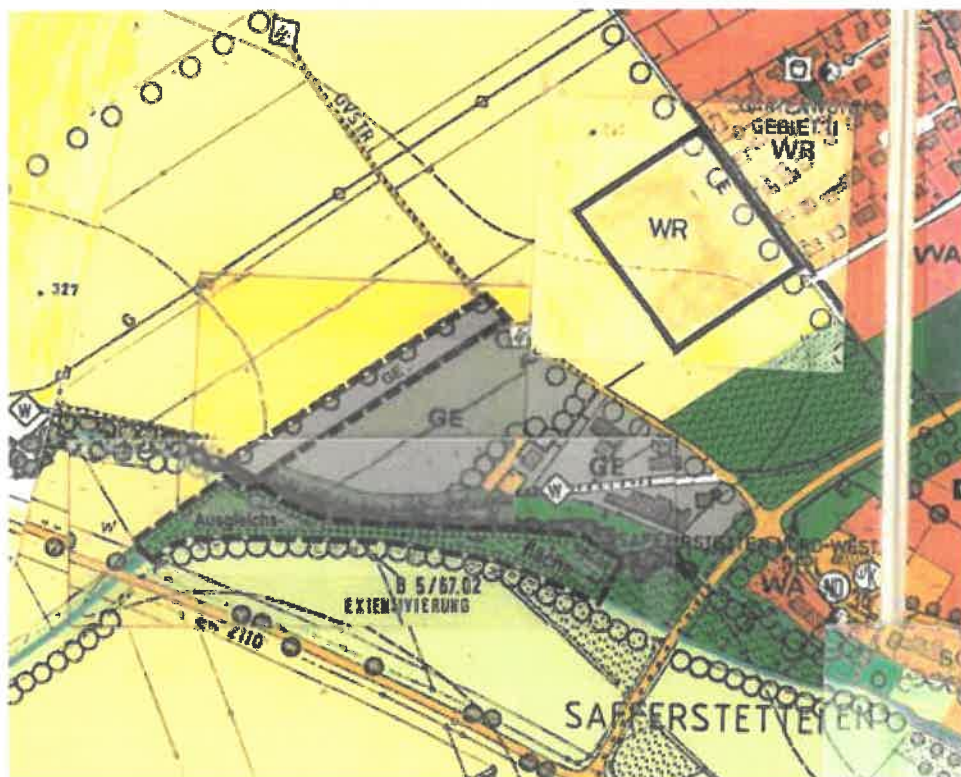




**Gemeinde Bad Füssing**  
**38. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
**§ 2 BauGB**

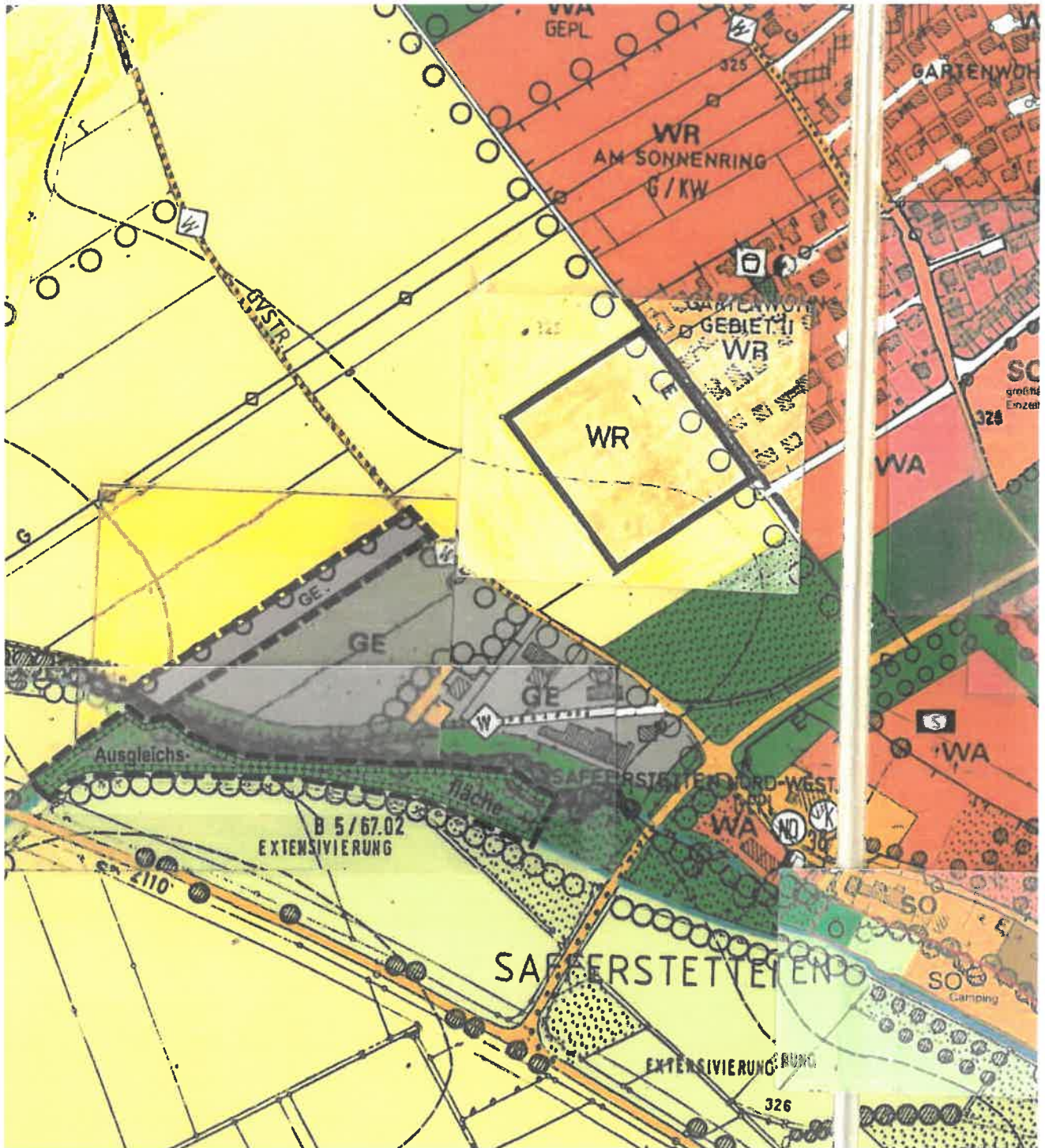


Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes  
(Planungsstand 19.11.2019)

## Inhaltsverzeichnis

1. Aktuell rechtswirksamer FNP, Ausschnitt	3
2. Deckblatt	4
3. Verfahrensvermerk	5
4. Begründung	6
5. Umweltbericht	9
6. Eingriffsregelung	13

