

# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



## VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 27.11.2012 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Loheland" mit Deckblatt Nr. 9, im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing; .....  
 1.9. MRZ. 2013  
 Brundobler  
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9, i.d.F. vom 10.12.2012, wurde mit Begründung gem §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Schreiben vom 20.12.2012 durchgeführt.

Bad Füssing; .....  
 1.9. MRZ. 2013  
 Brundobler  
 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.02.2013 das Deckblatt Nr. 9 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing; .....  
 1.9. MRZ. 2013  
 Brundobler  
 1. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SO SONDERGEBIET - GESUNDHEITS u. SPA-BEREICH

ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG

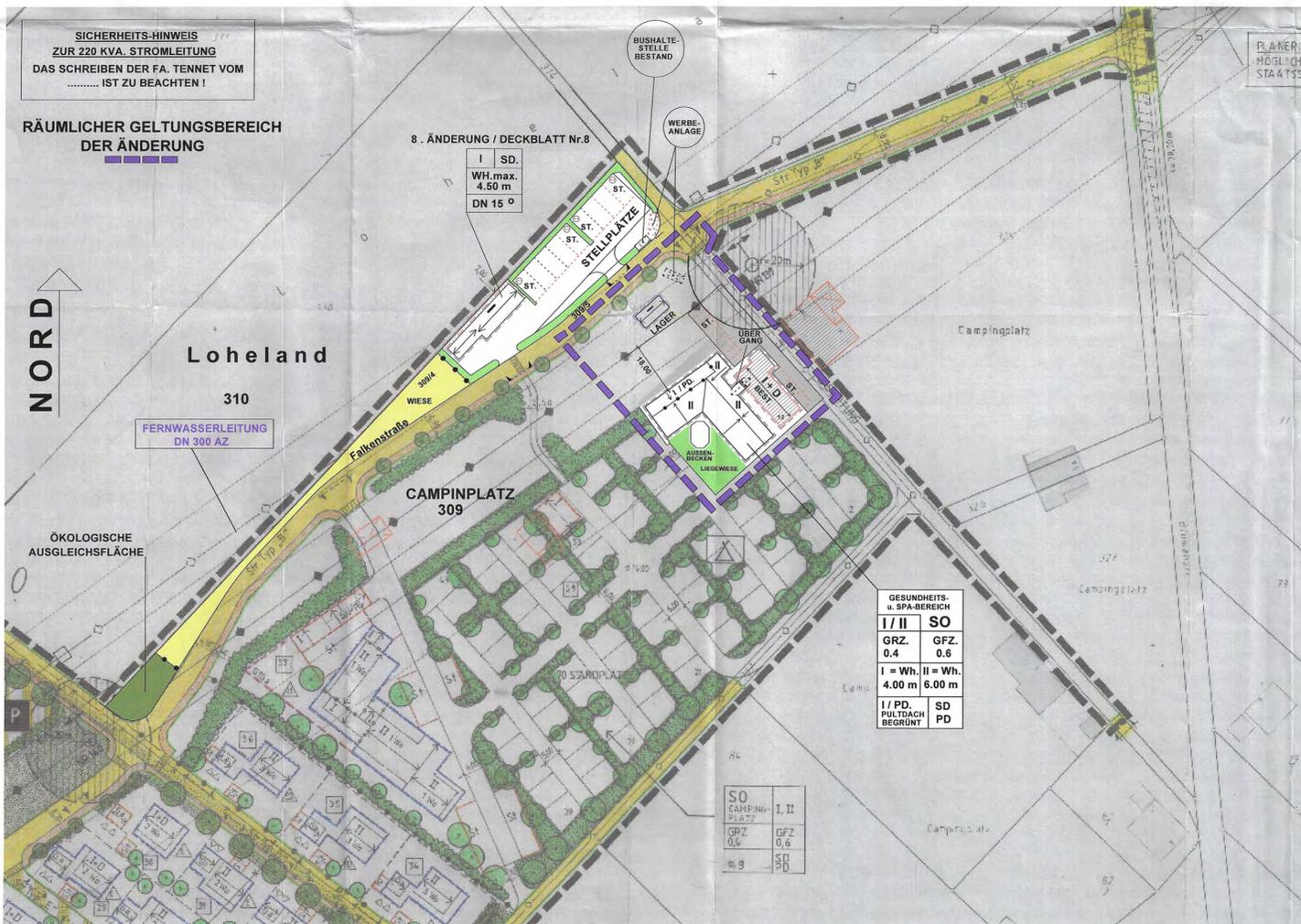
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 ERGÄNZUNG ZU NR. 2.1.2  
 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZUSÄTZLICH  
 I / PD. PULTDACH - BEGRÜNT / DACHNEIGUNG 5°  
 WANDHÖHE MAX. 4.00 m

II PULT- / SATTELDACH  
 WANDHÖHE MAX. 6.00 m  
 DACHNEIGUNG 10° BIS 20°

# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ..... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Auslegung wurde ortsüblich am ..... 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 Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs.1 Satz 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)

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn er mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Bekanntmachung geltend gemacht werden können, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing; .....  
 1.9. MRZ. 2013  
 Brundobler  
 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

" LOHELAND "

ORTSTEIL EGGLFING

GEMEINDE: BAD FÜSSING

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

" LOHELAND "

9. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 9

MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 25.10.2012  
 ERGÄNZT: 10.12.2012  
 ERGÄNZT: 06.03.2013

Ausgefertigt am: 1.9. MRZ. 2013

Brundobler  
 1. Bürgermeister

Ing.-Dietrich KRAUSE  
 G. Huber  
 j. Steinhilber Str. 31  
 94072 Bad Füssing  
 Tel.: 09441 1399-0 Fax: 09441 1399-995

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Bad Füssing**

**"Loheland"**

**Gemeinde Bad Füssing  
Ortsteil Eggfing**

**9. Änderung – Deckblatt Nr. 9**

**Begründung**

Planungsbüro:  
Ing. Büro Krause  
Gerhard Huber  
Steinreuther Str. 31, 94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/24628  
Fax: 08531/29895

Stand: 06.03.2013

## Begründung:

### 1.1 Inhalt der Änderung

Der Bereich des Deckblattes Nr. 9 – Bebauungsplan „Loheland“ - betreffen die Änderung innerhalb des bestehenden Campingplatzes und wird als „Sondergebiet – Gesundheits- und Spa-Bereich“ für die Errichtung eines Wellnessbereiches festgesetzt.

Zusätzlich werden geändert:

- Wandhöhen
- Dachformen

### 1.2 Begründung der Änderung

Das Bauvorhaben dient nicht der Kapazitätserweiterung, sondern ist rein zur Verbesserung der angebotenen Dienstleistung des in der Kurzone 3 liegenden Campingplatzes gedacht.

Der dafür vorgesehene Bereich liegt neben dem bereits bestehenden Verwaltungs- und Sanitärgebäude. Es werden dafür 6 Großstellplätze für Camping eingebüßt.

Durch die Verbesserung des Angebotes lassen sich eine Erhöhung der Übernachtungszahlen und eine längere Verweildauer der Gäste auf dem Campingplatz erreichen.

Weiterhin weiten sich dadurch die Saisonzeiten in der Vor- und Nachsaison aus.

Dazu kommen die langfristige Sicherung des Unternehmens und seiner Arbeitsplätze, sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

#### Geplante Ausführung

Errichtet werden sollen

- Innenschwimmbecken ca. 6,00 x 15,9'00 m mit freien Liegeflächen, abgeschirmter Ruhebereich
- Saunalandschaft mit Ruhebereich
- Außenbecken mit Liegewiese

Im Obergeschoß werden geplant

- Fitnessbereich
- Ruhe- und Liegeraum
- Kosmetikabteilung und Sonstiges
- Anbindung an bestehende Massagepraxis

Für die abzubrechenden Nebengebäude (Müllhäuschen) wird zur Falkenstraße hin ein Ersatzbau ausgewiesen.

### **1.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung ist gesichert über die bestehende Falkenstraße

### **1.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung ist vorhanden - Falkenstraße  
Das Oberflächen- und Dachwasser wird auf dem Grundstück versickert.

### **1.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz gesichert.  
Anschluss – Falkenstraße

### **1.6 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen für Deckblatt Nr. 9 bleiben Bestand.  
Die Grünflächenzahl wird nicht geändert, somit bleibt der niedrige Versiegelungsgrad erhalten.

Wandhöhen werden festgesetzt, ebenso die Dachform.  
Die Festsetzungen für Pflanzungen bleiben unverändert

### **1.7 Umwelt**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung zur Erhaltung von Arbeitsplätzen und Verbesserung der Infrastruktur.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die hinzukommende Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

## 1.8 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags - nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids - vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Zirngibl, Tel.Nr. 0941/595748-0, Petra.Zirngibl@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Wir weisen daraufhin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Verfahrensverlauf

Eingegangene Anregungen wurden vom Gemeinderat Bad Füssing am 21.02.2013 gewürdigt und teilweise in das Bebauungsplandeckblatt Nr. 9 eingearbeitet (Denkmalamt / Kreisbauamt).



Bad Füssing, 06.03.2013

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 21.02.2013

für das Gebiet „Loheland“ mit Deckblatt Nr. 9 die Änderung

des/einen  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 25.10.2012 (ergänzt am 10.12.2012 und 06.03.2013) liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Desweiteren 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.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Bad Füssing, 19.03.2013



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 19.03.2013

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

Abgenommen am 03.04.2013

ist somit am 19.03.2013 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung