531/29895

Stand: 20.08.2007  
geändert: 16.06.2008  
geändert: 18.08.2008  
geändert: 12.03.2010

Blatt - 1 -

## **Begründung:**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, vorhandenen Kfz-Werkstatt am Dürnöder Weg 7 reichen die bestehenden und genehmigten, Pkw-Stellplätze bei Stoßzeiten wie TÜV-Abnahme, meistens nicht aus.

Gemäß der Vorentwurfsplanung (Deckblatt Nr. 29 i.d.F. vom 20.08.2007) war vorgesehen, 24 Stellplätze auf Fl.-Nr. 603/1 Gemarkung Safferstetten entlang des Dürnöder Weges fest zu setzen. Das dazwischen liegende Grundstück Fl.-Nr. 602/1 sollte dabei als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Kreisbauamt eingewandt, dass die geplanten Stellplätze durch die dazwischen liegende landwirtschaftliche Fläche nicht an das bestehende Gewerbegebiet angebunden sind. Die Stellplätze würden vielmehr isoliert in der Landschaft liegen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat ebenfalls Anregungen vorgetragen. Zur Sicherung einer hochwasserfreien Lage sollen die Erdgeschossoberkanten der Gebäude mind. 327,00 m über NN festgesetzt werden.

Zu den Anregungen des Kreisbauamtes wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht. Es wurde schließlich festgelegt, dass für die Stellplätze auf Fl.-Nr. 603/1 eine befristete Baugenehmigung erteilt werden könnte, wenn das Grundstück im Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" ausgewiesen wird. Im Deckblatt entfallen somit die Stellplätze. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft deshalb nur noch das Grundstück Fl.-Nr. 601/4 (bestehende Werkstatt).

Gemäß den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wird in den textl. Festsetzungen ein entsprechender Passus zur Höhe der Fußbodenoberkante aufgenommen.

Auf dem Werkstatt-Grundstück Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, werden Baugrenzen zur Errichtung eines Ausstellungspavillons (E 1) und einer Aufbereitungshalle (E 2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 601/3, Gemarkung Safferstetten, wird eine Grenzbebauung, mittels Baulinie und der max. Wandhöhen (3,15m bzw. 4,20 m) festgesetzt.

### **2. Erschließung des Plangebietes:**

Die vorhandene Kfz-Werkstatt ist über den Dürnöder Weg voll erschlossen.

Bei den geplanten Stellplätzen handelt es sich nicht um Dauerstellplätze. –befristete Genehmigung–

### 3. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB)

- Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Safferstetten Nord-West" soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4 eine Ausstellungs- sowie Aufbereitungshalle zu dem bestehendem Kfz-Werkstattbetrieb erstellt werden.

Dieser Bereich soll mit Deckblatt Nr. 29 dahingehend geändert werden.

- Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Fläche von ca.

Fl.-Nr. 601/4                      =                      1.255 m<sup>2</sup> GE

– Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4 werden befestigte, genehmigte Pkw-Stellplätze mit Ausstellung- bzw. Aufbereitungshalle überbaut.

- Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet finden sich derzeit folgende Vegetationselemente und Landschaftsbestandteile.

1. Fl.-Nr. 601/4 – bebaut

Bestehende Kfz-Werkstatt mit Pkw-Stellplätzen

neu: Ausstellungs- und Aufbereitungshalle auf vorhandenen Stellplätzen.

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand, im Hinblick auf die Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima / Luft, Kultur / Sachgüter und Mensch, wird durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen, die jedoch bezüglich der Umweltbelange keine nachteiligen Auswirkungen haben werden, da im Geltungsbereich der Änderung entspr. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

### 4. Ausgleichsflächen

- Flur Nr. 601/4

keine Verschlechterung der Oberflächenversiegelung, da auf der neuen Baufläche bereits befestigte Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

## Änderung – Bebauungsplan

1. Die Grenzen des Deckblattes werden gemäß beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundstück 601/4

Zusatz zum Deckblatt Nr. 13 vom 13.10.1995

Ausstellungspavillon und Aufbereitungshalle

Gebäudetyp E (erdgeschossig)

- Wandhöhe max. 3,15 m - Ausstellungspavillon
- Wandhöhe max. 4,20 m - Aufbereitungshalle
- Flachdachausbildung
- Stahlkonstruktion
- Glasflächen - Ausstellungsraum
- Paneelverkleidung - Aufbereitungshalle

Hinweise:

An den Geltungsbereich der Deckblattänderung 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.

3. Bedenken und Anregungen

zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 31.10.2007

In den textlichen Festsetzungen ist unter der Ziffer "Grundwasser, Überschwemmungsgebiet" folgende Festsetzung aufzunehmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich an das Überschwemmungsgebiet des Kösslerner Bachs angrenzt. Zur Sicherung gegen einen 100-jährigen Hochwasserabfluss sind die Erdgeschossoberkanten (einschl. Kellerlichtschächten) der Gebäude deshalb auf mind. 327,00 m ü. NN anzuordnen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Unter der Ziffer "Sockelhöhe" ist einzufügen: Das Gelände um das Gebäude ist bis zur Einhaltung der zulässigen Sockelhöhe aufzuschütten, zu den Nachbargrundstücken hin ist eine Angleichung vorzunehmen.