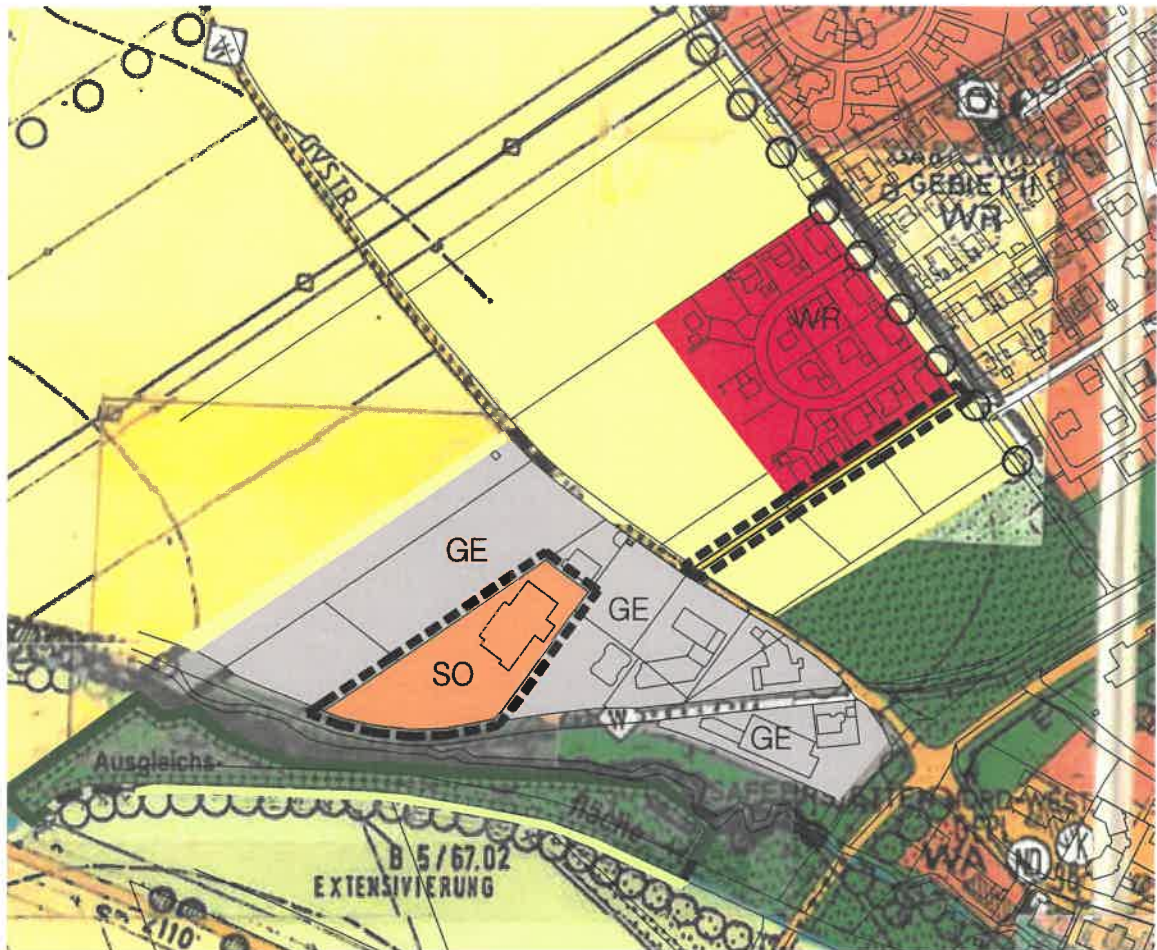
### Ausschnitt des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans



Maßstab 1:5.000



## Deckblatt Nr. 38



Maßstab 1:5.000

## Legende



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO;  
 zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung  
 mit einer Verkaufsfläche (VK) von höchstens 1.200 m<sup>2</sup>.  
 Zulässige Sortimente:  
 Lebensmittel, Drogerieware, Produkte des täglichen  
 Bedarfs; untergeordnete Non-food- und Aktionsartikel



Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg



Grenze des Planungsgebiets

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2019 die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 05.03.2020 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 01.04.2020 in der Zeit vom 01.04. bis 30.04.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 05.03.2020 hat in der Zeit vom 18.03.2020 bis 27.04.2020 stattgefunden.
4. Zu dem vom Gemeinderat am 28.05.2020 gebilligten Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 05.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2020 bis 10.08.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 05.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.08.2020 die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 05.03.2020 festgestellt.

Gemeinde Bad Füssing, den 10.09.2020

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Passau hat die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 mit Bescheid vom 16.12.20 AZ 62 F 11/P gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den 16.12.20

  
.....  
Landratsamt Passau



8. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 18. JAN. 2021

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 wurde am 18. JAN. 2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 38 ist damit wirksam.

Gemeinde Bad Füssing, den 18. JAN. 2021

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



## **Begründung**

### **1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren**

Der Gemeinderat hat für das Plangebiet die 38. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen.

### **2. Planungsanlass**

Das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Anwesen ist mit einem Lebensmitteldiscounter der Aldi GmbH & Co. KG bebaut. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 883 m<sup>2</sup>, und soll auf Antrag des Betreibers auf nunmehr 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Das Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Safferstetten Nord-West“.

Durch die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> unterliegt das Vorhaben der Kategorie eines Einzelhandelsgroßprojekts und erfordert die Änderung der Gebietswidmung in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Füssing (rechtswirksam seit 05.05.1997, Stand 19.11.2019) ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Da diese Darstellung nicht der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets entspricht, erfolgt die Änderung des FNP parallel zur Änderung des Bebauungsplans.

