BEKANNTMACHUNG

GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU

über einen

☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

I. Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.09.2026 für das Gebiet **„SO Campingplatz Egglfing"** einen ☒ Bebauungsplans und ☐ Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan
☐ 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 05.08.2026 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. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Gemeindeverwaltung, Zi..Nr. 17, während der allg. Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Der Bebauungsplan 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,
d. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

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. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für den nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Füssing, 13.11.2026

Gemeinde Bad Füssing

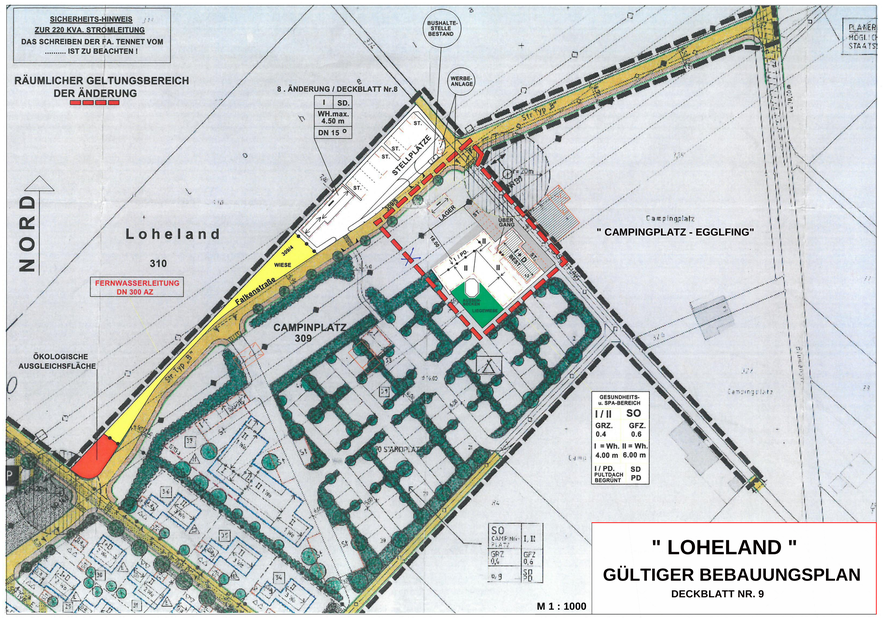
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

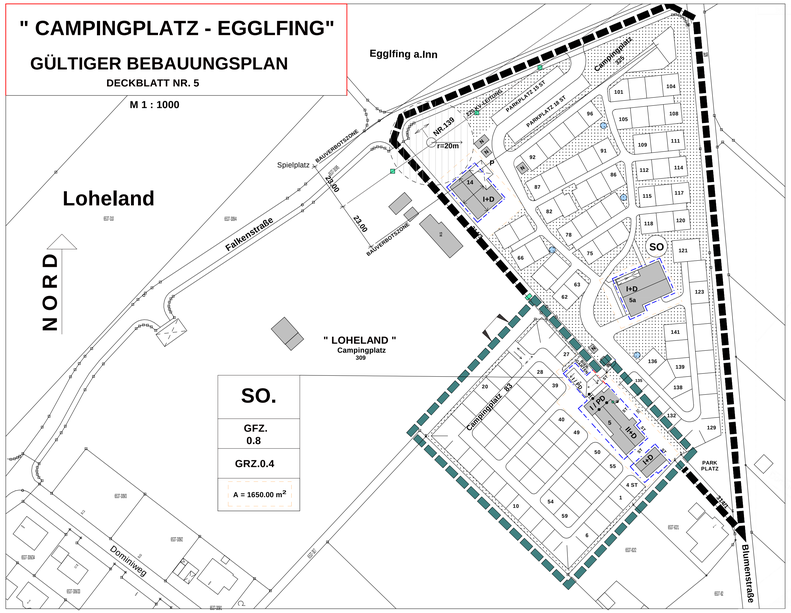
Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag an der Amtstafel und digitale Niederlegung im Internet

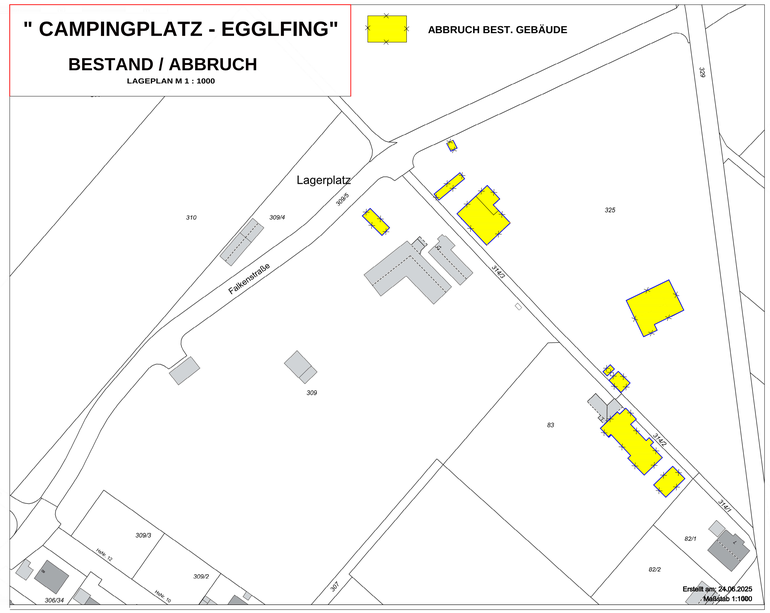
An der Amtstafel angeheftet am	13.11.2026	Der ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan
Abgenommen am	30.11.2026	ist somit am 13.11.2026 in Kraft getreten.

Bad Füssing, _____
Datum

_____
Unterschrift, Dienstbezeichnung









PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH

NEUER GELTUNGSBEREICH

PLANZEICHEN

- SO — SONDERGEBIET - CAMPINGPLATZ
- BAUGRENZEN
- BAULINIEN
- UMGRENZUNG SCHUTZBEREICH FREILEITUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE,
- FIRSTRICHTUNG/SATTELDACH
- PULTDACH
- ZU - u. AUSFAHRTEN
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- UNTERIRDISCHE LEITUNGEN ERDGAS - BESTAND
- 220 KV - LEITUNG — LEITUNGSSCHUTZBEREICH
- 220 KV - LEITUNG — BAUVERBOTSZONE
- 220 KV - LEITUNG — SCHUTZZONE MASTSTANDORT HOLZZAUN
- 82/1 — FLUR NUMMER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.
- NIEDERSCHLAGSWASSER SICKERFLÄCHEN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- III / FD. RECEPTION — GEBÄUDE - NEU — ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE / DACHFORM / GEPLANTE NUTZUNGSART
- GEMEINDE - STRASSE/ÖFFENTLICH HAUPTZUFAHRTEN / ASPHALTIERT
- ST. — PKW-STELLPLÄTZE
- VERBINDUNGSWEGE — ZU- ABFAHRTEN / GRANITSCHOTTER-KIESUNTERBAU
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / RASEN / WIESEN — BEPFLANZUNG NACH GRÜNFLÄCHENPLAN
- 1 — CAMPING - STELLPLATZ MIT NUMMERIERUNG " GRÜNFLÄCHE " — L - GRÖSSE (ca.180 - 200 m²)
- 1 — CAMPING - STELLPLATZ MIT NUMMERIERUNG " GRÜNFLÄCHE " (ca.96 - 120 m²)
- NATURTEICH
- GRÜNER LÄRMSCHUTZ (0.60, 1.20, 3.00 / 2.00)
- FW — FEUERWEHR-STELLPLATZ/BEFESTIGT ENTNAHMESTELLE NATURTEICH

BEBAUUNGSPLAN
" SO CAMPINGPLATZ EGGLFING "

GEMEINDE: BAD FÜSSING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

M 1 : 1000

BAD FÜSSING: 01.07.2025
STAND: 08.11.2025
STAND: 02.03.2026
STAND: 02.04.2026
STAND: 05.08.2026

BÜRO KRAUSE
STEINREUTHER STRASSE 31
94072 BAD FÜSSING

! SBCAD

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2025 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 15.12.2025 in der Zeit vom 16.12.2025 bis 06.02.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2025 hat in der Zeit vom 16.12.2025 bis 06.02.2026 stattgefunden.

4. Zu dem vom Gemeinderat am 23.04.2026 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2026 bis 25.06.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2026 bis 25.06.2026 im Internet veröffentlicht und an einer leicht zugänglichen Stelle im Rathaus öffentlich zur Verfügung gestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Campingplatz Egglfing" in der Fassung vom 05.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.08.2026 bis 11.09.2026 erneut im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 20.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht und an einer leicht zugänglichen Stelle im Rathaus öffentlich zur Verfügung gestellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2026 beteiligt.

7. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2026 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Bad Füssing, den 12.11.2023

   (Siegel)

   .....
   Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

   Gemeinde Bad Füssing, den 12.11.2026

   (Siegel)

   .....
   Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13.11.2026 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 13.11.2026 bekannt gegeben.
   In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 13.11.2026

   (Siegel)

   .....
   Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan

“SO Campingplatz Egglfing“

Textliche Festsetzungen

Gemeinde: 94072 Bad Füssing

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Bad Füssing, 07.08.2025
geändert: 02.04.2026
geändert: 28.07.2026

Planung und Entwurf:

Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreuther Str. 31
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan und Umweltbericht:

Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie
Albert Krah, Diplomgeograph Univ.
Ruth Kappendobler Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektur
Krummaustr. 8, 94060 Pocking
Umweltbericht: Ruth Kappendobler

Inhaltsverzeichnis

1. Nutzung	3
2. Bauliche Gestaltung	4 - 5
3. Grünordnerische Gestaltung	6 – 8
4. Abstandflächen	9
5. Denkmalschutz	9
6. Niederschlagswasserbeseitigung	9 - 10
7. TenneT TSO GmbH	11

Anlage: Schreiben der TenneT TSO GmbH vom 03.02.2026

Festsetzungen durch Text und Zeichen

(nach BauGB, BauNVO und BayBO)

1. Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet Campingplatz gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO

zulässig sind:
- mobile Unterkünfte, wie Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte
- Versorgungseinrichtungen, wie Sanitärgebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kleinsportanlagen, Anlagen für Therapie und Wellness, Anlagen der Platzverwaltung
- Beherbergungsbetrieb
- Betriebsleiterwohnung.

unzulässig:
- Dauercamping

1.2) Zweckbestimmung
Das Campingplatzgebiet dient auf Dauer dem vorübergehenden Wohnen zu Erholungszwecken und zwar in mobilen Unterkünften zum Zweck der Erholung vor allem im Freien. Es soll ein qualitativ hochwertiger Campingplatz errichtet werden, um den gehobenen Qualitätsanspruch der Zielgruppe erfüllen zu können. Dadurch wird das Angebot des reinen Campingplatzes, um einen untergeordneten Beherbergungsbetrieb mit Wellness- und Therapiezentrum sowie Chalets ergänzt.

1.3) Baugrenzen

Baulinien

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,

2. Bauliche Gestaltung

2.1) Maximale Wandhöhen
von OK Gelände, Zuordnung nach baulicher Gestaltung

Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Angaben maximale Wandhöhen

III / FD. Rezeption	Zulässig 3 Vollgeschosse Dachform – Flachdach begrünt Wandhöhe 12,00 m
II / FD. Rezeption Ruheraum II	Zulässig 2 Vollgeschosse Dachform – Flachdach begrünt Wandhöhe 8,50 m
I / PD. Pizzeria	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform –Pultdach Dachneigung 10° bis 20° Wandhöhe 4,50 m / Traufseite
I / FD. DU / WC	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform – Flachdach begrünt Wandhöhe 4,00 m
I / FD. Ruheraum / Sauna	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform –– Flachdach begrünt Wandhöhe 4,00 m
I / FD. Sanitär-Gebäude 1 / 2 / 4	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform –– Flachdach begrünt Wandhöhe 4,00 m
II / FD. Chalet C.1 / C.2	Zulässig 2 Vollgeschosse Dachform –– Flachdach begrünt Wandhöhe 4,30 m
I / FD Chalet C.3	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform –– Flachdach begrünt Wandhöhe 4,00 m
I / PD. Müll	Zulässig 1 Vollgeschosse Dachform –Pultdach Dachneigung 10° bis 20° Wandhöhe 3,00 m / Traufseite

Bestehende Gebäude

II / PD / DN 5° WH 6,00 m	SPA Bereich Zulässig 2 Vollgeschosse Dachform –Pultdach Dachneigung 5° Wandhöhe 6,00 m / Traufseite
I+D / SD / 30-35° WH 5,00 m	Therapie Zulässig 1 Vollgeschoss u. Dachgeschoss Dachform –Satteldach Dachneigung 30° - 35° Wandhöhe 5,00 m / Traufseite
I / FD WH 3,50 m	Therapie Zulässig 1 Vollgeschoss Dachform –– Flachdach begrünt Wandhöhe 3,50 m
I / SD / 30-35° WH 3,00 m	Sanitär 3 Zulässig 1 Vollgeschoss Dachform –Satteldach Dachneigung 30° - 35° Wandhöhe 3,00 m / Traufseite
II+D / SD / 30-35° WH 6,50 m	Haus 1 / Bestand Zulässig 2 Vollgeschosse u. Dachgeschoss Dachform –Satteldach Dachneigung 30° - 35° Wandhöhe 6,50 m / Traufseite

2.2) Dachform zulässig

Flachdach begrünt
Pultdach
Satteldach

2.3) Erschließung Campingplatz

Zu- und Ausfahrten, Wartebereich und PKW-Stellplätze
Asphaltbelag / Graniteinfassung

Hauptzufahrten Campingplätze
Asphaltbelag / Graniteinfassung

Sonstige Erschließungsstraßen / Wege
mit wasserdurchlässigem Granitschotter, Graniteinfassung

Stellplätze Camping
Stellfläche Wohnmobile / Wohnwagen mit Rasengittersteinen – begrünt
Restl. Flächen als Rasenflächen

2.4) Lärmschutz

grüner Lärmschutz zur Blumenstraße bzw. z. T. Falkenstraße
Gemäß Schema Planzeichen

3. Grünordnerische Gestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung / Pflege

Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen, überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung
Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Walnuss, Rotbuche, Feldulme

Bäume II. Ordnung
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Großsträucher
Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Weißdorn

Sträucher
Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Rank- und Kletterpflanzen
Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

Qualifikation

Laubbaum: 2 xv. m. B., STU 10/12, Höhe 150-200
Strauch: 2.xv., 60-8

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

2. Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Pro gefällten Baum soll ein neuer gepflanzt werden. Abtrennung der neuen Stellplätze mit heimischen, standortgerechten Sträuchern.

Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit
(nicht zwischen 1.3. und 30.9.) durchgeführt werden,

Es sind 5 Fledermaus- und 5 Vogelkästen im Umfeld fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alternativ können an den neue Gebäuden Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

Während der Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden und die Bäume zu schützen.

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen). Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.

3. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

Geländegestaltung
Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung, zur Regenwasserversickerung und für die Anlage eines Lärmschutzes zulässig.

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

Versiegelung / Versickerung
Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton.
Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

4. Sonstige Festsetzungen

Stellflächen
Ansaat gebrauchsübliche Rasensaatmischung

Lärmschutzwand
Die Lärmschutzwand soll entsprechend der Beschreibung des Bebauungsplanes (Büro Krause) angelegt werden. Zulässig sind Eingrünungen mit Weiden (salix viminalis) und / oder Rank- und Kletterpflanzen.

4. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und sofern durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben sind.

5. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

6. Niederschlagswasser

Bei der Erstellung der Niederschlagswassereinrichtungen sind die Bestimmungen der NiederschlagswasserfreistellungsVO und der TRENGW einzuhalten.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

6.1 Die Camping- und Wohnmobilstellplätze werden als versickerbare Fläche hergestellt.
Stellplatzbereich für Wohnwägen / -mobile mit begrünter Rasenwabenfläche, Restfläche in Rasen. Untergrund Kiesschicht bis Grundwasser.

6.2 Nebenzufahrten der Stellplätze
mit entsprechendem Kiesunterbau und sickerfähigem Fahrbahnoberfläche (Granitbruch / Schotter)
Untergrund vorhanden – Kiesboden

6.3 Hauptzufahrten
„asphaltiert“ mit Kiesunterbau
Fläche ca. 3.000,00 m“
Versickerung

6.3.1 Bereich Chalet / Naturteich
bis Ausfahrt / Egglfing, Entsorgungsstation in seitliche Rasenfläche bzw. Ableitung, wenn möglich in seitlichen Sickergraben / Mulden. Notüberlauf bei Starkregen in Sickergraben mit Vorsatzschacht.

6.3.2 Bereich Zufahrt Falkenstraße
Bereich Haus 2 / Therapie
Sickergräben mit Vorsatzschächten im Bestand

6.4 Dachflächen / Versickerung

6.4.1 Sanitärgebäude / Flachdach - 1 / 2 u. 4
Dachfläche jeweils ca. 150,00 m²
Sickerflächen mit 10 % der Dachfläche
Für jedes Gebäude ca. 15,00 m² Sickerfläche

6.4.2 Sanitärgebäude 3 / Bestand
Sickerung Bestand
Sickerschächte / Vorsatzschächte

6.4.3 Ruheraum / SPA
Dachfläche ca. 200,00 m²
Sickerfläche mit 10 % der Dachfläche = 20,00 m²

6.4.4 Mittelgebäude / Pultdach
Entwässerung Dachfläche in umliegende Rasen- bzw. Pflanzflächen

6.4.5 SPA / Therapie
Gebäude Bestand
Einleitung in Sickergruben / Vorsatzschächte – Bestand

6.4.6 Haus 1 / Pizzeria / Bestand
Einleitung in bestehende Sickerschächte mit Vorsatzschächten.

6.4.7 Haus 2 / Rezeption – Neubau
Dachfläche ca. 700,00 m²
Flachdach
Regenwasser soll über Filterschächten / Reinigung, dem Naturteich zugeführt werden.

6.4.8 Bereich Saunen / Ruhrräume
Flachdach, Fläche ca. 550,00 m²
Entwässerung wie Pkt. 6.4.7

6.4.9 Chalets / Flachdach
Kleinflächen
Entwässerung in umlaufende Rasen- bzw. Pflanzflächen

7. TenneT TSO GmbH

Eine Umzäunung ist in einem Abstand von 8,0 m bzw. an der Westseite gemäß Bestand 6,0 m von den Fundamentaußenkanten aus isolierten oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht oder Holz) vorzunehmen.

Alle Bauarbeiten, die innerhalb des Schutzbereiches liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH mindestens 8 Wochen vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfehlen wir – sofern vorgesehen – elektrisch leitende Baumaterialien, z. B. Trapezbleche, Blechverkleidungen, Stahlkonstruktionen etc., leitend untereinander und mit der Potenzialausgleichsschiene zu verbinden. Vom Bauherrn ist auf eigene Rechnung ein Fachmann zur Durchführung eventuell erforderlicher Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen.

(Anlage: Schreiben der TenneT TSO GmbH vom 03.02.2026)

TenneT TSO GmbH, Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth

Bauamt Gemeinde Bad Füssing
Rathausstraße 6-8
94072 Bad Füssing

DATUM	03.02.2026
NAME	Orth, Helmut
TELEFONNUMMER	+49 921 50740 - 5931
E-MAIL	bauleitplanung-sued@tennet.eu
SEITE	1 von 4
UNSER ZEICHEN	26-00470

220-kV-Freileitung Jochenstein – St.Peter, Ltg. Nr. B74, Mast 138 - 140

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung Bebauungsplan "SO Campingplatz Egglfing" und Änderung Bebauungsplan "Loheland" mit Deckblatt Nr. 12
Ihre E-Mail Anfrage vom 15.12.2025
Ihr Zeichen: 6102
Status: betroffen mit Zustimmung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Sichtung der uns zugesandten Unterlagen hat ergeben, dass der von Ihnen dargestellte Geltungsbereich der Bauleitplanung von unseren oben genannten Anlagen betroffen ist. Weiteres ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der geplanten Maßnahme im Bereich unserer Anlagen stimmen wir zu, sofern die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen nicht beeinträchtigt und die nachfolgenden Auflagen eingehalten werden:

Der Leitungsschutzbereich der oben genannten Anlage beträgt jeweils **23,00 m** beiderseits der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten). Innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend ist hier die DIN EN 50341-1, in der die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt ist.

Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb des Schutzbereiches liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH mindestens 8 Wochen vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen sind. Hier benötigen wir die tatsächlichen ±0,00 Ebenen (Standorthöhen) in m ü. NN bzw. NHN.

TenneT TSO GmbH **Adresse**: Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe unserer Anlage bzw. innerhalb des Schutzbereiches machen wir darauf aufmerksam, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile.

Aus den o. g. Gründen muss sich die bauausführende Firma rechtzeitig (mindestens 8 Wochen) vor Baubeginn zur Abstimmung der möglichen Arbeitshöhe innerhalb des Schutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH in Verbindung setzen.

Der Mastschutzbereich (**20,0 m** im Radius um den Mastmittelpunkt) unserer Höchstspannungsleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren dürfen innerhalb dieses Bereiches keine Abgrabungen, Anpflanzungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden.

Unser Maststandort muss dabei im Hinblick auf Berührungsspannungen bei Hoch- und Höchstspannungserdfehlern oder Blitzeinschlag weiterhin außerhalb des Campingplatzes verbleiben, sodass hier kein öffentlicher Publikumsverkehr stattfinden kann (8,00 m Abstand von den Fundamentaußenkanten). Dies ist mittels einer Umzäunung aus ausschließlich isolierten oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht oder Holz) sicherzustellen und in die uns vorgelegten Planungen einzuarbeiten.

Bezüglich der weiteren zu beachtenden Maßnahmen bei Bauvorhaben im Bereich um unseren Höchstspannungsfreileitungsmast ist das beigefügte Infoblatt „Vorsorgemaßnahmen an Gebäuden im Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungsmasten der TenneT TSO GmbH“ einzuhalten.

Unsere Maststandorte müssen jederzeit im Störungsfall und für Wartungsarbeiten mit schwerem Gerät, wie z. B. Autokran, erreichbar sein.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereiches unserer Höchstspannungsfreileitung sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Gegen Anpflanzungen von Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, haben wir keine Einwände.

Innerhalb des Schutzbereiches ist jede Geländeniveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dauerhafte Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände von uns geprüft worden ist, vorgenommen werden.

Bei Brauchwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

TenneT TSO GmbH **Adresse**: Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth

Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfehlen wir – sofern vorgesehen – elektrisch leitende Baumaterialien, z. B. Trapezbleche, Blechverkleidungen, Stahlkonstruktionen etc., leitend untereinander und mit der Potenzialausgleichsschiene zu verbinden. Vom Bauherrn ist auf eigene Rechnung ein Fachmann zur Durchführung eventuell erforderlicher Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen.

Grundsätzlich haben wir gegen eine Einzäunung keine Einwände. Eine elektrisch leitende Zaunanlage ist von einem Fachmann ausreichend zu erden.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.

Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt.

Wir weisen auch darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von der Höchstspannungsfreileitung abfallen können. Unter der Höchstspannungsfreileitung muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern, etc.) muss generell außerhalb des Schutzbereiches unserer Höchstspannungsfreileitung erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes müssen unter Beibehaltung des Schutzbereiches ungehindert durchgeführt werden können. Hierzu zählen beispielsweise Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs, die Leitungsbefliegung und -wartung mit Drohnen sowie die Erneuerung oder Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Abschließend möchten wir Sie noch informieren, dass wir voraussichtlich im Jahr 2028/2029 eine Generalsanierung unserer oben genannten Höchstspannungsfreileitung durchführen werden. Dazu werden altersbedingt die Leiterseile und Isolatoren getauscht. Im Zuge dessen darf es zu keinen Beeinträchtigungen durch mögliche anderweitige Baumaßnahmen in diesem Bereich kommen. Wir benötigen hierfür Zugang zu unserem Maststandort. Auch kann es zu weiteren Einschränkungen durch unsere Baumaßnahmen kommen.

