

# SITZUNG

**Gremium:** Bauausschuss  
**Sitzungstag:** 04.12.2023  
**Sitzungsort:** Großer Sitzungssaal

## Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Name:	Bemerkungen:
<b>Erster Bürgermeister</b>	
Kurz, Tobias	
<b>Ausschussmitglieder</b>	
Albrecht, Tobias, Dr.	bis TOP 602.
Brenzinger, Alois	
Doppelhammer, Wolfgang	
Hecka, Christina	
Moser, Florian	
Steidele, Josef	
<b>Verwaltung</b>	
Freudenstein, Erwin	
Jurk, Manfred	bis TOP 603.
Lederhofer, Norbert	
Prem, Roland	

Entschuldigt fehlten:

<b>Ausschussmitglieder</b>	
Neun, Martin	

Der Bürgermeister eröffnete um 17:00 Uhr die Sitzung und stellte fest, dass die Sitzungseinladung mit Tagesordnung form- und fristgerecht zugestellt wurde, dagegen keine Einwendungen vorliegen und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## **T a g e s o r d n u n g :**

### ***Öffentlicher Teil:***

598. Ortsabrundungssatzung Gögging, 4. Änderung (am Pollweg)  
-Würdigung der eingegangenen Anregung
599. Bauvoranfrage u. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes: Neubau eines 2-Familienhauses, Fl.Nr. 88/11 Gemarkung Safferstetten, Wilhelm-Busch-Str. 10
600. Bauantrag: Nutzungsänderung von Arztpraxis EG auf Dauerwohnrecht, Fl.Nr. 594/6 Gemarkung Safferstetten, Bachstr. 33
601. Bauantrag: Tektur zu Plan Nr. 20213022: Notwendige Instandsetzung der Hotelanlage mit Brandschutzertüchtigung, Nutzungsänderung Frühstücksraum 2 in Tagescafe, Fl.Nr. 1657/1 und 1653 Gemarkung Safferstetten, Prof.-Böhm-Str. 3
602. Antrag auf isol. Befreiung: Neubau einer Aluminium-Pergola sowie Neubau eines Gewächshauses, Fl.Nr. 88/6 Gemarkung Eggfing, Habichtstr. 2

**Öffentlicher Teil:**

<b>TOP 598</b>	<b>Ortsabrundungssatzung Gögging, 4. Änderung (am Pollweg) -Würdigung der eingegangenen Anregung</b>
----------------	--

**Beschlussvorschlag:**

- a) Zum Schreiben des Bayer. Bauernverbandes vom 24.03.2023:

Gemäß den vorgebrachten Anregungen wird eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung vorgenommen und folgender Passus als Hinweis aufgenommen:

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind die Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Es sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, dass bei starken Regenfällen auf Grund der Flächenversiegelung keine zusätzliche Belastung der angrenzenden landwirtschaftlichen entsteht.

Auf die Einhaltung der Pflanzabstände gemäß Art. 47 ff AGBGB wird hingewiesen.

- b) Zum Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 23.03.2023:

Es wird Kenntnis genommen, dass die vorgelegte Planung nicht den Erfordernissen der Raumplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht. Es werden sowohl Ziel auch Grundsätze negativ berührt. Das Ziel des LEP Nr. 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“ ist nicht eingehalten. Es wird mit Blick auf das Satellitenbild darauf verwiesen, dass ca. 15 Parzellen bzw. Teilflächen zur Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Mit der Erstellung des Vitalitäts-Checks (Stand November 2022) wurden die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung von der Gemeinde Bad Füssing überprüft. Ein Ergebnis der Überprüfung des Vitalitäts-Checks für den Ortsteil Gögging ist, dass kein Eigentümer einer solchen Baulücke bereit ist, diese zu veräußern. Das Ergebnis wird in die Begründung zur Änderung des Ortsabrundungssatzung eingearbeitet, und somit die zulässige Ausnahme zu LEP Nr. 3.2 festgestellt.

Des Weiteren ist die Planung nicht mit den Grundsätzen einer nachhaltigen flächensparenden Siedlungsentwicklung (LEP Nr. 3.1 Abs. 2) vereinbar. Die überplante Fläche umfasst 3.800 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Wohnhauses und ist überdimensioniert. Der Geltungsbereich wird auf eine Fläche reduziert, die mit dem Grundsatz aus LEP Nr. 3.1 Abs. 2 und § 1 a BauGB vereinbar ist.

- c) Zum Schreiben des Landratsamtes Passau, Abteilung Städtebau, vom 17.03.2023:  
Der Einwand Flächensparen wird analog der Abwägung zum Schreiben der Regierung von Niederbayern abgehandelt.  
Dem Einwand einer fehlenden Regelung zur überbaubaren Grundstücksflächen wird stattgegeben. Diesem wird durch die Aufnahme von Baugrenzen Rechnung getragen.
- d) Zum Schreiben des Landratsamtes Passau, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, vom 24.03.2023:  
Vom Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde wird Kenntnis genommen. Die Einwände werden dem Antragsteller zur Überarbeitung weitergegeben.
- e) Zum Schreiben des ZAW Donau-Wald vom 15.02.2023:  
Gemäß den vorgetragenen Ausführungen wird festgestellt, dass die Abholung der Abfallbehälter bis zum Pollweg Hausnr. 3 erfolgt. Eine Abholung nach der Hausnr. 3 scheidet auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit aus. Da jedoch eine fußläufige Anbindung bis in den Abholbereich (Anwesen Hausnr 3) besteht, sind die Abfallbehälter vom Eigentümer in den angefahrenen Bereich zur Abholung zu bringen. Eine Vereinbarung zum Aufstellen für die Abholung der Abfallbehälter ist vom Antragsteller mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen.
- f) Erneute Auslegung:  
Die vorstehend gefassten Beschlüsse sind in die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gögging einzuarbeiten. Anschließend ist die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gögging erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme zuzusenden.

<b>TOP 599</b>	<b>Bauvoranfrage u. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes: Neubau eines 2-Familienhauses, Fl.Nr. 88/11 Gemarkung Safferstetten, Wilhelm-Busch-Str. 10</b>
----------------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauvoranfrage vom 23.11.2023, mit den Planunterlagen vom 12.11.2023, wird zugestimmt. Insoweit besteht Einverständnis den Bebauungsplan „Am alten Kirchenweg“ für das Grundstück Fl.Nr. 88/11 Gemarkung Safferstetten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entsprechend zu ändern. Die Kosten für das Änderungsverfahren sind vom Antragsteller zu tragen. Die Gemeinde ist von evtl. Folgekosten freizustellen.

<b>TOP 600</b>	<b>Bauantrag: Nutzungsänderung von Arztpraxis EG auf Dauerwohnrecht, Fl.Nr. 594/6 Gemarkung Safferstetten, Bachstr. 33</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Dem Bauantrag vom 16.10.2023, mit den Planunterlagen vom 16.10.2023, wird zugestimmt. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 37 Stellplätze bereit zu halten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

<b>TOP 601</b>	<b>Bauantrag: Tektur zu Plan Nr. 20213022: Notwendige Instandsetzung der Hotelanlage mit Brandschutzertüchtigung, Nutzungsänderung Frühstücksraum 2 in Tagescafe, Fl.Nr. 1657/1 und 1653 Gemarkung Safferstetten, Prof.-Böhm-Str. 3</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Dem Bauantrag vom 15.05.2023, mit den Planunterlagen vom 15.05.2023, wird zugestimmt. Auf Grund der erheblich Flachdachbegrünung wird der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Grünflächenunterschreitung um ca. 34 m<sup>2</sup> zugestimmt. Für das Vorhaben sind zukünftig mind. 49 Stellplätze bereit zu halten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Hinsichtlich der Nutzung von öffentlicher Fläche im Zufahrtsbereich ist vom Antragsteller ein Gestaltungsplan sowie ein Gestattungsantrag vorzulegen.

<b>TOP 602</b>	<b>Antrag auf isol. Befreiung: Neubau einer Aluminium-Pergola sowie Neubau eines Gewächshauses, Fl.Nr. 88/6 Gemarkung Eggfing, Habichtstr. 2</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Mit der Erteilung einer isol. Befreiung zum Neubau einer Aluminium-Pergola sowie Neubau eines Gewächshauses gemäß den am 24.11.2023 eingereichten Antragsunterlagen besteht Einverständnis.