

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 07.03.2022

für das Gebiet „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 21 die Änderung

des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes als Satzung beschlossen.

Dieser Plan

ist von der / vom Landratsamt Passau

mit Schreiben vom Az:

genehmigt worden (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

gilt als genehmigt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan i.d.F. vom 02.11.2021 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 17 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

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 der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan/Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.



Gemeinde Bad Füssing

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Bad Füssing, 21.03.2022

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

An die Amtstafel angeheftet am 21.03.2022

Der Bebauungsplan Grünordnungsplan

Abgenommen am 08.04.2022

ist somit am 21.03.2022 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Bis auf diese Änderungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Deckblätter unverändert. Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 0,9 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Grünflächenzahl (GÜZ) als Mindestmaß der Grünfläche
- TH Maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe (TH)
- bei II Vollgeschossen TH max 6,75 m ab Urgelände
- bei III Vollgeschossen TH max 9,50 m ab Urgelände
FH Maximal zulässige Wandhöhe am First (FH): 11,50 m ab Urgelände
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
— Baugrenze
- 1.5 Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
▲ Ein- / Ausfahrtsbereich
- 1.7 Grünflächen
- Private Grünflächen
- 1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Einzelbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
● Bestehende Bäume, zu erhalten
- 1.12 Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 21

PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
1083 Flurstücknummer
□ Schemabaukörper geplant
— Bestehende, unterirdische Fernwärmeleitung (nachrichtlich übernommen)
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
TG Tiefgarage
St Stellplätze
⊗ Zu rodende Bäume

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(2) Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Fl.Nr. 1083, dessen Grundstücksgrenzen sich geändert haben, gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Fl.Nr. 1083
Alte Festsetzung
GFZ (Höchstwert) = 0,45
GRZ (Höchstwert) = 0,22
GÜZ (Mindestwert) = 0,50

Fl.Nr. 1083
Neue Festsetzung
GFZ (Höchstwert) = 0,9
GRZ (Höchstwert) = 0,4
GÜZ (Mindestwert) = 0,5

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ausnahmen von Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen

Nr. 2 Alte Festsetzung
Baugrenzen; Sonderbaulinien
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze 1/3 der Gebäudelucht nicht überschreitet.
Neue Festsetzung
Baugrenzen; Sonderbaulinien
Ein Vortreten von Balkonen bis zu einem Maß von 2,50 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze 1/2 der Gebäudelucht nicht überschreitet.

Nr. 3 Neue Festsetzung
Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO Art. 6 einzuhalten.

§ 3 Gebäude- und Gestaltungsmerkmale

- (2) Fassadenausbildung/ Fassadengestaltung

Nr. 5 Alte Festsetzung
Balkonnumwehrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade und deren Gliederungselement abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehrungen sind zulässig.
Neue Festsetzung
Die Ausführung der Balkonumwehrungen ist in Holz, Metall, Glas oder verputzt zulässig. Überwiegend in Beton ausgebildete Balkonumwehrungen sind unzulässig.