TenneT TSO GmbH **Adresse**: Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth

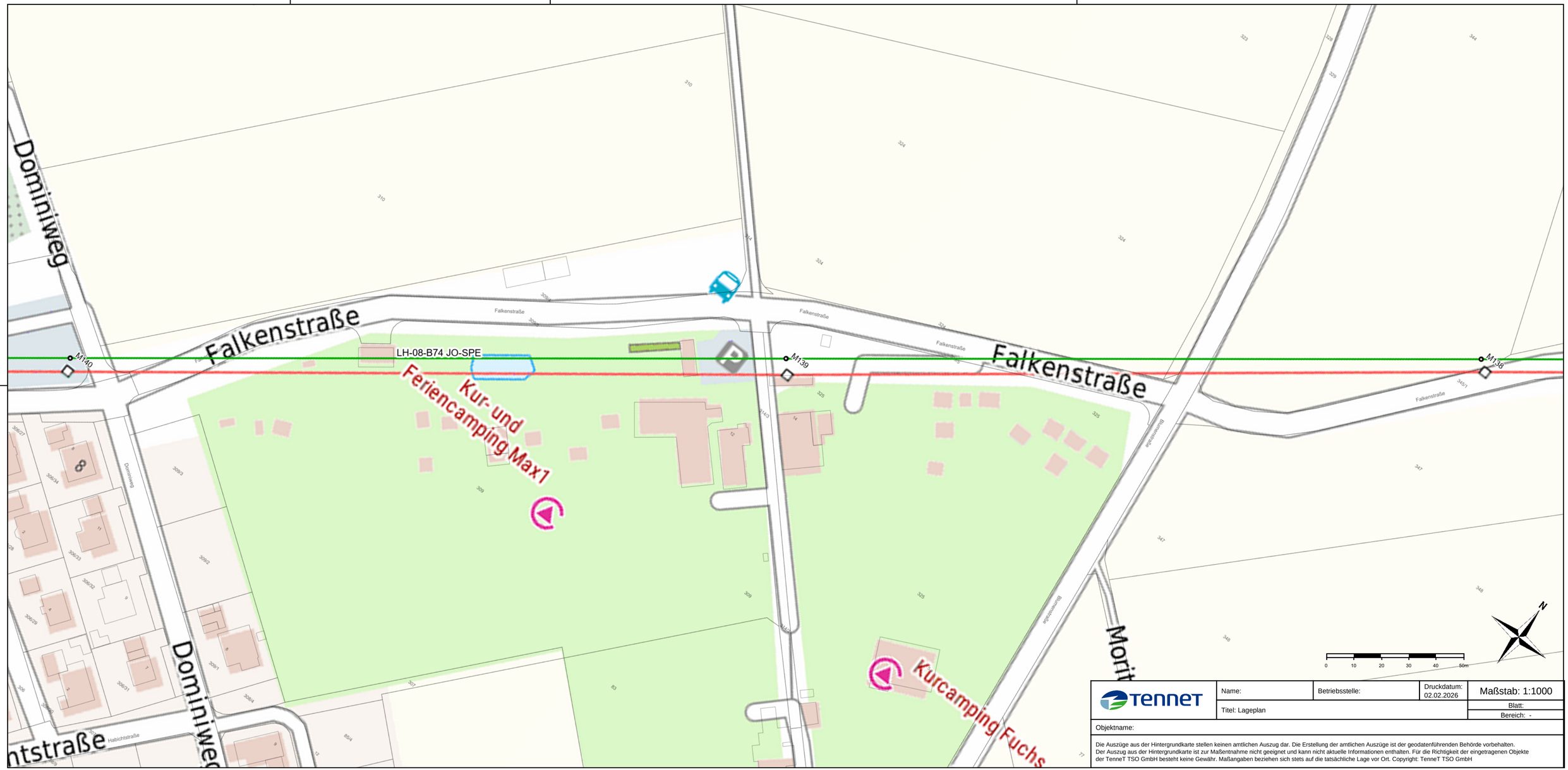
Wir gehen davon aus, auch weiterhin bei Änderungen bzw. Fortschreibungen Ihres Verfahrens und bei einem konkreten Bauvorhaben, von Ihnen beteiligt zu werden. Bei weiterem Schriftwechsel bitten wir stets um die Angabe unserer oben genannten Vorgangsnummer. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
TenneT TSO GmbH

i. V.	i. V.
Orth, Helmut	Viernekäs, Matthias
OFA-ES-T	OFA-ES-L
Technician Operations & Maintenance	Technician Operations & Maintenance

Dies ist ein maschinell erstelltes Schreiben und bedarf keiner Unterschrift.

TenneT TSO GmbH **Adresse**: Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth



TenneT	Name:	Betriebsstelle:	Druckdatum: 02.02.2026	Maßstab: 1:1000
	Titel: Lageplan			Blatt:
				Bereich: -
Objektname:				

Die Auszüge aus der Hintergrundkarte stellen keinen amtlichen Auszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge ist der geodatenführenden Behörde vorbehalten.
Der Auszug aus der Hintergrundkarte ist zur Maßentnahme nicht geeignet und kann nicht aktuelle Informationen enthalten. Für die Richtigkeit der eingetragenen Objekte der TenneT TSO GmbH besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Lage vor Ort. Copyright: TenneT TSO GmbH

Legende

Leitungsnetz

TenneT D

Onshore

Leitungspunkte

Stützpunkte

Tragmast

Vermerk: BIS-Prozess

Leitungen

Freileitungen

220-kV Leitungen-Freileitung

Vermerk: BIS-Prozess

Basisinformationen

Administrative Grenzen

Liegenschaftskarte

ALKIS DE

ALKIS DE

flurstueck





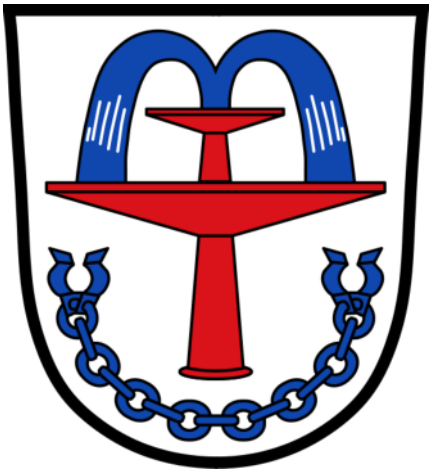
hausumringe



hausnummer

strassenname

Vermerk: ALKIS Deutschland - Hexagon



Bebauungsplan

“SO Campingplatz Egglfing”

Begründung

Gemeinde: 94072 Bad Füssing

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Bad Füssing, 07.08.2025
ergänzt: 02.04.2026
ergänzt: 28.07.2026

Planung und Entwurf:

Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreuther Str. 31
94072 Bad Füssing

Umweltbericht:

Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie
Albert Krah, Diplomgeograph Univ.
Ruth Kappendobler Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektur
Krummaustr. 8, 94060 Pocking

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Planungsanlass	3 - 4
3.	Beschreibung des Gesamtobjektes	5 - 10
4.	Landwirtschaftliche Belange	11
5.	Niederschlagswasser / Naturteich	11 - 13
6.	Schutzgebiete	13
7.	Grundstück – Bestand	14 - 15
8.	Erschließung Gesamtobjekt	16
9.	Abstandsflächen	16
10.	Stellplatzverordnung	16
11.	Löschwasserversorgung	17 - 18
12.	Ergänzung der Begründung	19 - 24
13.	Umweltbericht	25 - 43

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2025 beschlossen, die gültigen Bebauungspläne
1. Loheland im Bereich „SO Campingplatz“ und „WA 3“
2. Campingplatz Egglfing
durch einen neuen Bebauungsplan, Zusammenlegung der beiden Campingplätze, im Regelverfahren neu aufzustellen.

2. Planungsanlass

Die bestehenden zwei Campingplätze Max 1 und Kurcamping Fuchs werden zusammengelegt.

Im Bestand werden derzeit insgesamt 260 Stellplätze für Camper bzw. Wohnmobile angeboten.

Durch eine geplante Modernisierung, Vergrößerung der Stellplatzflächen sowie Stellplätze in L-Größe wird die Anzahl auf ca. 214 Plätze verringert.

Zusammenfassung und Bewertung der Maßnahmen

Mit den vorliegenden Maßnahmen wird der bestehende Campingplatz in Bad Füssing **umfassend modernisiert, erweitert und funktional sowie gestalterisch zukunftsfähig weiterentwickelt**.

Qualitätssteigerung des gesamten Areals:

- Neue Gebäude wie das Rezeptionsgebäude, das Saunadorf und der Ruhebereich ermöglichen ein ganzheitliches und hochwertiges Gästeerlebnis
- Die Umnutzung bestehender Gebäudeteile, etwa zum Therapie- und Wellnesszentrum, verlängert die saisonale Nutzbarkeit deutlich und stärkt die Ganzjahrestauglichkeit des Angebots

Stärkung des Standortprofils und Einbindung in den Kur- und Erholungsraum:

- Durch gezielte Investitionen in Wellness, Naturbezug und Komfort wird der Campingplatz konsequent auf das Standortprofil Bad Füssing als Gesundheits- und Tourismusgemeinde abgestimmt
- Die landschaftsbezogene Ausrichtung mit Naturteich, Ruhezonen und Rückzugsmöglichkeiten schafft neue Zielgruppenansprache über klassisches Camping hinaus

Naturnahe Architektur und einheitliches Erscheinungsbild:

- Die Gestaltung aller Neubauten erfolgt bewusst mit naturnahen Materialien:
  - Holzfassaden
  - begrünte Flachdächer
  - dezente Pultdächer bei Nebengebäuden

- Diese architektonische Linie sorgt für einen einheitlichen, stimmigen Gesamteindruck, der sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt
- Der Einsatz ökologischer Materialien unterstreicht den Anspruch an Nachhaltigkeit und Standortverantwortung

Ein zusammenhängendes, durchdachtes Gesamtkonzept:

- Alle Maßnahmen, von der Rezeption über das Saunadorf bis zu den Chalets, sind funktional, gestalterisch und infrastrukturell aufeinander abgestimmt
- **Im Westen des Areals** (WA 3)**,** auf den Grundstücken **Flur-Nr. 309/3 und teilweise 309/2**, erfolgt eine **Erweiterung der Campingfläche**. Dadurch entsteht **eine zusätzliche Kapazität von insgesamt 214 Stellplätzen**
- Die Stellplätze werden im Zuge der Gesamtmaßnahme **abschnittsweise modernisiert und in das neue Qualitätsniveau integriert**

Fazit:
Das Projekt stellt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Campingplatzes dar. Es stärkt die touristische Qualität, die wirtschaftliche Tragfähigkeit und das naturnahe Erscheinungsbild – und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Standortentwicklung der Gemeinde Bad Füssing.

3. Beschreibung des Gesamtobjektes

Im Gemeindegebiet von **Bad Füssing, Bayern,** besteht aktuell ein gut etablierter Campingplatz, Camping Max1, der sich großer Beliebtheit bei Gästen erfreut. In direkter Nachbarschaft dazu befindet sich ein zweiter Campingplatz, Kurcamping Fuchs. Ziel des Vorhabens ist es, **beide Areale funktional und organisatorisch zusammenzuführen**, um einen **zukunftsfähigen, hochwertigen Campingstandort** zu schaffen, der den heutigen Anforderungen an touristischer Infrastruktur entspricht.
Hierfür ist eine **Änderung des bestehenden Bebauungsplans** erforderlich, um insbesondere die **bauliche Erweiterung und funktionale Neuordnung** des Gesamtareals zu ermöglichen.

Folgende Gebäude werden neu errichtet bzw. angepasst um das Areal funktional, architektonisch und touristisch umfassend zu modernisieren:

- **zentrales Rezeptionsgebäude**
- **drei neue Sanitärgebäude**
- **Ruhegebäude im Norden**
- **Umbau des bestehenden Rezeptionsgebäudes** zu einem **Therapie- und Wellnesszentrum**
- **Neubau eines Saunadorfs** mit umlaufender Pergola als Verbindungsweg
- **Errichtung einer Chalet-Anlage** rund um den Naturteich

Rezeptionsgebäude: (Neubau, teils dreigeschossig) / Haus 2
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung eines neuen **zentralen Rezeptionsgebäudes** vorgesehen, das folgende Nutzungen vereint:

- **Rezeption und Verwaltungsbereich** für den Gesamtcampingplatz
- **Shop / Kiosk** zur Grundversorgung der Campinggäste
- **Restaurant mit ca. 110 Sitzplätzen** im Innenbereich
- **großzügige Terrasse** mit ca. 68 Sitzplätzen mit zusätzlichem Außenangebot für Gäste und Blick auf den neuangelegten Naturteich
- **12 Zimmer mit Balkonen**
- **Fitness/Yogaraum** mit begrünter Dachterrasse und Aussichtsplattform – nutzbar für Sport- oder Ruheangebote im Freien
- **Verbesserung der Infrastruktur** (Zufahrt, Parkplätze, barrierefreier Zugang, Lift)

Baukörper & Gestaltung:
Das Gebäude wird **teils dreigeschossig** errichtet und als **begrüntes Flachdach** ausgeführt. Es erhält eine **Holzfassade**, ergänzt durch eine teils **vertikale Fassadenbegrünung**. Die Kombination aus Holz, Begrünung und flacher Dachlandschaft gewährleistet eine **harmonische Einbindung in das Landschaftsbild** und schafft eine **starke visuelle Verbindung zum neu angelegten Naturteich**.
Die gewählte Bauweise unterstützt zudem eine **nachhaltige Gebäudekonzeption,** schafft eine **Wohlfühlatmosphäre und trägt zur ökologischen Integration** des Gesamtprojekts bei.

Sanitärgebäude (3 Gebäude, Neubau, eingeschossig):
Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden zudem **drei neue Sanitärgebäude** auf dem erweiterten Campingareal verteilt errichtet. Diese sind:

- **eingeschossige Flachdachbauten** mit **Dachbegrünung**
- architektonisch zurückhaltend, **landschaftsverträglich eingebettet**
- sie enthalten jeweils:
  - **Duschanlagen**
  - **Spülküche**
  - **Einzel-Mietbäder**
  - **WC-Anlagen**, einschließlich **barrierefreier Sanitäreinheiten**
  - **Etc.**

Die zusätzlichen Sanitärgebäude verbessern die Infrastruktur des Campingplatzes und erfüllen sowohl aktuelle **hygienische und barrierefreie Standards** als auch den Anspruch an **ökologisch nachhaltiges Bauen im Freiraum**.

