

# BEKANNTMACHUNG

über einen  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

## I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.12.2022 für das Gebiet „Gewerbegebiet am Tränkeweg“ mit Deckblatt Nr. 3 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 03.10.2022 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, 25.01.2023



Gemeinde Bad Füssing

*Tobias Kurz*  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 25.01.2023 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 09.02.2023 ist somit am 25.01.2023 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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



**Bebauungsplan**  
**“Gewerbegebiet am Tränkeweg”**

**Begründung**

**zur**

**3. Änderung mit Deckblatt Nr. 3**

**Gemeinde:** 94072 Bad Füssing

**Landkreis:** Passau

**Regierungsbezirk:** Niederbayern

Bad Füssing, 03.10.2022

Büro Krause  
Gerhard Huber  
Steinreither Str. 31  
94072 Bad Füssing

# Inhaltsverzeichnis

## **I. Begründung der geplanten Maßnahme**

**(1) Anlass der Planung**

**(2) Ausgangslage**

**(3) Planungsziel**

**(4) Verfahrensablauf**

# **I. Begründung der geplanten Maßnahme**

## **(1) Anlass der Planung**

Durch den hohen Anstieg der Energiekosten für Öl und Gas soll eine Ersatzenergiequelle geschaffen werden. Für diesen Zweck soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1119/1, Gemarkung Safferstetten, eine Hackschnitzelheizung erstellt werden.

Auslegung der neuen Heizung 750 kW

Versorgt werden alle Gebäude im Bestand auf Fl.-Nr. 1119/1 und der Neubau an der Andreas-Hofer-Straße 2, Wohnpark Alt Füssing, Fl.-Nr. 1068, Gemarkung Safferstetten. Versorgungsleitungen können nach Antrag an Gemeinde Bad Füssing auf öffentlichen Grundstücksflächen mit entsprechendem Gestattungsvertrag auf Kosten des Antragstellers verlegt werden.

Ausreichende Versorgung mit Hackschnitzelgut ist vertraglich gesichert.

## **(2) Ausgangslage**

### **2.1. Lage des Planungsgebietes**

Das Grundstück der Bebauungsplanänderung liegt im Norden von Bad Füssing – Fahrtrichtung Pocking. Anbindung an Pockinger Straße im Osten bzw. Westtangente im Norden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Tränkeweg“ wurde zuletzt mit Deckblatt Nr. 2 vom 16.08.2004 geändert.

### **2.2. Verkehrserschließung**

Bebaute Grundstücksfläche ist an der Pockinger Straße (Osten) bzw. Westtangente (Norden) an den Straßenverkehr angebunden.

Zufahrten im Bestand.

Sämtliche Erschließungen, Kanal, Wasser, Strom, etc. sind vorhanden.

### 2.3. Natürliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Norden der Gemeinde Bad Füssing.

Das Bodenniveau ist in einer Ebene zum Nachbargrundstück bzw. zu den Zufahrtsstraßen.

- Das Plangebiet ist bereits bebaut.  
Für Grünflächen ist Oberboden vorhanden.  
Der Untergrund besteht aus Kies-Sand-Gemisch
- Im Gebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.  
Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,00 bis 4,00 m unter Straßenniveau. Die geplanten Höhen der Fußböden sind außerhalb des Schwankungsbereiches des Grundwassers.  
Gebäude neu wird nicht unterkellert.
- Vegetation:  
Die bestehende Baumbepflanzung bzw. Grünflächen im Umfeld der bestehenden Gebäude bleibt unberührt. Der Umgriff der Anbauten soll durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan neu gestaltet werden.
- Altlasten:  
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.
- keine geschützten Bau- oder Bodenelemente
- neues Gebäude wird den Bestandsfassaden angepasst.

### **(3) Planungsziel**

## **Beschreibung des geplanten Vorhabens**

1. Die mit Plan Nr. 2017/0287 vorgesehene Ausstellungsfläche für Wohnmobile wird wieder zurückgebaut. Hiermit werden die erforderlichen Stellplätze wieder gesichert.
2. Neubau Hackschnitzelheizung  
Neubau, mit Grundfläche ca. 350,00 m<sup>2</sup>, soll als Ersatz für die in den bestehenden Gebäuden, Fl.-Nr. 1119/1, Gemarkung Safferstetten, vorhandene Heizanlage errichtet werden. Ersatz für Öl- bzw. Gasheizungen.  
Es ist geplant eine Anlage, Gebäudegröße ist bis zu einer Leistung von 750 KW ausgelegt, herzustellen.
  - 2.1. Angeschlossen werden vorerst bestehende Gebäude am Baugrundstück Fl.-Nr. 1119/1 und Neubau Wohnpark „Alt Füssing“, Andreas-Hofer-Str. 2
  - 2.2 Für die Anbindung der Gebäude im Bereich Alt Füssing ist eine Fernwärmeleitung, über öffentliche Fläche der Gemeinde Bad Füssing  
Radweg entlang Pockinger Straße  
Kreuzung Pockinger Straße in Feldweg Fl.-Nr. 1060 nach Osten  
Weiter in Feldweg Fl.-Nr. 1081/2 nach Süden  
Einmündung in Alte Füssinger Straße mit Anschluss Grundstück Fl.-Nr. 1068 geplant  
  
Die Kosten für die Herstellung der Fernwärmeleitung trägt der Antragsteller.