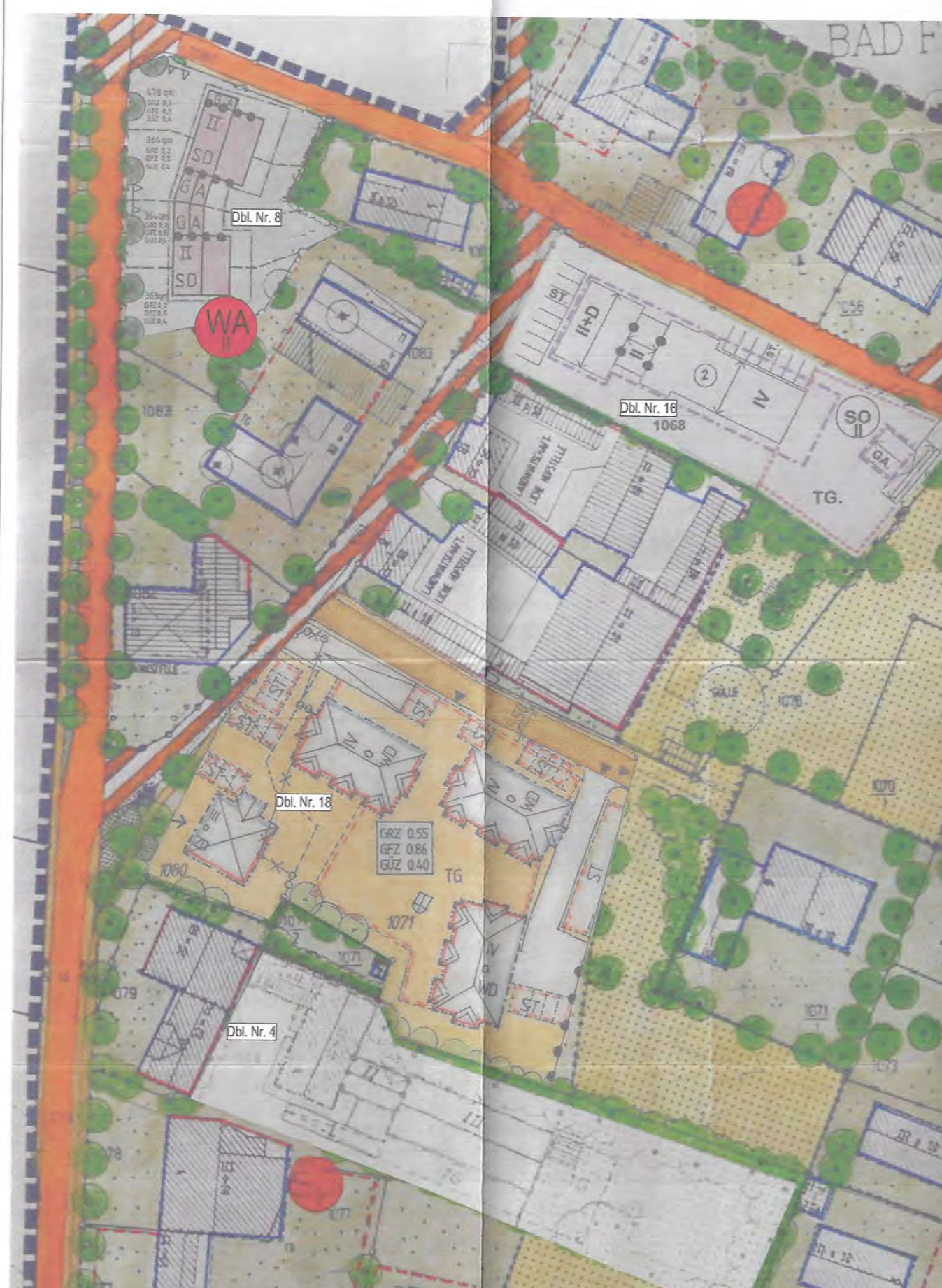
- (3) Dachausbildung / Dachgestaltung

Nr. 1.2 Alte Festsetzung
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°.
Neue Festsetzung
Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 35°.

Nr. 1.5 Alte Festsetzung
Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen. Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.
Neue Festsetzung
Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von max. 1,20 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante des Bauteils abzustimmen. Der ortsgangseitige Dachüberstand ist von 0,30 m bis 1,20 m zulässig.

Nr. 1.6 Alte Festsetzung
Zulässig sind rote Dachziegeldeckungen.
Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blechdeckungen zulässig.
Neue Festsetzung
Zulässig sind rote Dachziegeldeckungen.
Ausnahmsweise sind für flachgeneigte Zwischenbauteile von Vorbauten auch Blechdeckungen und Gründach zulässig.

BEBAUUNGSPLAN BESTAND



Nr. 1.7 Alte Festsetzung
Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen.
Ausnahmsweise sind in Misch- und Sondergebieten Glaseindeckungen zulässig.
Neue Festsetzung
Für vorspringende Bauteile wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone, Vordächer usw. sind auch Glas- oder Blecheindeckungen zulässig. Unbeschichtete Kuper-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.

Nr. 3 Alte Festsetzung
Kamine sind nur verputzt zulässig.
Neue Festsetzung
Kamine sind verputzt und mit Blechverkleidung zulässig.

Nr. 6 Alte Festsetzung
Soweit planerisch nicht anderweitig festgesetzt, sind bei Nebengebäude und freistehenden Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Seite der Gebäude zu wählen. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial) zulässig.
Neue Festsetzung
Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Die Eindeckung ist in Glas-, Blecheindeckung, Foliedach, Gründach oder Dachziegel (rot) zulässig. Unbeschichtete Kuper-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig.