Ruhegebäude im Norden (Neubau, eingeschossig):
Als Reaktion auf die **steigende Nachfrage nach Liege- und Ruheplätzen** wird im nördlichen Bereich des Areals ein zusätzliches, **eingeschossiges Ruhegebäude** errichtet. Dieses umfasst:

- **innenliegender Ruheraum mit 32 Liegeplätzen**
- **überdachte Außenterrasse** mit zusätzlichen Liegeflächen
- **begrüntes Flachdach** zur landschaftsverträglichen Einbindung

Das Ruhegebäude dient der **Erweiterung der Aufenthaltsqualität** und stellt ein modernes Zusatzangebot für Ruhe und Rückzug innerhalb des Campingareals dar.

Umbau des bestehenden Rezeptionsgebäudes zum Therapie- und Wellness-zentrum (Umbau, zweigeschossig + Dachgeschoss):
Das derzeitige Rezeptionsgebäude wird **neu gedacht und funktionell umgebaut**:

- **der Bestand wird um eine Eingangshalle erweitert**
- im **Erdgeschoss** entsteht ein **moderner Fangobereich** und neuem Frisör- und Kosmetiksalon
- im **Obergeschoss** werden **Massageräume sowie ein Nachruheraum** eingerichtet
- das bestehende **Satteldach wird teilweise über den Zubau fortgeführt**, der restliche Baukörper erhält ein **eingeschossiges, begrüntes Flachdach**
- zwischen dem Therapiezentrum und dem neuen Rezeptionsgebäude wird ein **unterirdischer Verbindungsgang** errichtet, der eine witterungsgeschützte innenliegende Erschließung ermöglicht

Die Neunutzung trägt wesentlich zur **Ganzjahresattraktivität des Betriebs bei** und erweitert das Angebot um **gesundheits- und wellnessbezogene Dienstleistungen**, was mit dem Profil von **Bad Füssing als Kurort** ideal übereinstimmt.

Haus 1 / Bestand:
Das Beherbergungs- und Gaststättengebäude bleibt erhalten.

- **Nutzung des bestehenden Restaurants als Pizzeria**
- der bestehende **„Biergarten“ wird um die neue Anbaufläche erweitert** und in das gastronomische Gesamtkonzept eingebunden

Neubau eines Saunadorfs (angeschlossen an Gaststättenbereich – ein- bzw. zweigeschossig):
Direkt angrenzend an das bestehende Gastronomiegebäude entsteht ein **kleines, eigenständiges Saunadorf**, das in offener, hofartiger Anordnung realisiert wird. Es umfasst:

- **drei separate Saunagebäude**
- **zwei separate Ruheräume** mit insgesamt 42 Liegeplätzen
- einen eigenen, direkt angeschlossenen Bereich mit:
  - **Umkleiden**
  - **WC-Anlagen**
  - **Duschen**

Die Gebäudeteile sind **ein- bzw. zweigeschossig**, mit Holzfassaden und **begrünten Flachdächern** ausgestattet und fügen sich **naturnah und dezent** in die Umgebung ein. Die Einzelgebäude sind durch einen **umlaufenden Verbindungsweg in Form einer offenen Pergola** miteinander verbunden. Diese Pergola schafft nicht nur eine **überdachte Wegeführung**, sondern dient auch als **gestalterisches Element**, das dem Ensemble eine **einheitliche, ruhige Architektursprache** verleiht und zugleich als **Witterungsschutz dient.**
Der **Naturteich erstreckt sich optisch bis in diesen Bereich** und wird als zentrales Element in die Gestaltung integriert.

Qualitative Aufwertung:
Mit dem Saunadorf entsteht ein **attraktiver, ganzjährig nutzbarer Wellnessbereich**, der den Campingplatz **deutlich aufwertet** und sich an den Bedürfnissen des modernen Gastes orientiert. Die Kombination aus Sauna, Ruheräume, Naturteich und angrenzender Gastronomie schafft **ein stimmiges Gesamterlebnis**, das weit über das klassische Campingangebot hinausgeht.

Die angeführten Optimierungen entsprechen dem **Anspruch an modernen Qualitätstourismus, Nachhaltigkeit und ganzheitlichem Wohlbefinden** – zentral für die touristische Entwicklung in Bad Füssing.

Errichtung eines Chaletbereiches am Naturteich (vorgefertigte Module - eingeschossig):
Als **Abrundung des touristischen Gesamtkonzepts** werden entlang des neu angelegten Naturteichs mehrere **vorgefertigte Chalets / Module** errichtet.

- sie bestehen teils als **Einzel- und Doppelchalets**
- sind **ein- bzw. eineinhalbgeschossig ausgeführt**
- verfügen alle über eine **eigene Terrasse mit direktem Zugang zum Naturteich**
- werden als **vollständig vorfabrizierte Module geliefert**
- sind mit **Flachdächern und Holzfassaden** ausgestattet

Die Architektur ist bewusst **zurückhaltend und naturnah** gehalten – die Holzfassaden und kompakte Bauweise sorgen für eine **harmonische Einbindung in die Teichlandschaft und umliegende Natur**.
Der Bereich bildet eine **sanfte, ruhige Zone** am Rand des Areals, die auf **Erholung, Rückzug und Naherholung** ausgerichtet ist. Die Chalets ergänzen das klassische Campingangebot ideal und sprechen neue Zielgruppen an – etwa Gäste mit höherem Komfortanspruch oder Familien mit Wunsch nach Privatsphäre.

Zusätzlicher Mehrwert:
Mit dem Chalet Bereich entsteht eine **zukunftsgerichtete, qualitativ hochwertige Beherbergungsform**, die sich am Trend des **„Glamping“ und naturnahen Slow Tourism** orientiert. Der Übergang vom klassischen Camping hin zu flexiblen Modulunterkünften stellt einen **wichtigen Innovationsschritt** dar und erhöht die **Ganzjahresnutzung und wirtschaftliche Tragfähigkeit** des Standorts.

Nebengebäude und Infrastrukturmaßnahmen:
Zur **Funktionssicherung des Betriebs** und zur **Optimierung der logistischen Abläufe** werden zwei zusätzliche **Nebengebäude** errichtet:

1. **Lagergebäude im nördlichen Einfahrtsbereich:**
   - Nutzung als **Fahrradlager, Werkstatt- und Technikbereich**
   - Standort in Nähe der Hauptzufahrt zur effizienten Erreichbarkeit
   - Ausführung als **eingeschossige Holzkonstruktion**
   - **Pultdach mit max. 5° Neigung**

2. **Entsorgungs- und Müllstation im südlichen Areal (Zufahrts-/Abfahrtsbereich):**
   - Einrichtung einer **zweiten Entsorgungsstation für Campingfahrzeuge**
   - **Errichtung eines Müllhauses** für zentrale Abfalllogistik
   - ebenfalls **eingeschossig in Holzkonstruktion**, mit **Pultdach ≤ 5° Neigung**
   - unauffällige Positionierung abseits der Hauptnutzungszonen

Beide Gebäude sind so geplant, dass sie **nicht störend in Erscheinung treten**, sich in ihrer **Materialität (Holz) und Dachform (Pultdach)** gut in die Gesamtanlage einfügen.

Platzgestaltung - neu

- **Stellplätze für Camper / Wohnmobile**

Normalgröße:	Flächenbedarf soll angehoben werden Größe 8 x 12 m bzw. 10 x 12 m
L-Größe:	für große Wohnmobile Größe ca. 10 x 18 m bzw. 10 x 20 m
Ausstattung:	Alle Plätze erhalten E-Versorgung, Wasseranschluss und z. T. sanitäre Entsorgung.
Flächen:	Stellfläche für Mobile in Rasengitter begrünt Restflächen – Rasen Gesamte Fläche wasserdurchlässig Ausreichend Grünflächen sind vorhanden.
Bepflanzung:	Einhausung mit heimischen Heckenpflanzen sowie Neupflanzung von Bäumen entspr. Außenanlagenplan.
Zufahrten Verbindungswege	Zu- und Abfahrtsbereich wird großzügig gestaltet, ausreichend Platzangebot für Anreisende, Bereich Anmeldung. Fahrbahnbelag Asphalt Zufahrten Plätze Verbindungswege in Mineralbeton / Granitschotter wasserdurchlässig
Lärmschutz:	Grüner Lärmschutz zu öffentlichen Straßen und Wegen Wall mit Deckbepflanzung

4. Landwirtschaftliche Belange

Die bereits bestehenden, genehmigten Campingplätze werden zusammengelegt. Siehe Bebauungsplan neu
Landwirtschaftliche Belange keine Veränderung

5. Niederschlagswasser - Naturteich

Bei der Erstellung der Niederschlagswassereinrichtungen sind die Bestimmungen der NiederschlagswasserfreistellungsVO und der TRENGW einzuhalten.

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 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.1 Die Camping- und Wohnmobilstellplätze werden als versickerbare Fläche hergestellt.
Stellplatzbereich für Wohnwägen / -mobile mit begrünter Rasenwabenfläche, Restfläche in Rasen. Untergrund Kiesschicht bis Grundwasser.
Teilweise werden eingrenzende Hecken gepflanzt.

5.2 Nebenzufahrten der Stellplätze
mit entsprechendem Kiesunterbau und sickerfähigem Fahrbahnoberfläche (Granitbruch / Schotter)
Untergrund vorhanden – Kiesboden

5.3 Hauptzufahrten
„asphaltiert“ mit Kiesunterbau
Fläche ca. 3.000,00 m“
Versickerung

5.3.1 Bereich Chalet / Naturteich
bis Ausfahrt / Egglfing, Entsorgungsstation in seitliche Rasenfläche bzw. Ableitung, wenn möglich in seitlichen Sickergraben / Mulden. Notüberlauf bei Starkregen in Sickergraben mit Vorsatzsachacht.

5.3.2 Bereich Zufahrt Falkenstraße
Bereich Haus 2 / Therapie
Nur schwer Sickerflächen, beengte Lage, herzustellen. Hier sollen Sickergräben mit Vorsatzschächten verwendet werden.

5.4 Dachflächen / Versickerung

5.4.1 Sanitärgebäude / Flachdach - 1 / 2 u. 4
Dachfläche jeweils ca. 150,00 m²
Sickerflächen mit 10 % der Dachfläche
Für jedes Gebäude ca. 15,00 m² Sickerfläche

5.4.2 Sanitärgebäude 3 / Bestand
Sickerung Bestand
Sickerschächte / Vorsatzschächte

5.4.3 Ruheraum / SPA
Dachfläche ca. 200,00 m²
Sickerfläche mit 10 % der Dachfläche = 20,00 m²

5.4.4 Mittelgebäude / Pultdach
Entwässerung Dachfläche in umliegende Rasen- bzw. Pflanzflächen

5.4.5 SPA / Therapie / Bestand
Gebäude Bestand
Einleitung in Sickergruben / Vorsatzschächte – Bestand

5.4.6 Haus 1 / Pizzeria / Bestand
Einleitung in bestehende Sickerschächte mit Vorsatzschächten.

5.4.7 Haus 2 / Rezeption – Neubau
Dachfläche ca. 700,00 m²
Flachdach
Keine Sickerflächen möglich.
Regenwasser soll über Filterschächten / Reinigung, dem Naturteich zugeführt werden.

5.4.8 Bereich Saunen / Ruheräume
Flachdach, Fläche ca. 550,00 m²
Entwässerung wie Pkt. 5.4.7

5.4.9 Chalet´s / Flachdach
Kleinflächen
Entwässerung in umlaufende Rasen- bzw. Pflanzflächen

Entwässerungsplan im Zuge der Eingabeplanung.

5.5 Naturteich

Naturteich mit einer Fläche von ca. 2.400,00 m²
Wassertiefe: 2,00 m
Vorgesehen – zwei Bauabschnitte

Konstruktion:
Bodenplatte und Wände in wasserundurchlässigem Stahlbeton. Zusätzliche Abdichtung der Innenflächen mit EPDM, einer umweltfreundlichen Teichfolie.

Teich außerhalb Grundwasser.
Reinigungszonen mit Bepflanzung und zusätzlichen Filteranlagen.
Der Naturteich wird völlig mit Trinkwasser der „Ruhstorfer Gruppe“ befüllt. Die Nachspeisung erfolgt ebenfalls mit Trinkwasser.
Ein eventuell erforderliches Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Eingabeplanung erstellt.

keine Befüllung mit Regenwasser – Trinkwasser der „Ruhstorfer Gruppe“ wird zur Befüllung verwendet.