Hierbei war zu berücksichtigen, dass nach dem LEP 2013 Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen und die Verkaufsflächen dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bad Füssing ist im Regionalplan Donau-Wald als Unterzentrum ausgewiesen und kommt daher als Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt grundsätzlich in Frage. Der Mikrostandort des Vorhabens liegt am Rand des Hauptortes der Gemeinde und kann daher nicht direkt als städtebaulich integriert im Sinne des LEP bezeichnet werden.

Nachdem es aus ortsplanerischer Sicht in zentraler Lage keine Standortalternative gibt, und der bestehende Verbrauchermarkt im Falle eines Abzuges zu einem Leerstand führen würde, kann das Vorhaben am bestehenden Standort aus landesplanerischer Sicht befürwortet werden. Für eine Anbindung an den Ortskern wird die Errichtung eines Fuß- und Radwegs zur Linden- und Eichenstraße vorgesehen. Dazu wird im Flächennutzungsplan im aktuellen Änderungsverfahren eine entsprechende Trasse festgelegt.



#### **4. Planungsbereich**

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht den planlich dargestellten Bereichen.



*Auszug aus Bayernatlas  
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics*

#### **5. Planungsinhalte**

Aus städtebaulicher Sicht werden die Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung als unerheblich eingeschätzt, da sie den Gebietscharakter nicht wesentlich verändert und sich der Gebäudebestand aus der Nutzungsart GE entwickelte. Planungsziel ist, die bisherige Gebäudestruktur beizubehalten. Ein wesentlicher Planungsaspekt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten.

Die Grundstruktur der umgebenden Bebauung ist geprägt durch die Gemengelage von gewerblichen Betrieben und wohnbaulichen Nutzungen, wie er im Randbereich von größeren Orten häufig anzutreffen ist. Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

Zur Abschätzung und Berücksichtigung möglicher Konflikte ist gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

Um die Marktcharakteristik eines Lebensmitteldiscounters weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhalten, wurde die maximale Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt und das Sortiment, sowie der Warenanteil an Non-Food-Artikeln und innenstadtrelevanter Sortimente begrenzt.

Den Belangen des Naturschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen Rechnung getragen.

## **6. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes vergrößert sich die Verkaufsfläche, jedoch reduziert sich die Zahl der bestehenden Kundenparkplätze. Dadurch ändern sich die Lärmemissionen nur unwesentlich. Das Aufkommen von Lieferverkehr und Kundenbewegungen wird sich durch diese Baumaßnahme voraussichtlich ebenfalls nur geringfügig verändern.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Müllentsorgung) ist weiterhin mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal im Hofgartenweg geleitet. Das Oberflächen- bzw. Regenwasser wird (*nach Angabe WWA*) abgeleitet.

## **8. Wasserwirtschaft**

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasser (HW100) wurden in die Festsetzungen Mindesthöhen für bauliche Anlagen aufgenommen. Danach sind zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) die Erdgeschoßoberkanten (einschl. Kellerlichtschächte) der Gebäude, sowie die Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen auf mind. 327,00 ü. NN anzuordnen.

Den Hochwasser- und damit auch den Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Die geplante Ableitung von Niederschlagswasser ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.



## **9. Umweltbericht**

### **Relevante Rahmenbedingungen**

Anlass der 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Erweiterung der ALDI-Filiale in Safferstetten, die infolge der beabsichtigten Erhöhung der Verkaufsfläche eine Umwidmung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sondergebiet erfordert.

Die Erweiterung besteht in der Vergrößerung des Gebäudes nach Süden und in kleineren Anpassungen der Erschließung und Parkplatzorganisation.

Von der Erweiterung werden kaum Grünflächen in Anspruch genommen, da diese i. W. im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorgesehen ist.

Ergänzender Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Wegeverbindung in Richtung Ortszentrum. Hier soll auf einem Acker ein ca. 210 m langer Weg mit wasserdurchlässigem Belag (Belagsbreite 2,50) gebaut werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten deshalb nur in geringem Maße auf und zwar i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden und in Form eines Verlustes von Lebensraum für Tiere und Pflanzen infolge der absehbaren Überbauung auf. Auswirkungen auf andere Schutzgüter lassen sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend ausräumen.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

##### *1. Mensch, Tier und Pflanzen*

Mensch:

Das Planungsgebiet dient dem Menschen bereits jetzt schon als Einkaufsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohnen haben wird.