### **(4) Verfahrensablauf**

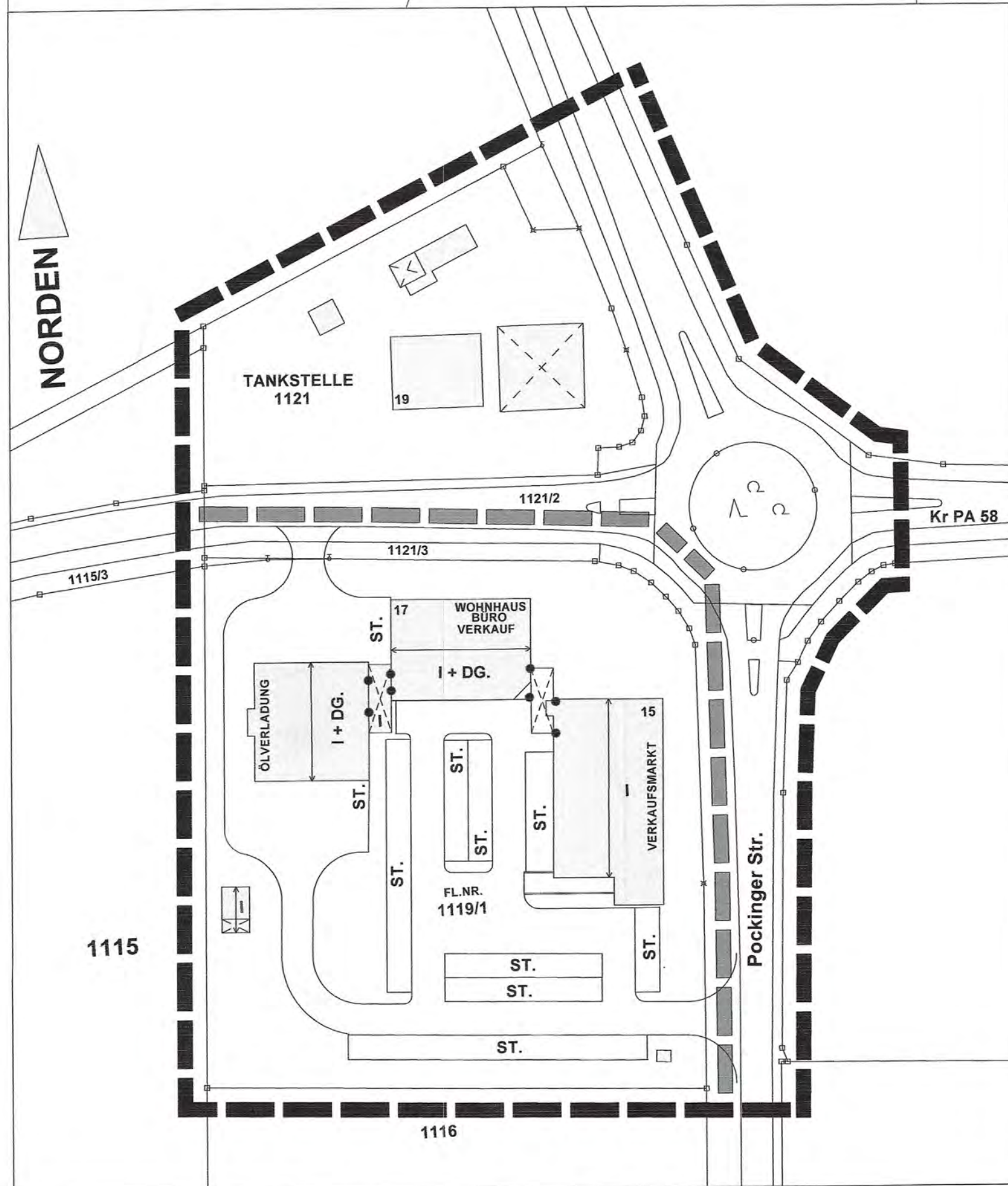
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorgenommen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche unter 20.000 qm ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Bas. 4 BauGB statt.

Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.





# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 I / SD ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS  
DACHFORM - SATTELDACH / DACHNEIGUNG 20°, 30°  
WANDHÖHE MAX 5.50 m

### PLANZEICHEN

#### GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

NUTZUNGSKETTE

ST.  STELLPLÄTZE

FIRSTRICHTUNG

GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

BAUGRENZEN

### OBERFLÄCHENWASSER BESTAND

DACHFLÄCHEN UND PARKPLATZFLÄCHEN/STRASSEN  
ÜBER VORSATZSCHÄCHTE IN SICHERGRUBEN

### GEPLANTER NEUBAU

DACHFLÄCHEN IN FLÄCHENVERSICKERUNG

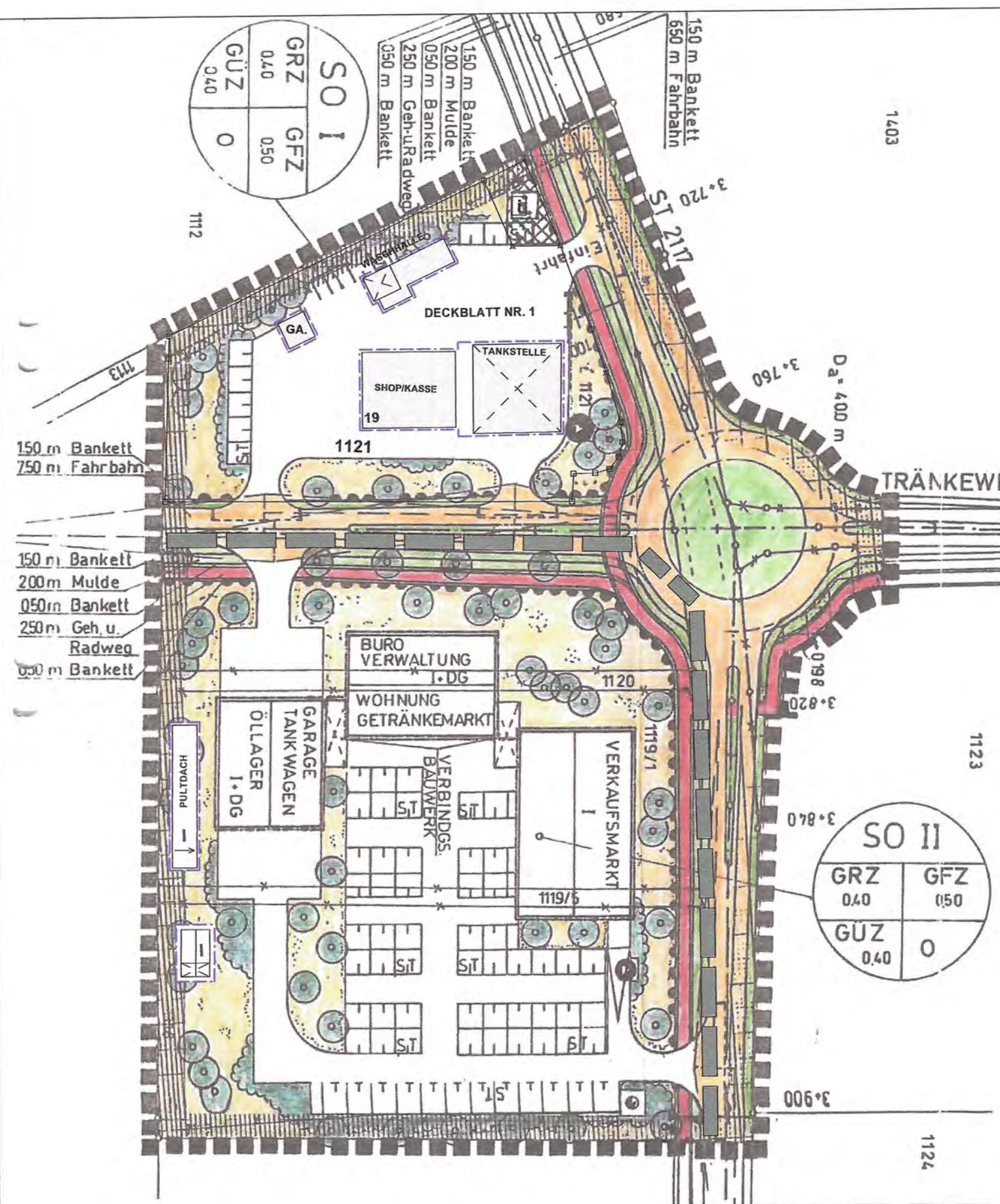
### Niederschlagswasserentsorgung

Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen. Bei Neuplanungen sind „Platzgründe“ keine ausreichende Begründung für unterirdische Versickerungsanlagen.