Regelmäßige Prüfung und Wartung durch Sachkundigen

Hauptprüfung / Dichtheitsprüfung alle 5 Jahre durch Sachverständigen.

6. Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

7 Grundstück - Bestand

Die Grundstücke Fl.-Nr. 83, 309, 325, 314/3 der Gemarkung Egglfing werden als Campingplatz genutzt. Im Bestand Höhenniveau besteht keine Überschwemmungsgefahr.

- Untergrund
  - Humuslage ca. 40 cm
  - darunter Kies-Sand-Gemisch
  - tragfähiger Baugrund vorhanden

- Stellplätze
  - Drainkiespackung mit Humusschicht / Rasenfläche

- Altlasten
  Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

- Der Schwankungsbereich des Grundwassers bewegt sich in einer Tiefe von 3,00 bis 4,00 m unter Straßenniveau. Keine Unterkellerung

- Vegetation:
  siehe Umweltbericht
  Der Umgriff des Neubaus soll im Zuge der Eingabeplanung durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan neu gestaltet werden.

- keine geschützten Bau- oder Bodenelemente

- Vorbelastungen
  Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

- Bodendenkmalpflege
  Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine geschützten Bau- oder Bodenelemente im Planungsgebiet.

- 220-kV-Freileitung, Ltg. Nr. B74, Mast 139
  Der Leitungsschutzbereich der oben genannten Anlage beträgt jeweils 23,00 m beiderseits der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten). Innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich.
  Maßgebend ist hier die DIN EN 50341-1, in der die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt ist.

  Der Maststandort muss dabei im Hinblick auf Berührungsspannungen bei Hoch- und Höchstspannungserdfehlern oder Blitzeinschlag weiterhin außerhalb es Campingplatzes verbleiben, sodass hier kein öffentlicher Publikumsverkehr stattfinden kann (8,00 m Abstand von den Fundamentaußenkanten). Bereich Zufahrt Bestand, von Falkenstraße ist nur ein Abstand von 6,00 m möglich. Gesamte Länge mit Heckenbepflanzung

  Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb des Schutzbereiches muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfehlen wir – sofern vorgesehen – elektrisch leitende Baumaterialien, z. B. Trapezbleche, Blechverkleidungen, Stahlkonstruktionen etc., leitend untereinander und mit der Potenzialausgleichsschiene zu verbinden. Vom Bauherrn ist auf eigene Rechnung ein Fachmann zur Durchführung eventuell erforderlicher Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen.

- Gasversorgung Bestand
  Vorhandene Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden. Entsprechende Abstände zu neuen Gebäuden bzw. zum Naturteich sind einzuhalten.
  Nicht mehr benötigte Gasversorgungsleitungen werden zurückgebaut.

- Grünfläche
  Mind. 40 % der Gesamtfläche

8. Erschließung Gesamtobjekt

– Fl.-Nr. 83, 309 u. 325, Gemarkung Egglfing

Sämtliche erforderlichen Erschließungsleitungen sind vorhanden.
Bestehende Campingplätze sind bereits erschlossen

- Vorhandene Abwasserleitungen werden soweit möglich verwendet.
  Schmutzwasser sind an zentraler Abwasseranlage angeschlossen (Klärwerk Gemeinde Bad Füssing)

- Stromversorgung durch Energieversorger bereits vorhanden.
  Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

  Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen Versorgungseinrichtungen voraussichtlich den neuen Verhältnissen angepasst werden (Trafostation, 20kV-Kabel- und 0,4-kV-Kabel).

9. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und sofern durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben sind.

Die Baulinien auf Fl.-Nr. 309/4, Gemarkung Egglfing, wurde bereits mit Deckblatt 8 des bisher gültigen Bebauungsplanes „Loheland“ festgesetzt und werden übernommen.

10. Stellplatzverordnung

gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Bad Füssing

11. Löschwasserversorgung / Feuerwehr

Mit dem Trinkwasserversorger „Ruhstorfer Gruppe“ fand am 24.02.2026 eine Besprechung in Pocking statt.

1. Erforderliche Löschwassermengen
   Im Grundstücksbereich befinden sich zwei Unterflurhydranten im Bestand. Siehe Anlage Lageplan M 1 : 1000
   Die erforderliche Löschwassermenge ist bei beiden Hydranten nach Angabe der „Ruhstorfer Gruppe“ jeweils 96,00 m³/h für zwei Stunden gegeben. Von einander getrennte Leitungsführungen.
   Ein Abstand von 75 m von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht gegeben.

2. Nutzung Naturteich
   Fläche Naturteich ca. 2.400 m²
   Wassertiefe 2,00 m
   Frostfreie Entnahmestelle n. DIN 14244, ganzjährig nutzbar
   Entnahmestelle außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden
   Entnahmestelle Naturteich ca. 73 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt.
   Alle Zufahrten für große (XXL) Wohnmobile ausgelegt.
   Zufahrten werden gemäß Richtlinien gekennzeichnet.

3. Feuerwehr / Ruhstorfer Gruppe
   Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Besprechungstermin mit der Feuerwehr Egglfing und dem Wasserversorger „Ruhstorfer Gruppe“ vereinbart.
   Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

4. Stellplatz Feuerwehr / „FW“
   - Zufahrt befestigt / v. Norden – Falkenstraße
   - Stellplatz bei Badeteich
     zugleich Entnahmestation n. Absprache mit FFW Egglfing



WV Ruhstorfer Gruppe Gewerbering 8 Tel.: 08531/3177-0 94060 Pocking info@ruhstorfer-gruppe.de	Hinweise: Gültig 14 Tage ab Druck	Datum: 24.02. 2026 Maßstab: 1:2000

12. Ergänzung der Begründung

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden Trägern beachtliche Stellungnahmen abgegeben.

- Bayernwerk Netz GmbH
- Engergienetze Bayern
- Deutsche Telekom

In diesen Stellungnahmen wurde vorwiegend auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Die Schreiben wurden an den Bauwerber zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

Weitere beachtliche Stellungnahmen wurden noch von:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- TenneT TSO
- Landratsamt Passau, Abteilung Brandschutzdienststelle
- Landratsamt Passau, Abteilung untere Naturschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

vorgetragen.

Der Gemeinderat Bad Füssing hat sich in der Sitzung am 23.04.2026 mit den Stellungnahmen befasst und beschlossen.

1. Zum Schreiben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege:
   In den textl. Festsetzungen sind Hinweise auf die vermuteten Bodendenkmäler aufzunehmen und für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
   Textliche Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Zum Schreiben der TenneT TSO:
   In den textl. Festsetzungen sind um den Maststandort Einfriedungen vorzunehmen. Schutzzone 8,00 m, Holzzaun
   Örtliche Situation wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.
   Schutzzone umlaufend 8,00 m mit Holzzaun.
   Bereich Zufahrt Falkenstraße / Bestand ist nur eine Schutzzonentiefe von 6,00 m möglich. Einzäunung mit zusätzlicher Heckenpflanzung. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung ist nur zulässige Dachhaut / DIN 4102 zulässig

3. Zum Schreiben des Landratsamt Passau, Abteilung Brandschutzdienststelle:
   Vom Bauwerber wurde hierzu die Löschwasserversorgung mit dem zuständigen Versorger (Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe) erörtert und festgestellt, dass im Bereich des Campingplatzes zwei Hydranten mit einer Löschwasserversorgung von je 96 m³ für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sind. Zusätzliche Löschwasserbereitstellung ist im Genehmigungsverfahren zu regeln. Nutzung Naturteich mit frostfreier Entnahmestelle.
   Für die Löschwasserentnahme aus Naturteich ist eine Feuerwehraufstellfläche herzustellen. Absprache mit FFW-Egglfing

4. Zum Schreiben des Landratsamt Passau, Abteilung untere Naturschutzbehörde:
   Die Eingrünung nach Pflanzlist mit heimischen Bäumen und Sträuchern.
   Ein Grünordnungsplan ist im Zuge der Genehmigungsplanung der Unteren Naturschutzbehörde LRA-Passau vorzulegen.

5. Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf:
   Die für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan darzustellen. für die Errichtung des Badeteichs ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
   In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurden alle zu entwässernden Flächen / Oberflächenwasser in Begründung Pkt. 5 aufgenommen. Flächen vorläufig ermittelt und Sickerflächen im Bebauungsplan dargestellt bzw. Beschreibung der sonstigen Entwässerung.
   Für Naturteich ist, wenn erforderlich eine Wasserrechtsverfahren im Zuge der Eingabeplanung beim WWA einzureichen.

Während der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen abgegeben.

- Tennet TSO GmbH
- WW Deggendorf
- Landratsamt Passau

In diesen Stellungnahmen wurde vorwiegend auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Die Schreiben wurden an den Bauwerber zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

Der Gemeinderat Bad Füssing hat sich in der Sitzung am 20.07.2026 mit den Stellungnahmen befasst und beschlossen.

1. Zum Schreiben der TenneT TSO GmbH vom 19.06.2026:
   Die Tennet TSO GmbH weist im Schreiben v. 19.06.2026 darauf hin, dass der Inhalt der Stellungnahme in der Begründung nicht richtig wiedergegeben wurde und bittet dies zu korrigieren. Des Weiteren wird auf das Fehlen der Anlage zum Bebauungsplan hingewiesen.
   Das Schreiben der Tennet TSO GmbH vom 03.02.2026 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.
   Die Textpassage auf Seite 15 der Begründung ist hinsichtlich der harten Bedachung gemäß dem Schreiben vom 19.06.2026 abgeändert.

2. Zum Schreiben des WWA Deggendorf vom 24.06.2026
Mit Schreiben vom 24.06.2026 erklärt das WWA Deggendorf, dass die Verlagerung der Niederschlagswasserbeseitigung in das Bauantragsverfahren nicht befürwortet wird, da es sich um einen Bestandteil der gesicherten Erschließung handelt. Es ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die in der Begründung unter Punkt A Nr. 5 bereits aufgeführten einzelnen Flächen der Versickerung werden in die textlichen Festsetzugen überbernommen.
Zusätzlich wird auch die Einreichung eines Entwässerungsplans im Zuge der Eingabeplanung festgesetzt.

3. Zum Schreiben des LRA Passau SG 62 vom 19.06.2026

Zu 3 a:
Mit Schreiben vom 19.06.2026 wird empfohlen die Beteiligung der Öffentlichkeit zu wiederholen, weil die Bekanntmachung den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB nicht genügt.
Der Gemeinderat beschließt in der Sitzung vom 20.07.2026 folgendes:
Es wird festgestellt, dass die Bekanntmachung die Tatbestandsmerkmale des § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt. Die Bekanntmachung wurde im Internet auf der Homepage der Gemeinde Bad Füssing vollzogen, die auch beim zentralen Landesportal für Bauleitplanung Bayern hinterlegt ist. Die Formblätter der digitalen Planungshilfen stellen ein Muster für eine Bekanntmachung zur Verfügung, das von jeder Gemeinde anzupassen ist. Die Gemeinde Bad Füssing verwendet ein Muster des Boorberg Verlages, das bei Gesetzesänderungen entsprechend angepasst wird. Die beiden Mustervorlagen sind inhaltsgleich. Eine Rechtsunsicherheit wird daher nicht erkannt und somit die Beteiligung der Öffentlichkeit wegen diesem Grunde nicht wiederholt.

Zu 3 b:
Es wird hinterfragt, warum der Bebauungsplan „Campingplatz Eggfling“ nicht aufgehoben wird.
Die Vorgehensweise, dass der Bebauungsplan „Campingplatz Egglfing“ nicht aufgehoben wird, wurde vorab mit dem Landratsamt Passau SG 62 abgestimmt. Denn der Bebauungsplan „Campingplatz Eggfling“ findet auf Grund der vollständigen Überplanung ab dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „SO Campingplatz Egglfing“ keine Anwendung mehr.

Zu 3 c:
Es wird mitgeteilt, dass die verwendeten Planzeichen für die Baugrenzen und die Sicherheitszone der Freileitung sehr ähnlich sind und dies zu Irritationen führen kann.
Die ähnlichen Farben werden im BBP unterschiedlich dargestellt, in blau und violett.

Zu 3 d:
Es wird die Bemaßung der Breiten der Straßen und Fahrwege gefordert.
Es wird festgestellt, dass eine Pflicht zur Bemaßung der Breiten der Straßen und Fahrwege weder in § 9 BauGB noch in der PlanZV geregelt ist. Die Bauleitpläne sollen deren Planinhalte mit ausreichendem Grade erkennen lassen.
Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Mit dem angewendeten Maßstab 1:1.000 wird das Erfordernis einer ausreichenden Genauigkeit Rechnung getragen.

Zu 3 e:
Es wird die Deutlichkeit der Knödellinie in der planzeichnerischen Darstellung als nicht ausreichend und die Bezeichnung der Abgrenzung als nicht zutreffend thematisiert.
Um die Deutlichkeit besser darzustellen, sind die Knödellinien nicht nur auf die eingezeichneten Bestandsgebäude sondern bis zu den Baugrenzen einzuzeichnen.
Die Knödellinie ist entsprechen der Fordereungen des Landratsamtes abgeändert.