Die geplante Wegeverbindung sorgt für eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung ins Ortszentrum.

## Tiere und Pflanzen:

Da sich die zusätzliche Versiegelung überwiegend auf Bereiche beschränkt, die geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild besitzen, sind die Verluste von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen nur gering. Verloren gehende Bäume im Bereich der Erweiterung des Lebensmittelmarkts werden durch Pflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. Der geplante Wegebau führt nicht zu einem Verlust von Bäumen.

Bestandsgefährdungen von Tier- und Pflanzenarten sind nicht absehbar.

### *2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft*

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem verlorengehenden Boden kaum mehr um den gewachsenen Boden, sondern um aufgefüllten Boden im Bereich der Erweiterung des Lebensmittelmarkts handelt. Die Fläche des geplanten Weges ist intensiv genutztes Ackerland.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen führen zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, das aber nach wie vor auf dem Grundstück versickert werden kann. Der geplante Weg ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen. Oberflächenwasser kann hier entweder direkt im Weg oder seitlich im Acker versickern.

Der großräumige Zusammenhang weist auch nach der geplanten Erweiterung keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch nach wie vor kompensierbar.

Die Erweiterung führt zu kleinklimatischen Veränderungen infolge zusätzlicher Versiegelungen, die jedoch vor dem Hintergrund eines weitgehend unbehinderten Luftaustausches vernachlässigbar erscheinen.

Durch die Ersatzpflanzung (für verloren gehende Bäume) im Norden des Erweiterungsgrundstücks wird die landschaftliche Einbindung des Areals gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

### *3. Kultur- und Sachgüter*

Im Bereich der Deckblattänderung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

### **Prognose des Umweltzustandes**

Ließe man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so würden die geringfügigen Auswirkungen auf Boden sowie Tiere und Pflanzen vermieden.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Einzelnen der Bebauungsplan regelt, wird eine Verschlechterung des Umweltzustandes bereits stark eingeschränkt. Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation einer dauerhaften Beeinträchtigung bestimmter Schutzgüter.

## **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### Erweiterungsfläche:

Die Erweiterung vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in die offene Landschaft.

Bestehende Gehölzstrukturen bleiben soweit möglich erhalten. Alle verloren gehenden Bäume werden auf dem Grundstück neu gepflanzt und tragen zur landschaftlichen Einbindung des Areals bei.

Vermeehrt anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe in Form der zusätzlichen Versiegelung. Näheres regelt der Bebauungsplan.

### Eingriffsregelung

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern über das Ökokonto Pabst auf Flurnummer 1558/0, Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Stephansposching.

### Wegeverbindung:

Die geplante Wegeverbindung nimmt ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen ohne Grünstrukturen) in Anspruch.

Der Wegebelag ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen. Es ist deshalb kaum mit oberflächlichem Abfluss zu rechnen. Dieser kann direkt vor Ort in den Seitenflächen versickern.

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe in Form der Überbauung, die zu einem Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen führt.

### Eingriffsregelung

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Bad Füssing.

## **Datenmaterial**

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- |                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| • Flächennutzungsplan       | ja                                    |
| • Amtliche Biotopkartierung | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • FFH-Gebiete               | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Vogelschutzgebiete        | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Luftbild                  | ja                                    |
| • Eigene Nutzungskartierung | ja                                    |

### **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Bad Füssing beabsichtigt mit dem Deckblatt Nr. 38 des Flächennutzungsplans, das bestehende Gewerbegebiet Safferstetten Nord-West im Bereich der geplanten Erweiterung der ALDI-Filiale in ein Sondergebiet umzuwidmen.

Ergänzend ist eine Wegeverbindung ins Ortszentrum geplant.

Die geplante Erweiterung des Gebäudes findet im Bereich des bestehenden Parkplatzes statt. Grundsätzlich neue Störungen entstehen durch das Vorhaben nicht. Auswirkungen auf benachbartes Wohnen sind nicht absehbar.