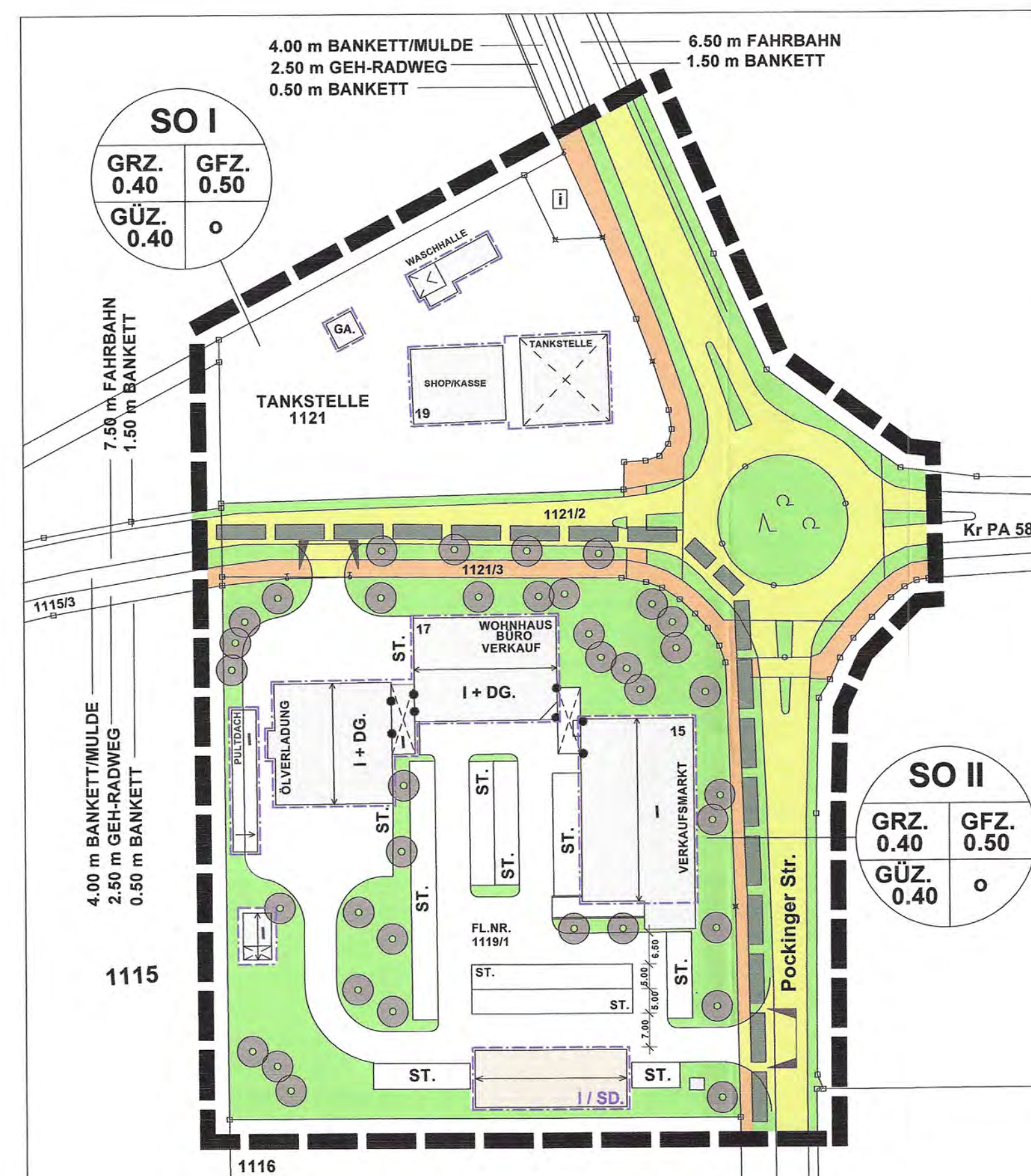
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink, oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

BEBAUUNG BESTAND  
BESTANDS - GEBÄUDE

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN  
DECKBLATT 2



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG  
DECKBLATT NR. 3



BEBAUUNGSPLAN  
" GEWERBEGEBIET AM TRÄNKEWEG "

GEMEINDE: BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG  
" GEWERBEGEBIET AM TRÄNKEWEG "  
3 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 3

MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 03.10.2022

BÜRO KRAUSE  
STEINREUTHER STRASSE 31  
94072 BAD FÜSSING

### Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...12.09.2022... die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Tränkeweg“ mit Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...05.10.2022...ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 03.10.2022.. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...17.10.2022... bis ...28.11.2022... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 03.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...25.10.2022... bis ...25.11.2022... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ...17.10.2022... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...19.12.2022... die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...03.10.2022... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 25.01.2023

*Tobias Kurz*  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing, den 25.01.2023

*Tobias Kurz*  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



- Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 3 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ...25.01.2023... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am ...25.01.2023... 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 25.01.2023

*Tobias Kurz*  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