Zu 3 f:
Es wird festgestellt, dass das verwendete Planzeichen für Ausgleichsflächen nicht der Ziffer 13.1 PlanZV entspricht.
Die Planzeichen der Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan angepasst.

Zu 3 g:
Es wird eine planliche oder textliche Festsetzung der Mindestbreite der Grünstreifen zwischen den Standplätzen gefordert, vor allem unter dem Aspekt des Brandschutzes.
Es wird festgestellt, dass eine Pflicht zu dieser Bemaßung weder in § 9 BauGB noch in der PlanZV geregelt ist. Die Bauleitpläne sollen deren Planinhalte mit ausreichender Grade erkennen lassen. Mit dem angewendeten Maßstab 1:1.000 wird das Erfordernis einer ausreichenden Genauigkeit Rechnung getragen. Des Weiteren wird festgestellt, dass die Brandschutzdienststelle im Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt wurde, und keine weiteren Anmerkungen und Forderungen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes erhob. Folglich wird einen Bemaßung der Grünflächen nicht vorgenommen.

Zu 3 h:
Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass textliche Festsetzungen fehlen. Bespielhaft wird die Nutzung des SO oder die Bedeutung der Schutzzone der Freileitung genannt.
Es wird festgestellt, dass die Nutzung eindeutig durch die textliche Festsetzung SO Campingplatz nach § 10 Abs. 1 BauNVO definiert ist. Nach § 10 Abs. 5 BauNVO sind auf einem Campingplatzgebiet Wohnwagen und Zelte zulässig. Hierfür sind planzeichnerisch sogar Flächen ausgewiesen.

Zu 3 i:
Es wird ein Textvorschlag zur Ziffer 9 Abstandsflächen gemacht.
Es besteht Einverständnis den Textvorschlag in Ziffer 9 wie folgt abzuändern:
Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und sofern durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben sind.

Zu 3 j:
Es wird gefordert, dass zum „grünen Lärmschutz“ das Material, der Aufbau und die Maße festgesetzt werden.
Bei dem „grünen Lärmschutz“ handelt sich um eine freiwillige Maßnahme des Antragstellers, und nicht um eine Auflage aus einem schalltechnischen Gutachten. Die Maße sind bei den planzeichnerischen Festsetzungen enthalten. Folglich wird auf die geforderte Festsetzung von Material und Aufbau verzichtet.

Zu 3 k:
Es wird festgestellt, dass in dem Ministerialschreiben vom 16.09.1998 überholte Rechtsgrundlagen genannt werden, und die Themen vorrangig das Baugenehmigungsverfahren betreffen. Das Schreiben wird dem Antragsteller zur Beachtung weitergegeben.

Zu 3 l:
Mit Schreiben vom 19.06.2026 verweist das SG 62 auf die Verwendung des Verfahrensblattes aus den aktuellen digitalen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
Es wird festgestellt, dass die Gemeindeverwaltung bisher die Formblätter des Boorberg Verlages unter Anpassung auf Grund von Gesetzesänderungen verwendet hat. Ein Vergleich der verwendeten Verfahrensvermerke und dem Muster der digitalen Planungshilfen zeigt, dass sich die Muster bei einem Satz mit dem Hinweis auf die Veröffentlichung im Internet unterscheiden. Allerdings wird in dem verwendeten Verfahrensvermerk auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen, in dem per Gesetz die Veröffentlichung im Internet vorgeschrieben ist. Nachdem das Wort Auslegung nach der Gesetzesänderung in § 3 Abs. 2 BauGB nicht mehr vorkommt, kann unter das Wort Auslegung sowohl die Veröffentlichung im Internet als auch die Veröffentlichung an einem leicht zugänglichen Ort wie dem Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB verstanden werden. Eine Gefährdung der Rechtssicherheit kann daher nicht erkannt werden. Es wird zur Klarstellung redaktionell ein Satz mit der Veröffentlichung im Internet ergänzt.
Das Verfahresblatt ist entsprechend den Vorgaben abgeändert.

4. Erneute Auslegung nach § 4a Abs.3 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplans SO Campingplatz Egglfing ist unter Einarbeitung der o. g. Beschlüsse erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB im Internet zu veröffentlichen und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu zusenden.

12. Umweltbericht

Grünordnungsplan mit Begründung und Festsetzungen

Gemeinde Bad Füssing

Landkreis Passau / Regierungsbezirk Niederbayern

Sondergebiet

C A M P I N G P L A T Z E G G L F I N G

Planungsbüro:

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing
(FH) Landschaftsarchitektur

Büro für Raumplanung und
Landschaftsökologie
94060 Pocking, Krummaustraße 8
Tel: 08531/249058

INHALT:

Seite

A) Vorbemerkungen

1. Allgemeine Beschreibung / Planungsrechtliche Voraussetzungen 27 - 28
2. Ziel der Planung / Änderungen 28 - 29
3. Beschreibung Vegetation 30 - 31
4. Flächenzusammenstellung 32
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich 32

B) Festsetzungen

1. Pflanzenverwendung / Pflege 33
2. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 34
3. Gelände / Boden / Wasser 35
4. Sonstige Festsetzungen 35

C) Umweltbericht

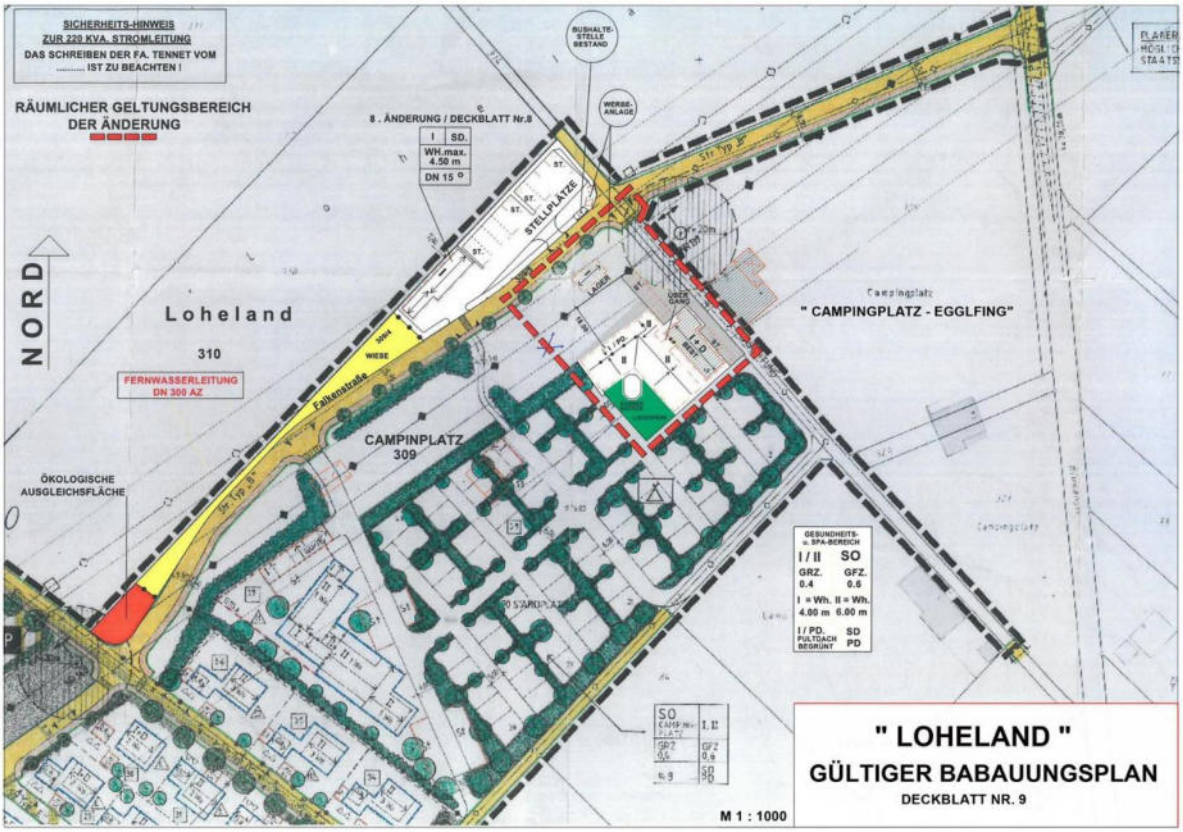
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes 36
2. Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele 37 - 38
3. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen 39 - 41
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich 41 - 42
5. Zusammenfassung 43

A) Vorbemerkungen

1. Allgemeine Beschreibung / Planungsrechtliche Voraussetzungen

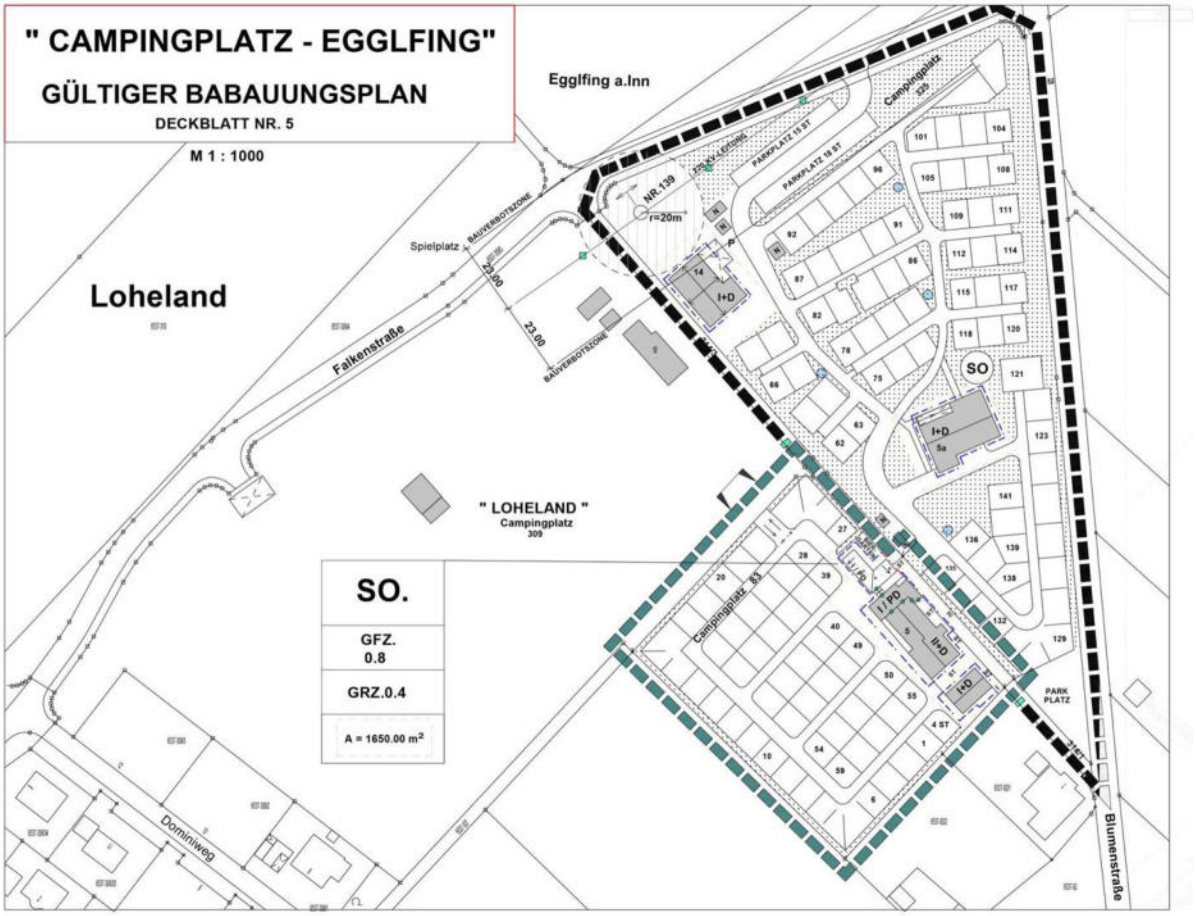
Im Ortsteil Egglfing der Gemeinde Bad Füssing gibt es im Bereich an der Falkenstraße bzw. der Blumenstraße zwei Campingplätze:
Das „Kurcamping Fuchs“ und das „Thermalcamping Max“.
Diese zwei Campingplätze, für die jeweils ein rechtsgültiger Bebauungs- und Grünordnungsplan existiert - „Loheland“ und „Camping Egglfing“- sollen zu einem einzigen Platz zusammengeführt werden, wozu aus baurechtlicher Sicht die Neuaufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Loheland“ bleibt weitgehend erhalten; der damalige Grünordnungsplan wurde hier umgesetzt und bedarf keiner Änderungen.