Anfallendes Oberflächenwasser wird weiterhin vor Ort versickert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten nur in sehr geringem Maße auf, und zwar i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden und in Form eines Verlustes von Lebensraum für Tiere und Pflanzen infolge der absehbaren Überbauung. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen.



## **10. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung behandelt 2 gesondert zu betrachtende Eingriffe.

### **1. Eingriff auf der Filialerweiterungsfläche (Flurnummer 601, Gmk. Safferstetten)**

Näheres zur Eingriffsermittlung siehe Bebauungsplan

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern über das Ökokonto Pabst auf Flurnummer 1558/0, Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Stephansposching.

### **2. Eingriff durch Wegebau (Flurnummern 616, 616/2, Gmk. Safferstetten)**

Bestand:

- Intensiv genutzte Ackerflächen ohne Grünstrukturen

-> geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsfläche:

210 m x 3,50 m = 735 m<sup>2</sup> (Weg inkl. Bankette bzw. Böschungen)

Der Weg wird in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet. Somit ist der Ermittlung des Ausgleichsbedarf ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad zugrunde zulegen.

Mögliche Faktorspanne für Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild 0,2 -0,5 gewählt 0,4

Ermittelter Ausgleichsbedarf

735 m<sup>2</sup> x 0,4 = 294 m

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Bad Füssing.

# Gemeinde Bad Füssing

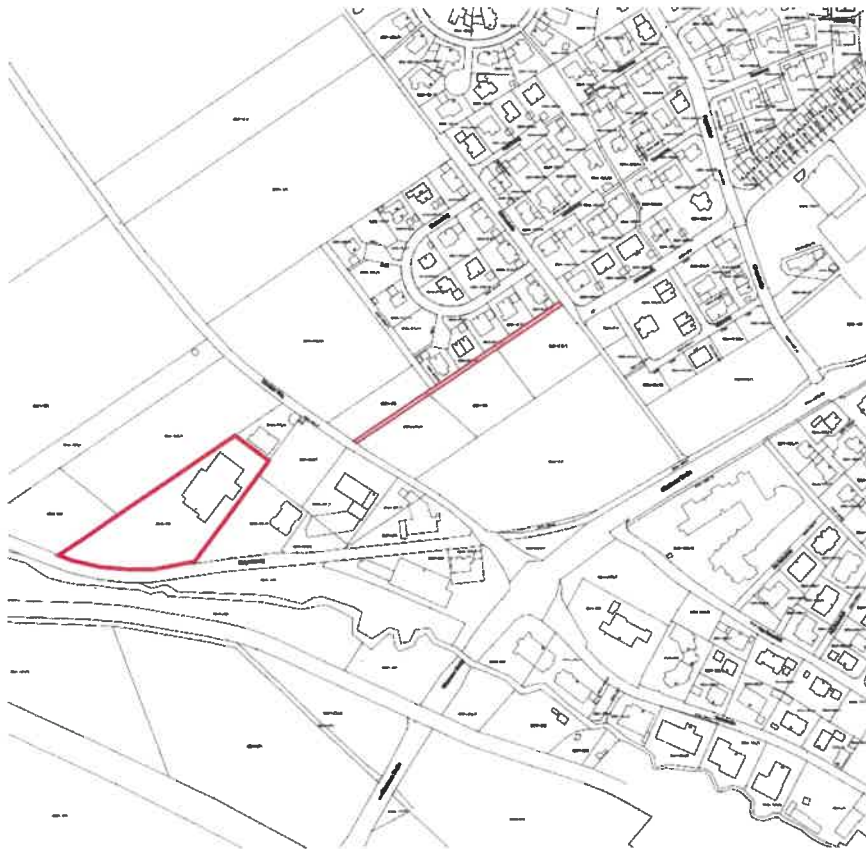
## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bad Füssing

ausgefertigt am 18.01.2021

### Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB



## Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.01.2021 in Kraft getreten.

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist zur Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung zu Jedermanns Einsicht vorzulegen.

### 1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Planungsanlass	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Füssing ist seit dem 05.05.1997 rechtswirksam, zuletzt geändert am 19.11.2019.</p> <p>Das beplante Flurstück Nr. 601 der Gemarkung Safferstetten ist mit einem Einzelhandelsmarkt bebaut und als Gewerbegebiet gewidmet.</p> <p>Anlass für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beabsichtigte Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarkts von 883 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und die damit verbundene Umwidmung des bisherigen Gewerbegebiets in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.</p>
Umweltbericht	<p>Die in der Objektplanung beabsichtigte Erweiterung der Gebäudekontur nach Süden in die bestehende Stellplatzfläche, sowie Anpassungen der Erschließungsflächen nehmen nur geringfügig zusätzliche Grünflächen in Anspruch.</p> <p>Auswirkungen auf die Schutzgüter treten durchwegs nur in geringfügigem Maße auf, und werden soweit erforderlich durch Festsetzung im Bebauungsplan auf dem Grundstück ausgeglichen.</p>

### 2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Raumordnung, Regionalplanung	<p>Der geplante Einzelhandelsmarkt ist aufgrund seiner Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Einzelhandelsgroßprojekt nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO aufzufassen. Nach LEP 5.3.1 (Ziel) dürfen Flächen für diese Projekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden, und müssen über eine ausreichende Anbindung an den Hauptort verfügen.</p> <p>Die Gemeinde Bad Füssing ist im Regionalplan Donau-Wald als Zentraler Ort der Grundversorgungsstufe ausgewiesen. Durch die</p>

Ortsrandlage im Gewerbegebiet Safferstetten ist die Anbindung zum Ortskern im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung nicht optimal, kann jedoch noch aufgrund der nahegelegenen Wohngebiete und einer Anbindung an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle am Hofgartenweg noch als städtebaulich integriert beurteilt werden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die nördlichen Wohngebiete wird in der vorliegenden Planung eine Verbindung zwischen Eichenstraße und Dürnöder Weg in nordöstlicher Richtung geschaffen.

Alternativen zum bisherigen Standort in näherer Umgebung zur Ortsmitte mit geeigneteren Voraussetzungen sind nicht zu erkennen.

Wasserwirtschaftsamt  
Deggendorf

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HW100) wird im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass die Erdgeschoßoberkanten, einschl. Kellerlichtschächte der Gebäude, sowie Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen die Höhenlage von 327,00 m ü. NN nicht unterschreiten dürfen.

### 3. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang  
eingestellte  
Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

---

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich die Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für ein Einzelhandelsgroßprojekt zum Zwecke der Erweiterung der Gebäudeabmessungen nach Süden und verschiedener geringfügiger Anpassungen der Erschließungsflächen. Alternativen zum Standort bieten sich aufgrund des Gebäudebestandes nicht an.

Aufgestellt:

Bad Füssing, 18.01.2021



---

Tobias Kurz, 1. Bürgermeister



# BEKANNTMACHUNG

## über die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes

### I.

Der  Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.08.2020 für die Grundstücke Fl.Nr. 601, 616 und 616/2 Gemarkung Safferstetten mit Deckblatt Nr. 38 die Änderung des  Flächennutzungsplanes  Landschaftsplanes festgestellt.

Dieser Plan

- ist vom Landratsamt Passau  
mit Schreiben vom 16.12.2020 Az: 62 FP/LP  
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)

### II.

Der Plan i.d.F. vom 05.03.2020 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. Zusätzlich kann der Plan auf der Homepage der Gemeinde unter [www.gde-badfuessing.de](http://www.gde-badfuessing.de) dann: Rathaus + Verwaltung/Bauleitplanung eingesehen werden.

**Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

### III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches –BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

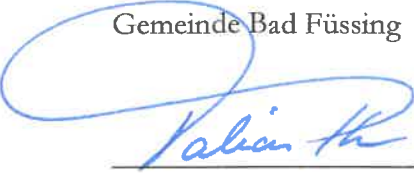
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.



Bad Füssing, 18.01.2021

Gemeinde Bad Füssing

  
Tobias Kurz, 1. Bürgermeister

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

An die Amtstafel angeheftet am 18.01.2021

Der  Flächennutzungsplan  Landschaftsplan

Abgenommen am 02.02.2021

ist somit am 18.01.2021 wirksam geworden.

Bad Füssing,

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