- weiter wurde vom Landratsamt Passau angeregt, die Bauteile E1 / E2 mit Abgrenzung unterschiedlicher Bauteile abzugrenzen.

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4. BauGB  
zur 29. Änderung mit Deckblatt Nr. 29**

**Begründung**

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, vorhandenen Kfz-Werkstatt am Dürnöder Weg 7 reichen die bestehenden und genehmigten, Pkw-Stellplätze bei Stoßzeiten wie TÜV-Abnahme, nicht aus.

Gemäß der Vorentwurfsplanung (Deckblatt Nr. 29 i.d.F. vom 20.08.2007) war vorgesehen, 24 Stellplätze auf Fl.-Nr. 603/1 Gemarkung Safferstetten entlang des Dürnöder Weges fest zu setzen. Das dazwischen liegende Grundstück Fl.-Nr. 602/1 sollte dabei als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Kreisbauamt eingewandt, dass die geplanten Stellplätze durch die dazwischen liegende landwirtschaftliche Fläche nicht an das bestehende Gewerbegebiet angebunden sind. Die Stellplätze würden vielmehr isoliert in der Landschaft liegen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat ebenfalls Anregungen vorgetragen. Zur Sicherung einer hochwasserfreien Lage sollen die Erdgeschossoberkanten der Gebäude mind. 327,00 m über NN festgesetzt werden.

Zu den Anregungen des Kreisbauamtes wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht. Es wurde schließlich festgelegt, dass für die Stellplätze auf Fl.-Nr. 603/1 eine befristete Baugenehmigung erteilt werden könnte, wenn das Grundstück im Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" ausgewiesen wird. Im Deckblatt entfallen somit die Stellplätze. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft deshalb nur noch das Grundstück Fl.-Nr. 601/4 (bestehende Werkstatt).

Gemäß den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wird in den textl. Festsetzungen ein entsprechender Passus zur Höhe der Fußbodenoberkante aufgenommen.

Auf dem Werkstatt-Grundstück Fl.-Nr. 601/4, Gemarkung Safferstetten, werden Baugrenzen zur Errichtung eines Ausstellungspavillons (E 1) und einer Aufbereitungshalle (E 2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 601/3, Gemarkung Safferstetten, wird eine Grenzbebauung, mittels Baulinie und der max. Wandhöhen (3,15m bzw. 4,20 m) festgesetzt.

## 2. Verfahrensablauf

- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss 23.03.2007
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 22.10.2007 bis 07.11.2007
- Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 1  
Schreiben vom 10.10.2007
  - Einwände Wasserwirtschaftsamt  
OK. FFB. mind. 327,0 ü. NN → Jahrhunderthochwasser..
  - Kreisbaumeister – LA Passau  
Stellplätze Fl.-Nr. 603/1 und 602/1 aus Geltungsbereich entnommen
- Öffentliche Auslegung vom 08.09.2009 bis 08.10.2009
- Feststellungsbescheid Schreiben vom 29.08.2008
- Satzungsbeschluss 14.10.2008

## 3. Umweltbelange

- Beschreibung des Vorhabens  
Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Safferstetten Nord-West" soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4 eine Ausstellungs- sowie Aufbereitungshalle zu dem bestehendem Kfz-Werkstattbetrieb erstellt werden.  
Dieser Bereich soll mit Deckblatt Nr. 29 dahingehend geändert werden.

- Flächenbilanz  
Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Fläche von ca.

Fl.-Nr. 601/4 = 1.255 m<sup>2</sup> GE

- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/4 werden befestigte, genehmigte Pkw-Stellplätze mit Ausstellung- bzw. Aufbereitungshalle überbaut.

- Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet finden sich derzeit folgende Vegetationselemente und Landschaftsbestandteile.

1. Fl.-Nr. 601/4 – bebaut

Bestehende Kfz-Werkstatt mit Pkw-Stellplätzen

neu: Ausstellungs- und Aufbereitungshalle auf vorhandenen Stellplätzen.

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand, im Hinblick auf die Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima / Luft, Kultur / Sachgüter und Mensch, wird durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen, die jedoch bezüglich der Umweltbelange keine nachteiligen Auswirkungen haben werden, da im Geltungsbereich der Änderung entspr. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

- Flur Nr. 601/4

keine Verschlechterung der Oberflächenversiegelung, da auf der neuen Baufläche bereits befestigte Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

Bad Füssing, 12.03.2010

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 30.04.2007 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 31.03.2010**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 22.10.2007 bis 07.11.2007 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.10.2007 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 31.03.2010**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.08.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 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 29.08.2008 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 31.03.2010**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.10.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



**Brundobler, Bürgermeister**

**Bad Füssing, 31.03.2010**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 31.03.2010 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 31.03.2010 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, 31.03.2010**