Grünordnungsplan „Loheland“

Jedoch wird der Teilbereich „Camping Egglfing“ einer umfangreichen und grundlegenden Veränderung unterzogen. Daher ist für dieses Gebiet die Aufstellung eines neuen Grünordnungsplan erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 28.07.2025 gefasst.



Bestehender Bebauungs- und Grünordnungsplan Campingplatz Egglfing

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing ist das gesamte Planungsgebiet als „Sondergebiet Camping“ dargestellt

2. Ziel der Planung / Änderungen

Grundlegendes Ziel der neuen Bauleitplanung ist eine Aufwertung des Campingplatzes in qualitativer Hinsicht, dabei sollen Nutzungsbereiche wie z.B. Sanitäranlagen oder Rezeption neu geordnet werden, so dass eine funktionale Einheit entsteht.

Der neu aufgestellte Grünordnungsplan „Camping Egglfing“ soll dabei den Platz in das Landschaftsbild einbinden, den Naturhaushalt schützen und das Planungsgebiet ökologisch aufwerten.

Dabei werden auf folgende Änderungen / Planungsvorgaben berücksichtigt:

- Abbruch mehrerer Gebäude
- Neubau von Gebäuden
- Änderung der Stellplätze hinsichtlich Art, Anordnung und Größe
- Änderung der Wegeführung / Erschließung
- Neuanlage eines Naturteiches mit Infinity-Pool
- Fällung von Bäumen mit Ausgleichsmaßnahmen
- Erhalt von Bäumen



Neuplanung Bereich Campingplatz Egglfing (östlicher Teil)

3. Beschreibung Vegetation

Der Campingplatz Egglfing ist gut mit vorwiegend heimischen Gehölzen ein- und durchgegrünt.
Die Bewertung der Vegetation wird anhand der Biotopwertliste (BayKompV) durchgeführt.

Im östlichen Randbereich, der nicht mehr zum Geltungsbereich zählt, prägen alte Winterlinden (Tilia cordata) und Hainbuchen (Carpinus betulus) die Eingrünung (B313 – Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – alte Ausprägung). Diese Bäume bleiben erhalten und müssen während der Bauarbeiten auch entsprechend geschützt werden.

Für die Durchgrünung des Campingplatzes wurden Berg- und Spitzahorn (Acer pseudoplatanus und platanoides), Sandbirke (Betulus pendula) und gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior) verwendet. Diese Bäume sind ca. 35-40 Jahre alt (B 312 – Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung).

Die einzelnen Wohnmobilstellplätze sind mit einer geschnittenen Hecke (B141 – Schnitthecken mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten) voneinander abgetrennt.
Auch die Randeingrünung mit geschnittener Hecke weist folgende Sträucher auf:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gew. Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Forsythia × intermedia	Hybrid Forsythie
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Symphoricarpos albus laevigatus	Gem. Schneebeere
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht und entsprechen in ihrer Ausprägung G4 – Tritt- und Parkrasen.



Berg-Ahorne



Sandbirke

4. Flächenzusammenstellung

Die Flächen nach der Umbaumaßnahme am Campingplatz Egglfing sind in folgender Übersicht (Berechnung durch Büro Krause) zusammengestellt:

1.	Grundstücksgröße	50.056,03	m²
2.	Campingstellplatz begrünt, wasserdurchlässig 2.1 Normalgröße 17.396,23 m² 2.2 L Größe 1.802,27 m²	19.198,50	m²
3.	Gebäude Best./Neubauten geplant Baugrenzen – Ansatz	4.750,25	m²
4.	Terrassen	480,31	m²
5.	Vorplatz – begrünt, wasserdurchlässig	326,97	m²
6.	Zufahrten / Schotter Wasserdurchlässige Fläche	4.827,05	m²
7.	Grün / Pflanzflächen		
	7.1 Rasenfläche	6.405,33	m²
	7.2 Grünflächen, Stellplätze, Pflanzflächen	4.692,23	m²
	7.3 Grüner Lärmschutzwall	1.466,46	m²
8.	Wasserflächen 8.1 Teich Bestand 434,79 m² 8.2 Teich neu 2.400,00 m² 8.3 Pool – Außen 147,17 m²	2.981,96	m²
9.	Zufahrten asphaltiert Parkflächen, Wartebereich Anreise etc, Entsorgungsstationen	4.330,43	m²

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern oder zu vermindern ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten.

Dazu werden für die Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Pflanzen- und Tierwelt (Biodiversität), Boden- und Wasser Maßnahmen festgesetzt (siehe Festsetzungen und Umweltbericht)

B) Festsetzungen*

1. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung / Pflege

Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen, überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung
Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Walnuss, Rotbuche, Feldulme

Bäume II. Ordnung
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Großsträucher
Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Weißdorn

Sträucher
Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne, Hundsrose

Rank- und Kletterpflanzen
Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

Qualifikation

Laubbaum: 2 xv. m. B., STU 10/12, Höhe 150-200
Strauch: 2.xv., 60-8

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

* alle Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung siehe textliche Festsetzungen

2. Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Pro gefällten Baum soll ein neuer gepflanzt werden. Abtrennung der neuen Stellplätze mit heimischen, standortgerechten Sträuchern.

Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden,

Es sind 5 Fledermaus- und 5 Vogelkästen im Umfeld fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alternativ können an den neue Gebäuden Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

Während der Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden und die Bäume zu schützen.

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen). Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.

3. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

Geländegestaltung
Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung, zur Regenwasserversickerung und für die Anlage eines Lärmschutzes zulässig.

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

Versiegelung / Versickerung
Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton.
Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

4. Sonstige Festsetzungen

Stellflächen
Ansaat gebrauchsübliche Rasensaatmischung

Lärmschutzwand
Die Lärmschutzwand soll entsprechend der Beschreibung des Bebauungsplanes (Büro Krause) angelegt werden. Zulässig sind Eingrünungen mit Weiden (salix viminalis) und / oder Rank- und Kletterpflanzen.

C) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §2 a BauGB

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes

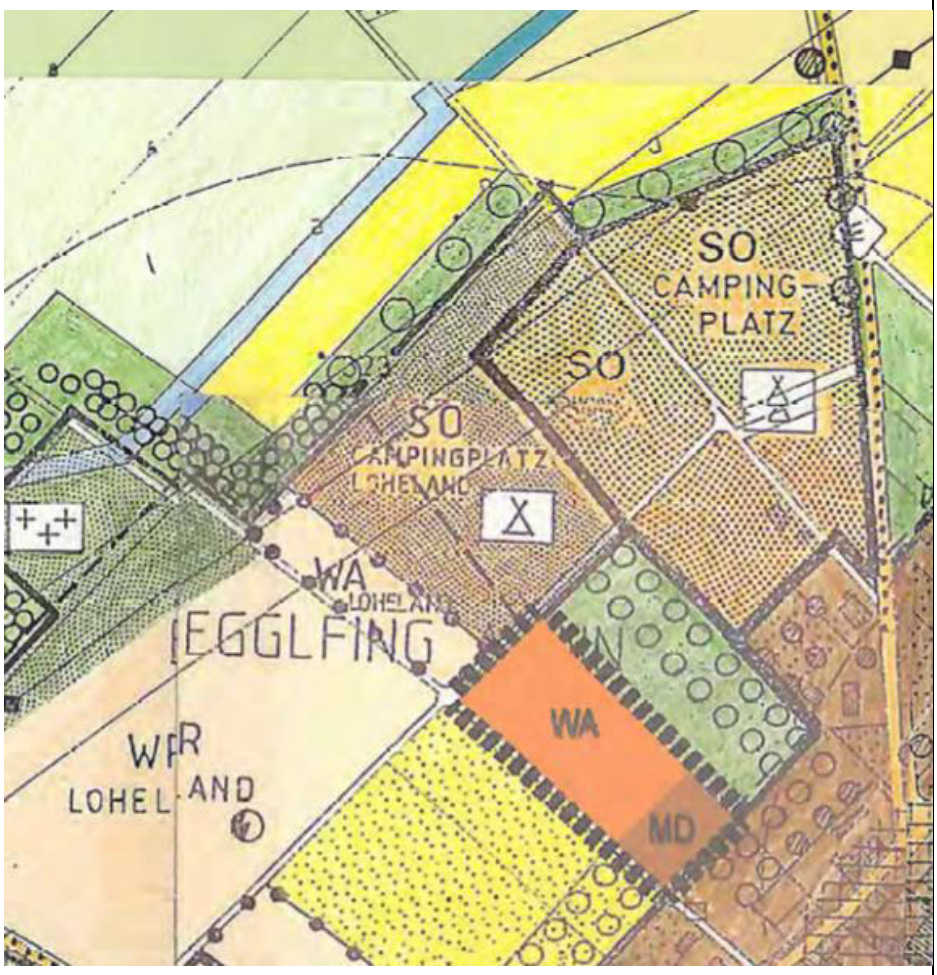
Im Ortsteil Egglfing der Gemeinde Bad Füssing gibt es im Bereich an der Falkenstraße bzw. der Blumenstraße zwei Campingplätze:
Das „Kurcamping Fuchs“ und das „Thermalcamping Max“.
Diese zwei Campingplätze, für die jeweils ein rechtsgültiger Bebauungs- und Grünordnungsplan existiert - „Loheland“ und „Camping Egglfing“- sollen zu einem einzigen Platz zusammengeführt werden, wozu aus baurechtlicher Sicht die Neuaufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans erforderlich ist.
Der Bebauungsplan „Loheland“ bleibt weitgehend erhalten; der damalige Grünordnungsplan wurde hier umgesetzt und bedarf keiner Änderungen.
Jedoch wird der Teilbereich „Camping Egglfing“ einer umfangreichen und grundlegenden Veränderung unterzogen. Daher ist für dieses Gebiet die Aufstellung eines neuen Grünordnungsplan erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde vom Gemeinderat Bad Füssing am 28.07.2025 gefasst.

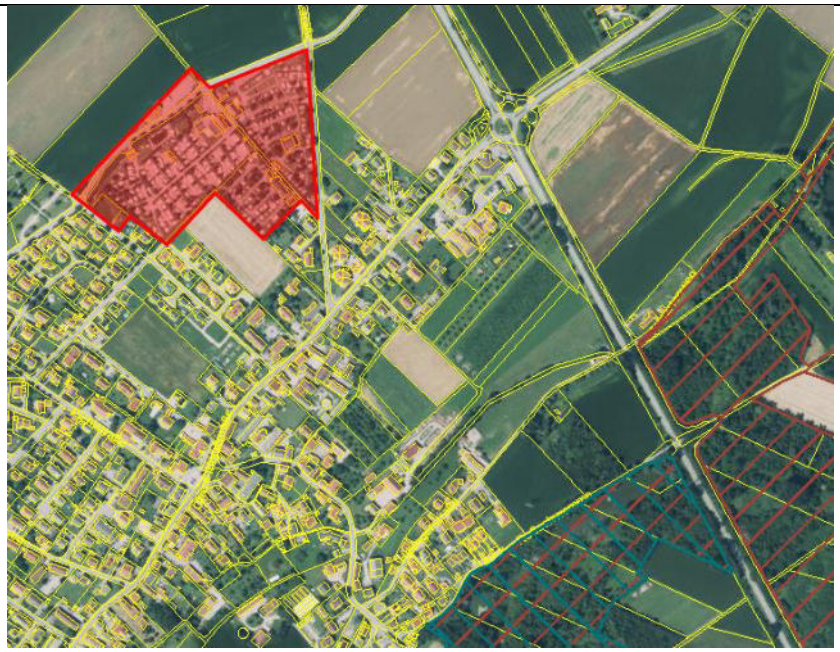
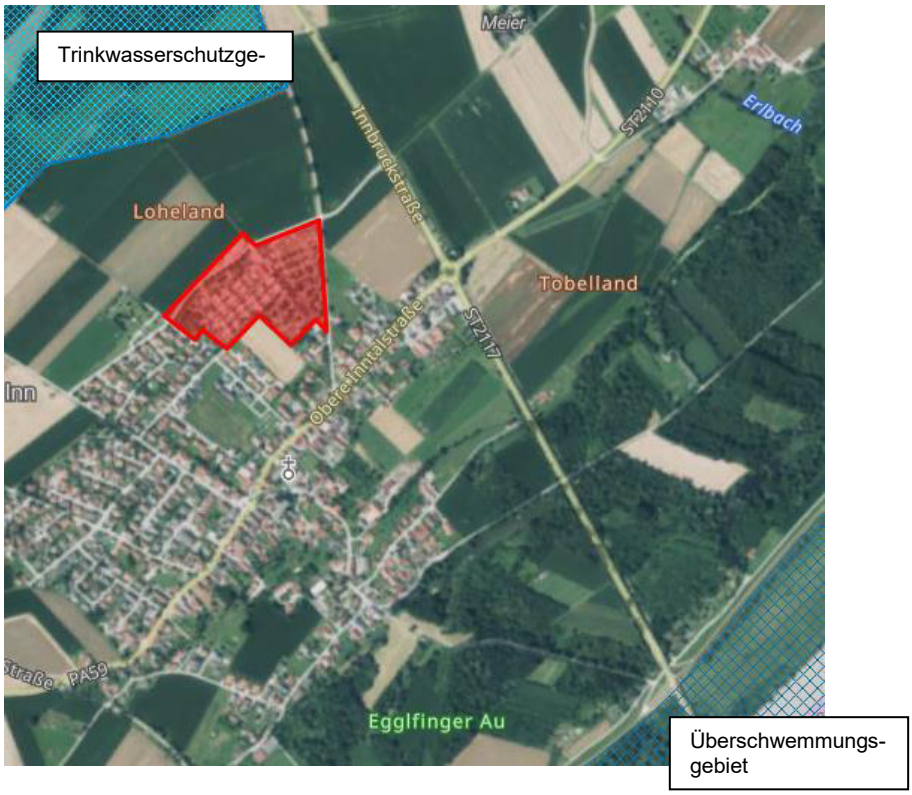
Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 50.000 m² und wird als SO Campingplatz ausgewiesen.
Die Zufahrt zum Campingplatz erfolgt weiterhin über die Falkenstraße.