§ 5 Freiflächen und Grünordnung

- (2) Grünflächen

Nr. 2 Private Grünflächen
Ergänzende Festsetzungen:
Allgemeines:
Die privaten Grundstücksflächen sind zu Erzielung einer hohen Ortsbildqualität als gärtnerische Grünflächen unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Großflächige Kies- und Schotterflächen (> 15 m²) zur Gartengestaltung sind unzulässig.
Entsprechend der Planzeichnung sind im Geltungsbereich Bäume, entweder Obstbaum, oder heimischer Baum gemäß Pflanzliste, zu pflanzen. Mindestens zwei Bäume sind im straßennahen Teil des Grundstücks/Vorgartens zu pflanzen. Eine Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
Zu erhalten festgesetzte Bestandsbäume und standortgebundene Baumpflanzungen können angerechnet werden. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Pflanzqualität und gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme/Bezug umzusetzen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baumart wird ergänzt:
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Folgende Arten entfallen:
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Symphoricarpos racemosus Gemeine Schneebere
Symphoricarpos chenaultii Schneebere
Forsythia spectabilis Forsythie
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Philadelphus coronarius Pflefenstrauch
Syringa Flieder in Wild- und Kulturarten
Qudonia oblonga Quitten
Weigela Weigelle in Sorten
Ribes sanguineum Zierhahnenbeere
Chaenomeles japonica Scheinquille
Chaenomeles lagenaria Scheinquille
Wildrosen, Park- und Strauchrosen in Arten

Unzulässige Pflanzenarten:
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edelkastanien oder Edellichten, Zypressen, Kirschlorbeer, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Nr. 2.1 Neue Festsetzung:
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Schutz möglicher nistender Vögel:
- Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 29. Februar, ansonsten Abklärung des Status für die potenziell betroffenen Tierarten vor Beginn der Baumaßnahme mit Umweltbaubegleitung.
- Die markierten Bäume sind zu erhalten und vor negativen Einwirkungen (Abgrabbungen, Oberbodenverdichtung, Anfahrtschäden etc.) durch geeignete Maßnahmen unter fachkundiger Ausführung zu schützen. Vor Baubeginn sind die Bereiche mit einem mindestens 1,8 m hohen Zaun abzugrenzen. Bei beengten Verhältnissen kann ersatzweise ein lückenloser Stammschutz angebracht werden.
- Wird die Errichtung einer zulässigen Anlage innerhalb der Grundstücksgrenze erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts auf dem Grundstück, zusätzlich zu den bereits festgesetzten Pflanzungen, zwei Ersatzbäume in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung gepflanzt werden. Dafür ist im Einzelfall die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nachweislich auszuschließen.

Schutz möglicher Fledermausvorkommen:
- Bestehende Gebäude im Geltungsbereich sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die theoretisch mögliche Nutzung der landwirtschaftlichen Halle als Sommerquartier für Fledermäuse nur in den Wintermonaten (von Dezember bis Februar) rückzubauen. Eine Nutzung als Winterquartier kann durch die mangelnde Isolierung des Bauwerkes ausgeschlossen werden.

§ 7 Entwässerung

- (1) Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden oder -gräben. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.
Rigolen sind zulässig, sofern im Bauvzweig nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF-reiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten werden.

HINWEISE

- (2) Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelenden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
- (3) Schallschutz
Im Süden der geplanten Bebauung besteht eine Tankstelle. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, in den nach Süden bzw. Südwesten ausgerichteten Gebäudefassaden sollten von den Lärmmissionen des bestehenden Betriebs (Tankstelle) geschützt werden. Dies kann durch passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. durch Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden.
- (4) Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Der genaue Leitungsverlauf der bestehenden Leitungen ist zu prüfen. Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraßen sind bestehende Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseitig von Erdkabeln einen Abstand von 2,50 m einhalten.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.
Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.
Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten. Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.
- (5) PKW-Stellplätze
Die Baumpflanzungen im Nahbereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. ä.).
- (6) Grundwasser/ Starkregen
Unter der geplanten Wohnanlage soll eine Tiefgarage entstehen. Im Baufeld steht oberflächennahes Grundwasser mit einem Schwankungsbereich von ca. 2,5 m an. Bei einer angenommenen mittleren Geländeoberhöhe von 324,20 m üNN kann Grundwasser bis zu 2,80 m unter Gelände anstehen. Die Tiefgarage ist gegen drückendes Grundwasser zu schützen und auftriebssicher auszuführen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 21 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 26.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis 12.09.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 12.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 02.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.10.2021 bis 27.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 14.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 28.10.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2021 als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 2.11.2021
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bad Füssing, den 2.11.2021
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

7. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 21 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 2.11.2021 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 2.11.2021 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing, den 2.11.2021
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALT - FÜSSING"

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 21

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Reg.-bezirk: Niederbayern

Fassung vom 26.07.2021,
geändert am 02.11.2021

Planung:
mitschelen + gerstl
Architekten PartGmbH
Hauhubinger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0)851 50 196 - 0
F: +49 (0)851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de



M 1:1000



Begründung

zum

**BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN "ALT - FÜSSING"**

Änderung mit Deckblatt Nr. 21
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemeinde: Bad Füssing
Landkreis: Passau
Reg.-bezirk: Niederbayern

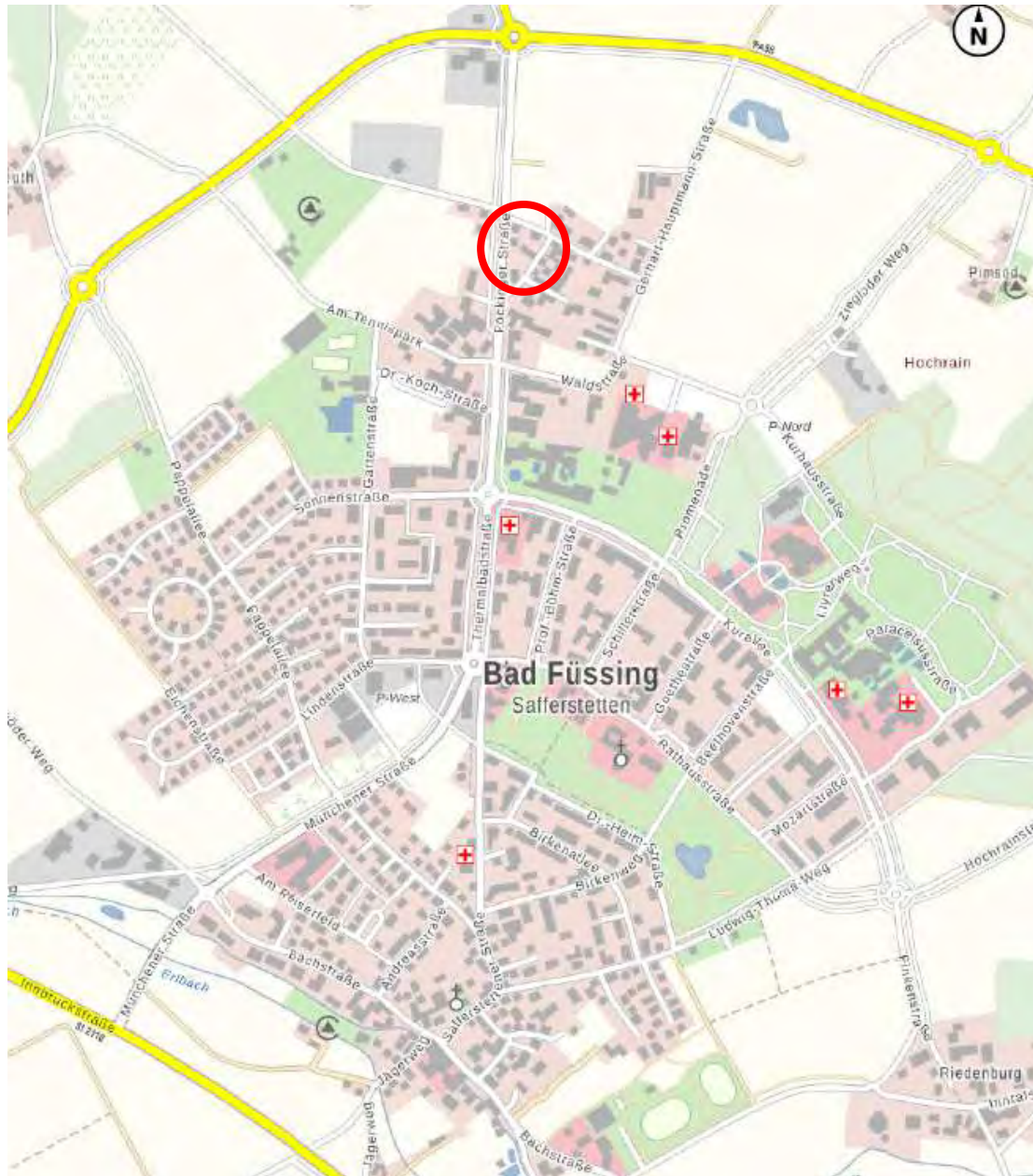
Fassung vom 26.07.2021,
geändert am 02.11.2021

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
F: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

1. Ausschnitt aus der topographischen Karte



Topographische Karte (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 2021)

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung liegt am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Bad Füssing und umfasst die Flurnummer 1083 der Gemarkung Safferstetten mit einer Fläche von ca. 0,25 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden und Süden an das Allgemeine Wohngebiet, im Westen an die Pockinger Straße und im Osten an die Alte Füssinger Straße.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen der geänderte Grundstückszuschnitt/ -größe zum Urbebauungsplan und zum anderen die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnbebauung.

Die Bayerische Staatsregierung hat sich im Jahre 2003 einer nachhaltigen Entwicklung besonders vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vorrangig gilt es die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung etc.) in den Siedlungsgebieten zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden.

Der Innenentwicklung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Durch eine bessere Ausnutzung von Innenbereichspotentiale kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und die Folgekosten gesenkt werden. Auf Synergieeffekte von vorhandener Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Alte Füssinger Straße.

Das bestehende, ehemals für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten genutzte Gebäude soll abgerissen werden, die mittlerweile als Lager genutzte Brachfläche revitalisiert und mit der in der Umgebung prägenden Wohnnutzung fortgeführt werden.

Um die städtebauliche Maßstäblichkeit zu wahren sollen 3 Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich an der hier vorkommenden Hofbebauung orientieren und neue, attraktive, halböffentliche Freiräume entstehen lassen. Die Häuserflucht an der Pockinger Straße wird dabei fortgeführt - der Straßenraum dadurch gestärkt.

Im Wesentlichen wird hierzu das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Zusätzlich zur maximal zulässigen Anzahl der Geschoße wird eine maximale Wandhöhe an der Traufe und am First festgesetzt. Künftig soll für das südlich geplante Gebäude an der Alten Füssinger Straße max. 3 Vollgeschoße zugelassen werden. Die Gebäude an der Pockinger Straße und das nördliche Gebäude an der Alten Füssinger Straße sind mit je max. 2 Vollgeschoße festgesetzt.

Die angedachte zwei- und dreigeschossige Bebauung bildet einen optisch fließenden Übergang zum Sondergebiet mit teils viergeschossiger Bebauung, da kein sprunghafter Anstieg von der Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets zum Sondergebiet entsteht. Die im Westen festgesetzte zweigeschossige Bebauung führt die Häuserflucht an der Pockinger Straße fort und fügt sich städtebaulich in das Ortsbild am Eingang von Bad Füssing sehr gut ein.

Die Baugrenze wird an die geplanten Gebäude angepasst ebenso die GFZ und GRZ. Künftig ist eine Geschoßflächenzahl von 0,9 und eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO Abs. 3 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um 50% überschritten werden, d.h. auf max. 0,6.

Die Grünflächenzahl (GÜZ) beträgt weiterhin gemäß derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mind. 50 %, d.h. mind. 50% sind als Grünfläche zu gestalten. Die Grünflächenzahl GÜZ bezieht sich auf die reine Grünfläche.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauNVO abgesehen. Der Schutz der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt wurde jedoch im Vorfeld bei einem Vororttermin mit der Unteren

Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter § 5 Ziffer 2 und 2.1 festgesetzt, um den Eingriff schonend für die Natur zu gestalten und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zum Schutz nistender Vögel wurde für die Entfernung von Gehölzen das Zeitfenster vom 01. Oktober bis 29. Februar festgesetzt.

Weitere Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit Deckblatt Nr. 21 aktualisiert und angepasst.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da durch die Nachverdichtung des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Größe der festgelegten Grundfläche ist weniger als 20.000 qm.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauNVO sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Während der ersten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen durch die Nachbarn, der Abteilung Städtebau beim Landratsamt Passau sowie vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorgetragen. Diese Anregungen wurden vom Gemeinderat Bad Füssing in der Sitzung am 18.10.2021 gewürdigt und in die Planung aufgenommen. Auf Grund der Umplanung wurde eine erneute Auslegung bzw. Fachstellenbeteiligung erforderlich.