

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Bad Füssing

"ORTSTEIL EGGLFING"

34. ÄNDERUNG  
MIT DECKBLATT NR. 34

Ausgeteilt am: 26. NOV. 2008

  
stv. Bürgermeister



GEMEINDE: Bad Füssing

LANDKREIS: Passau

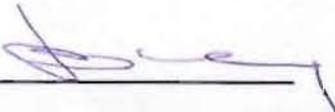
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

MASSTAB: 1 : 1000

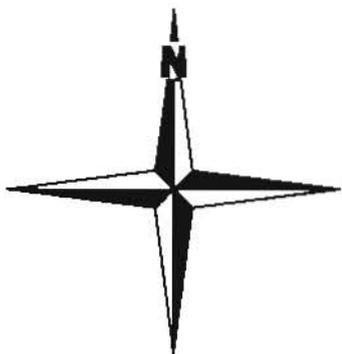
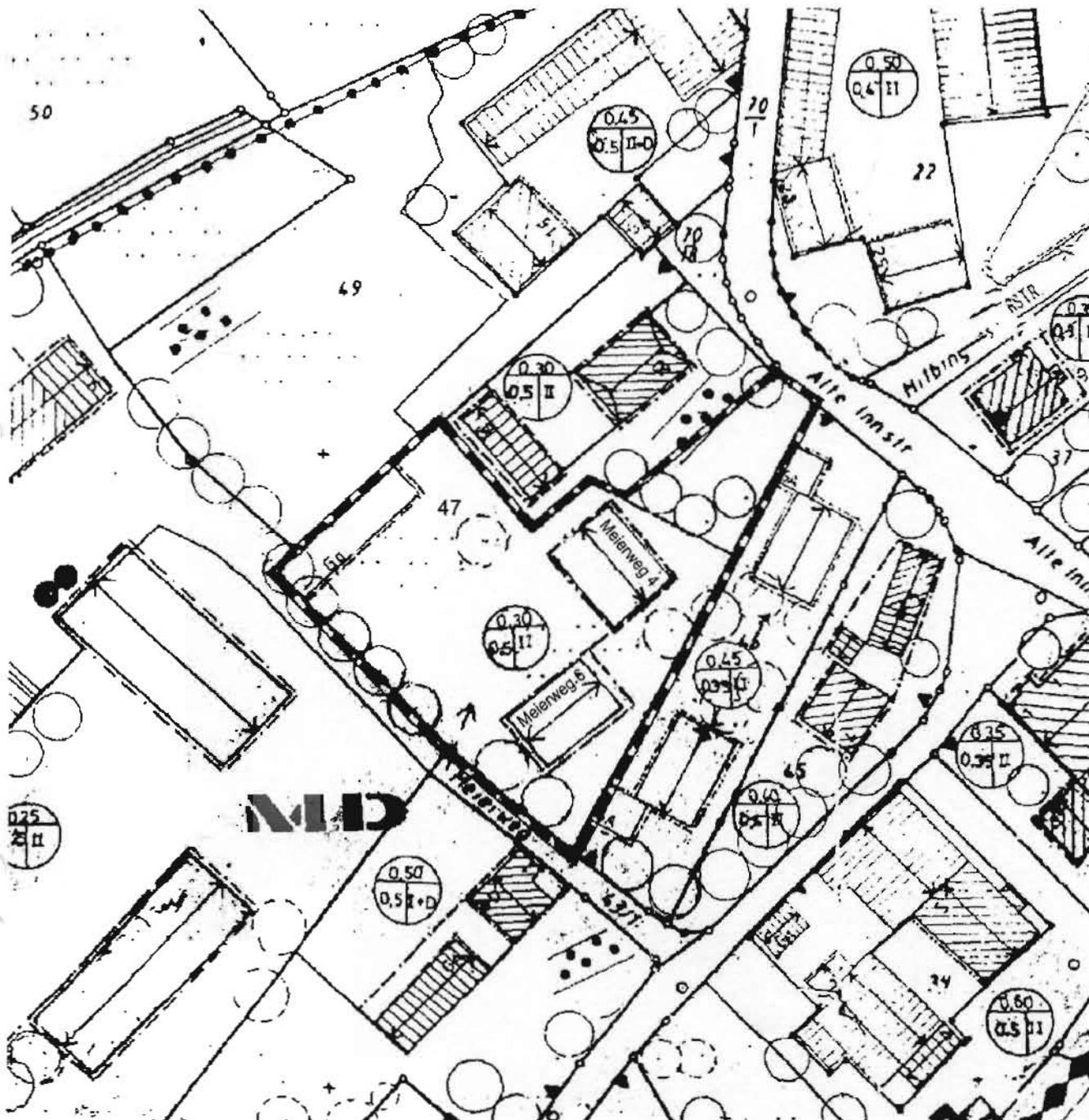
ENTWURFSVERFASSER:

**bray** GmbH  
Haus- und Objektbau

Antoniusweg 2  
94072 Bad Füssing  
Tel. (0 85 31) 91 33-0  
[www.bray-bau.de](http://www.bray-bau.de)

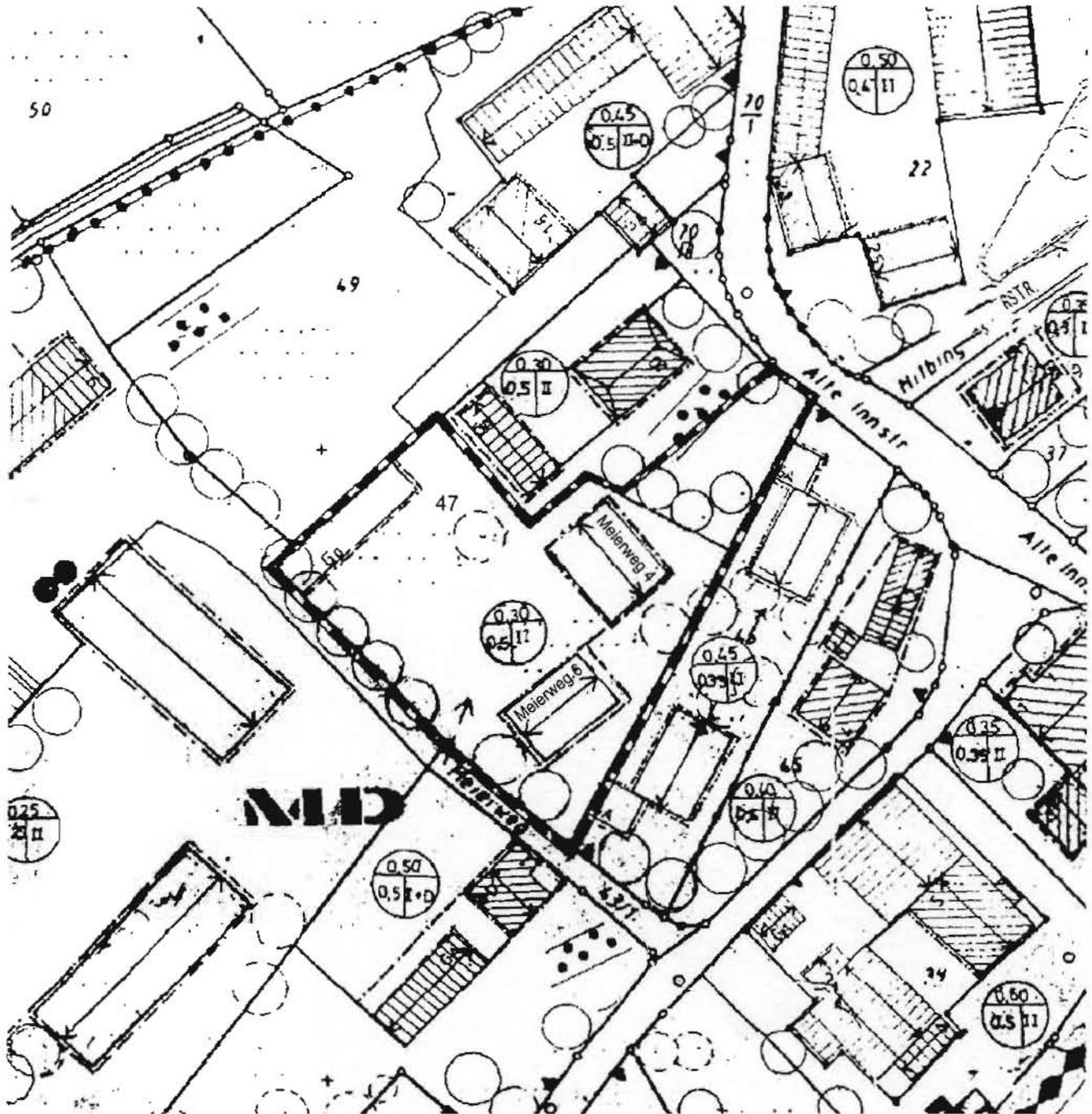
Bad Füssing, den 05.06.2008 

# Gültiger Bebauungsplan



Geltungsbereich 

# Bebauungsplanänderung

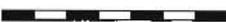


## Zu Punkt 2.11

Für das Grundstück, Flur-Nr. 47 wird die festgesetzte Begrenzung der Wohnungsanzahl von max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude aufgehoben.

Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.



Geltungsbereich 

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## ORTSTEIL EGGLFING

### 34. Änderung mit Deckblatt Nr. 34

#### Begründung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsteil Eggfing“, der vorwiegend dörflich geprägt ist, ist gemäß Nr. 2.11 der textl. Festsetzungen die Anzahl der zulässigen Wohnungsanzahl auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Durch diese Begrenzung sollten vernünftige Wohnungsgrößen, vorwiegend für einheimische Familien mit Kindern, ermöglicht werden. Des Weiteren sollte einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Einhalt geboten werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 47 Gemarkung Eggfing, jetzt Meierweg 4 u. 6, wurde im Bebauungsplan seinerzeit als Wohnanlage mit 2 Wohnhäusern und großzügigen Baugrenzen mit den Ausmaßen von 11 x 17,50 m bzw. 13 x 16 m bei zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Bei der Bauantragstellung für die beiden Häuser wurden jeweils zwei Wohneinheiten sowie Praxen und Büroeinheiten beantragt und genehmigt. Im Laufe der Zeit wurde eine Umnutzung der wohnungsfremden Einheiten in Wohnungen vorgenommen. Zusätzlich wurden auch Speicherräume zu Wohnungen umgenutzt. Nach erfolgter Baukontrolle wurden die Eigentümer zur genehmigungskonformen Nutzung aufgefordert. Nach wiederholten Beratungen in den gemeindl. Gremien wurde schließlich bestimmt, den Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 47 zu ändern und die Wohnungsanzahlbeschränkung aufzuheben. Vorwiegender Grund hierfür war die Vermeidung von unbilligen Härten für die teilweisen neuen Eigentümer. Die Vermietung an Kurgäste bleibt jedoch ausgeschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass nur Dauerwohnungen entstehen. Ein weiterer Entscheidungsgrund für die Bebauungsplanänderung war die Tatsache, dass die vorgegebenen GRZ-, GFZ- und GÜZ-Werte eingehalten bleiben. Auch können die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch diese Bebauungsplanänderung bleibt die zulässige GRZ bei 0,3. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

#### Aussagen zum Umweltbericht:

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Beschränkung der Wohnungen aufgehoben. Eine zusätzliche Versiegelung oder Auswirkungen auf die Umwelt finden nicht statt. Der Erstellung eines Umweltberichts ist deshalb nicht erforderlich.

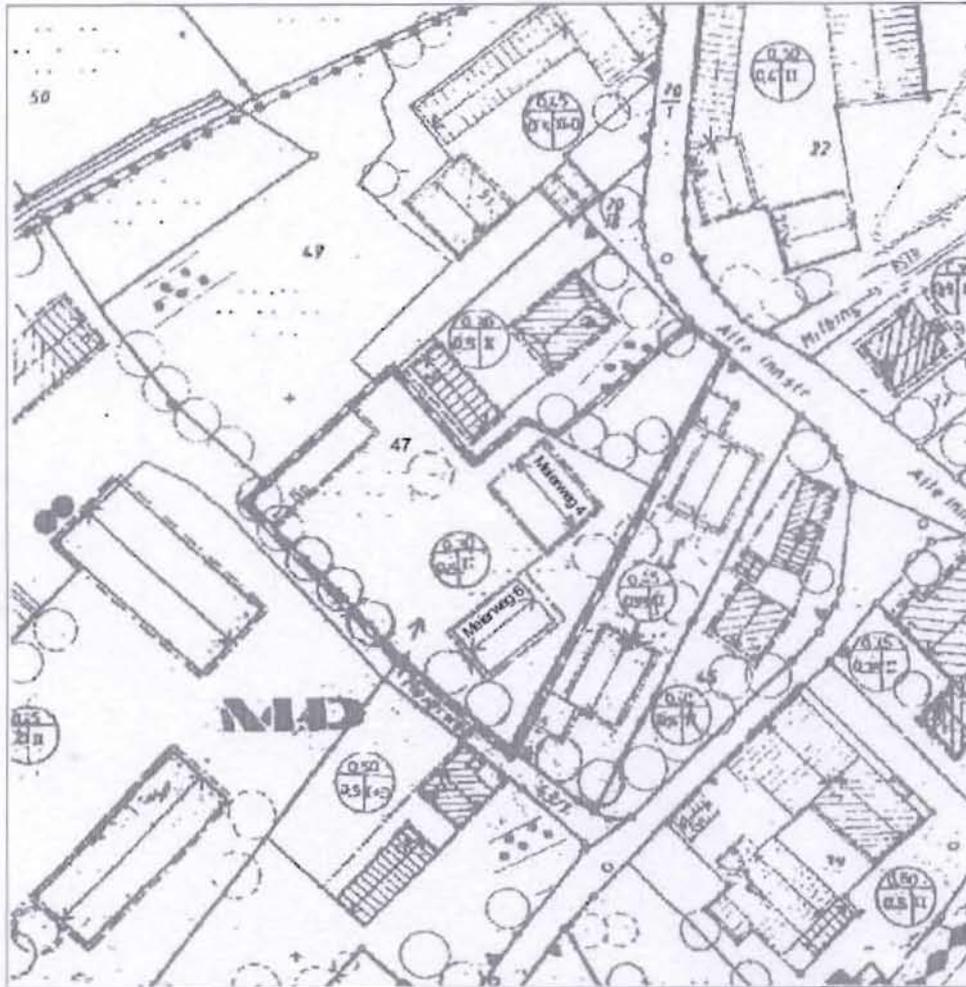
Bad Füssing, 05.06.2008

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB

## Bebauungsplanänderung Nr. 34

### „ORTSTEIL EGGLFING“



ohne Maßstab

#### Änderung zu Punkt 2.11 der textlichen Festsetzungen

Für das Grundstück, Flur-Nr. 47 wird die festgesetzte Begrenzung der Wohnungszahl von max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude aufgehoben.

Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

## **1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsteil Eggfing“, der vorwiegend dörflich geprägt ist, ist gemäß Nr. 2.11 der textl. Festsetzungen die Anzahl der zulässigen Wohnungsanzahl auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Durch diese Begrenzung sollten vernünftige Wohnungsgrößen, vorwiegend für einheimische Familien mit Kindern, ermöglicht werden. Des Weiteren sollte einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Einhalt geboten werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 47 Gemarkung Eggfing, jetzt Meierweg 4 u. 6, wurde im Bebauungsplan seinerzeit als Wohnanlage mit 2 Wohnhäusern und großzügigen Baugrenzen mit den Ausmaßen von 11 x 17,50 m bzw. 13 x 16 m bei zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Bei der Bauantragstellung für die beiden Häuser wurden jeweils zwei Wohneinheiten sowie Praxen und Büroeinheiten beantragt und genehmigt. Im Laufe der Zeit wurde eine Umnutzung der wohnungsfremden Einheiten in Wohnungen vorgenommen. Zusätzlich wurden auch Speicherräume zu Wohnungen umgenutzt. Nach erfolgter Baukontrolle wurden die Eigentümer zur genehmigungskonformen Nutzung aufgefordert. Nach wiederholten Beratungen in den gemeindl. Gremien wurde schließlich bestimmt, den Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 47 zu ändern und die Wohnungsanzahlbeschränkung aufzuheben. Vorwiegender Grund hierfür war die Vermeidung von unbilligen Härten für die teilweisen neuen Eigentümer. Die Vermietung an Kurgäste bleibt jedoch ausgeschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass nur Dauerwohnungen entstehen.

## **2. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan „Ortsteil Eggfing“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 11.03.1991 gem. § 10 als Satzung beschlossen. Mit dem Tag der Bekanntmachung am 04.12.1991 gem § 12 BauGB wurde er rechtsverbindlich.

Die 34. Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur-Nr. 47 (Meierweg 4 + 6) wurde vom Gemeinderat am 17.03.2008 beschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.06.2008 bis 18.07.2008 vorgenommen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 18.06.2008 durchgeführt.

Die Beratung fand am 04.08.2008 statt. Die nachbarrechtliche Anregung von Herrn Krone wurde beschlussmäßig behandelt. Der Auslegungsbeschluss erfolgte ebenfalls am 04.08.2008.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 26.08.2008 bis 26.09.2008.

Die Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 18.08.2008, entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen keine Bedenken - Anregungen ein.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 14.10.2008, durch den Gemeinderat.

## **3. Umweltbelange**

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Beschränkung der Wohnungsanzahl aufgehoben. Eine zusätzliche Versiegelung, Änderung der GRZ, GFZ, GÜZ oder Auswirkungen auf die Umwelt finden nicht statt. Die notwendigen Stellplätze können ebenso auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Erstellung eines Umweltberichts ist deshalb nicht erforderlich.

Bad Füssing, 20.11.2008

## Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 17.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 26.11.2008



Gemeinde Bad Füssing

Köck, stv. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 20.06.2008 bis 18.07.2008 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.06.2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 26.11.2008



Gemeinde Bad Füssing

Köck, stv. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.06.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2008 bis 26.09.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.08.2008 durchgeführt.

Bad Füssing, 26.11.2008



Gemeinde Bad Füssing

Köck, stv. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.10.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 26.11.2008



Gemeinde Bad Füssing

Köck, stv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 26.11.2008, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 26.11.2008 bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß die Bebauungsplanänderung im Rathaus Bad Füssing während der allg. Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 26.11.2008



Gemeinde Bad Füssing

Köck, stv. Bürgermeister