Luftbild mit Parzellarkarte; Auszug aus dem Bayernatlas: rot Markierung --> Umgriff SO Campingplatz Egglfing

2. Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

Flächennutzungs-plan mit integriertem Landschaftsplan	Es liegt ein kommunaler Flächennutzungsplan vor. Das Planungsgebiet ist bereits als SO Campingplatz hinterlegt Eine Änderung des Flächennutzungsplans muss nicht erfolgen.  Ausschnitt: FNP Bad Füssing
Nach BNatSchG, BayNatSchG Flora- Fauna-Habitatrichtlinie geschützte Flächen Im Umgriff der Planung	Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen ebenso keine gesetzlich geschützten Biotope. Das FFH-Gebiet 7744-371 Salzach und Unterer Inn befindet sich ca. 500 m südöstlich und das Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“ liegt südlich in ca. 550 m Entfernung

	 Rote Schraffur: FFH-Gebiet Blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet
Amtl. festgesetzte Überschwemmungsgebiete/ Wasserschutzgebiete	Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (K31-Inn) ist ca. 1 km entfernt, das Trinkwasserschutzgebiet „Safferstetten“ ist ca. 250 m entfernt. 
Arten- und Biotopschutz-programm Landkreis Passau	Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele- keine Verbundachsen oder überregional bedeutsame Lebensräume (laut Zielkarten zum ABSP).
Regionalplan Region 12	Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten.

3 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Der Campingplatz Egglfing liegt im Norden der Ortschaft Egglfing.
Örtliche Rad– und Wanderwege verlaufen entlang des bestehenden Campingplatzes.
Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung findet durch den Umbau des Campingplatzes während der Bauarbeiten durch Baustellenlärm statt. Eine dauerhafte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Lärmschutz

Die Gemeinde Bad Füssing ist ein Kurgebiet, das besonderen Wert auf Ruhe und Erholung der (Kur-) Gäste und der heimischen Bevölkerung legt.
Der Wohnmobilstellplatz wird im Bereich des Umbaus mit einer grünen Lärmschutzwand umgeben.

3.1.2 Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet und auch im weiteren Umfeld finden sich keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope oder anderweitig ökologisch wertvolle bzw. geschützte Flächen.
Die Fläche wird weiterhin als Campingplatz genutzt. Im Bereich des neuen Naturteiches müssen bestehende Bäume gefällt werden. Hierbei handelt es sich um 35-40 Jahre alte Berg- und Spitz-Ahorne und Sand-Birken. Auch die geschnittenen Hecken zur Abgrenzung der Stellplätze sind im Bereich „Kurcamping Fuchs“ zu roden.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume hat eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind im mittleren Maß zu erwarten.

3.1.3 Boden / Wasser

Der neue Geltungsbereich umfasst nur Bereiche, die bereits als Campingplatz genutzt werden. Die Grünflächenzahl von 0,4 bleibt bestehen. Es werden sowohl Gebäude abgerissen als auch neue Gebäude erbaut.
Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan „Campingplatz Egglfing“ Minderungsmaßnahmen wie eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege sowie der Wohnmobilstellplätze und eine sachgerechte Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) aufzunehmen.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer, Quellen, Brunnen, Hangaustritte vorhanden.

3.1.4 Klima / Luft

Grundsätzlich ändert sich durch eine Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen innerhalb des Planungsgebietes zu einem Temperaturanstieg in stärkerem Umfang, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen reichen in der Regel bis in die unmittelbare Umgebung.

Es handelt sich bereits um ein locker bebautes Gebiet. Die Kaltluftproduktion ist laut FIN-Web gering.

3.1.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Orts- und Landschaftsbild

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing sind im Planungsbereich keine landschaftsprägenden Elemente dargestellt.
Durch das geplante Vorhaben ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Eingrünung des Campingplatzes bleibt erhalten.

Tabelle1: Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen**
Mensch	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/mittel
Boden / Wasser	Gering/mittel
Klima / Luft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern oder zu vermindern ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Überwiegend zum Schutzgut Mensch und des Orts- und Landschaftsbildes

- Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Planungsbereiches. Pro gefällten Baum soll ein neuer gepflanzt werden. Abtrennung der neuen Stellplätze mit heimischen, standortgerechten Sträuchern.

- Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig. Die durch Versiegelung schon geförderten Hitzebelastungen im Sommer sollen nicht weiter verstärkt werden.

Überwiegend zur Pflanzen- und Tierwelt und zur Biologischen Vielfalt

- Zur Erhaltung der Vitalität der Bestandsbäume als wichtige gestalterische Elemente im Plangebiet, sind während der Baumaßnahmen die Vorschriften der DIN 18920 anzuwenden und die Bäume zu schützen.

- Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3 und 30.9.) durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

- Als Ersatz für den Verlust von Lebensraum sind 5 Fledermaus- und 5 Vogelkästen im Umfeld fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alternativ können an den neue Gebäuden Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.

- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Auch wird eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung in Richtung Himmel.

Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt
-

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichsflächenbedarf

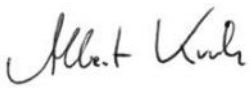
Da sich im Geltungsbereich des Campingplatzes die GRZ nicht ändert, ergibt sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang von Natur und Landschaft -Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 15. Dezember 2021) kein Ausgleichsbedarf.
Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche ist nicht notwendig.

5. Zusammenfassung

Die Zusammenfassung der beiden Campingplätze „Kurcamping Fuchs“ und „Thermalcamping Max“ in das Sondergebiet „Campingplatz Egglfing“ stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar und ist mit Umweltauswirkungen verbunden. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt. In der Komplexität der Umweltauswirkungen ist von geringer bis mäßiger Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Gering betroffen sind die Schutzgüter „Mensch“, „Klima und Luft“ und „Landschaft“. Mittlere Auswirkungen in Teilbereichen sind auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ sowie auf das Schutzgut „Wasser/Boden“ durch den Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Bebauung zu erwarten. Keine Auswirkungen gibt es voraussichtlich auf Kultur- und Sachgüter.

Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie
Albert Krah, Diplomgeograph Univ.
94060 Pocking, Krummaustraße 8
Ruth Kappendobler, Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektur

Pocking, den 24.10.2025



(Albert Krah)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10A ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

1. Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2025 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 15.12.2025 in der Zeit vom 16.12.2025 bis 06.02.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2025 hat in der Zeit vom 16.12.2025 bis 06.02.2026 stattgefunden.

4. Zu dem vom Gemeinderat am 23.04.2026 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2026 bis 25.06.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2026 bis 25.06.2026 im Internet veröffentlicht und an einer leicht zugänglichen Stelle im Rathaus öffentlich zur Verfügung gestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Campingplatz Egglfing“ in der Fassung vom 05.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.08.2026 bis 11.09.2026 erneut im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 20.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht und an einer leicht zugänglichen Stelle im Rathaus öffentlich zur Verfügung gestellt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2026 beteiligt.

7. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2026 als Satzung beschlossen

2. Anlass und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet von Bad Füssing, Bayern, besteht aktuell ein gut etablierter Campingplatz, Camping Max1, der sich großer Beliebtheit bei Gästen erfreut. In direkter Nachbarschaft dazu befindet sich ein zweiter Campingplatz, Kurcamping Fuchs. Ziel des Vorhabens ist es, beide Areale funktional und organisatorisch zusammenzuführen, um einen zukunftsfähigen, hochwertigen Campingstandort zu schaffen, der den heutigen Anforderungen an touristischer Infrastruktur entspricht.

Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um insbesondere die bauliche Erweiterung und funktionale Neuordnung des Gesamtareals zu ermöglichen.

Folgende Gebäude werden neu errichtet bzw. angepasst um das Areal funktional, architektonisch und touristisch umfassend zu modernisieren:

• zentrales Rezeptionsgebäude
• drei neue Sanitärgebäude
• Ruhegebäude im Norden
• Umbau des bestehenden Rezeptionsgebäudes zu einem Therapie- und Wellnesszentrum
• Neubau eines Saunadorfs mit umlaufender Pergola als Verbindungsweg
• Errichtung einer Chalet-Anlage rund um den Naturteich

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurde der momentane Zustand der relevanten Schutzgüter untersucht und eine Prognose für Ihre Entwicklung im Planungsfall erstellt. Folgende Schutzgüter wurden im Einzelnen und in ihren Wechselbeziehungen zueinander betrachtet:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Lebensräume
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Luft / Klima
- Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf den Menschen ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung kaum zusätzlichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Naherholungsfunktionen werden nicht wesentlich berührt.

Bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt werden verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz von Vegetation, zum Schutz von nachtaktiven Faltern, Schmetterlingen und Fledermäusen getroffen. Es wurden Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt zu vermeiden oder zu verringern.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind als gering bis mittel zu werten. Gewässer und Quellen sind nicht direkt betroffen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verändern.

Bodendenkmäler sind derzeit im Änderungsbereich nicht bekannt und daher aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die Öffentlichkeit und Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.12.2025 bis 06.02.2026 sowie im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.05.2026 bis 25.06.2026 informiert und erhielten jeweils die Möglichkeit zur Stellungnahme. Vom 21.08.2026 bis 11.09.2026 erfolgte eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.
Die zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen am 20. Juli 2026 und am 28. September 2026 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen.
Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

- **Bayernwerk Netz GmbH**
- **Engergienetze Bayern**
- **Deutsche Telekom**

In diesen Stellungnahmen wurde vorwiegend auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Die Schreiben wurden an den Bauwerber zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.
Weitere beachtliche Stellungnahmen wurden vorgetragen von:

- **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege** → Aufnahme textlicher Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler
- **TenneT TSO** → In den textl. Festsetzungen sind um den Maststandort Einfriedungen vorzunehmen. Schutzzone 8,00 m, Holzzaun.

Bereich Zufahrt Falkenstraße / Bestand ist nur eine Schutzzonentiefe von 6,00 m möglich. Einzäunung mit zusätzlicher Heckenpflanzung. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung ist nur zulässige Dachhaut / DIN 4102 zulässig

- **Landratsamt Passau, Abteilung Brandschutzdienststelle** → Vom Bauwerber wurde hierzu die Löschwasserversorgung mit dem zuständigen Versorger (Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe) erörtert und festgestellt, dass im Bereich des Campingplatzes zwei Hydranten mit einer Löschwasserversorgung von je 96 m^3 für die Dauer von 2 Stunden

vorhanden sind. Zusätzliche Löschwasserbereitstellung ist im Genehmigungsverfahren zu regeln. Nutzung Naturteich mit frostfreier Entnahmestelle.
Für die Löschwasserentnahme aus Naturteich ist eine Feuerwehraufstellfläche herzustellen. Absprache mit FFW-Egglfing.

- **Landratsamt Passau, Abteilung untere Naturschutzbehörde** → Die Eingrünung nach Pflanzlist mit heimischen Bäumen und Sträuchern.
Ein Grünordnungsplan ist im Zuge der Genehmigungsplanung der Unteren Naturschutzbehörde LRA-Passau vorzulegen.

- **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf** → Die für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan darzustellen. Für die Errichtung des Badeteichs ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurden alle zu entwässernden Flächen / Oberflächenwasser in Begründung Pkt. 5 aufgenommen. Flächen vorläufig ermittelt und Sickerflächen im Bebauungsplan dargestellt bzw. Beschreibung der sonstigen Entwässerung.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Bad Füssing in der Sitzung am 28.09.2026 gefasst. Der Gemeinderat Bad Füssing hat den Bebauungsplan „SO Campingplatz Egglfing“ i. d. F. vom 05.08.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Pocking, 27.10.2026

Ruth Kappendobler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur