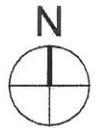


11. Änderung zum  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"AICHMÜHLE"  
mit Deckblatt NR: 11

Gemeinde: Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Maßstab 1:1000



Gemeinde:

Ausgefertigt am: ~~20. OKT. 2014~~

**Bad Füssing**  
Herr Brundobler, Bürgermeister  
Rathausstrasse 6, 94072 Bad Füssing  
Tel 08531/975-401 Fax 975-409

Datum, Unterschrift Herr Bürgermeister



Entwurfsverfasser:

**Ingenieurgesellschaft für  
Bauwesen Lerch mbH**  
Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstentzell  
Tel. +49 (0) 8506 / 92 3398  
Fax. +49 (0) 8506 / 92 3358



Datum, Unterschrift Herr Lerch

Entwurf i. d. F. vom: 17.06.2014

geändert am: 03.09.2014



# 11. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aichmühle“ mit DECKBLATT NR. 11

## Begründung

Gemeinde: Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Stand: 17. Juni 2014



### Entwurfsverfasser:

**Ingenieurgesellschaft für Bauwesen  
Hubert Lerch mbH**  
Geiselbergfeld 7 \* D-94081 Fürstenzell  
Tel-D +49(0)8506-9233-98  
Tel-A +43(0)7712-29420-0, Fax DW -29  
Mobil +49(0) 160-90 733 834  
Mail: ing.lerch@gmx.de

17.06.2014 \_\_\_\_\_  
Datum                      Unterschrift

### Gemeinde Bad Füssing:

vertreten durch:  
1. Bürgermeister Herrn Alois Brundobler  
Rathausstraße 6 \* 94072 Bad Füssing  
Tel 08531/975-401 Fax 975-409

\_\_\_\_\_  
Datum                      Unterschrift

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Entwurf in der Fassung vom 17.06.2014

Geändert am: 03.09.2014

## 1 Planungserfordernis

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das Grundstück Fl.Nr. 701./2 der Gemarkung Würding bereits überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von drei Einzelhäuser, die zusammengebaut werden können, festgesetzt. Zwei Bauwerber möchten nunmehr drei einzelne Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Tiefgarage errichten. Hierzu ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aichmühle“ u.a. hinsichtlich der Festsetzungen der GRZ, Baugrenzen, Baulinien, Wandhöhen und des Grundstücksgeländes erforderlich.

## 2 Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Summe aller Teilflächen ist kleiner als 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>).

Im beschleunigten Verfahren

gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;

kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt, oder als zulässig.

Im vorliegenden Fall wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anspruch genommen, da die Änderung des Bebauungsplanes der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Das zu überplanende Grundstück Fl. Nr. 701/2 liegt im mittleren Bereich des Bebauungsplanes „Aichmühle“ und wird derzeit als private Grünfläche genutzt. Westlich, südlich, östlich wird das Grundstück von einer bereits bestehenden Bebauung umgeben. Nördlich vom Grundstück gelegen befindet sich die Staatsstraße 2110.

## 3 Beschreibung des Planbereichs, Verkehrsanbindung

Das zu überplanende Grundstück liegt unmittelbar in Würding, nahe Bad Füssing. Das topographisch einfache Gelände eignet sich ausgezeichnet als Wohngebiet. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 320 bis 322 m ü NN.

Das Grundstück liegt an der vorbeiführenden „Unteren Inntalstraße“, über die das Baugebiet vollständig erschlossen wird. In das Baugebiet führt u.a. die Straße „Martinweg“.

## 4 Ziele, Planungskonzept, Gestalterische Festsetzungen

Anstelle der im bestehenden Bebauungsplan dargestellten möglichen zusammenhängenden Bebauung sollen nunmehr drei Einzelhäuser errichtet werden.

Es ist beabsichtigt den Gebietscharakter der bestehenden Siedlungsstrukturen Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, einer Grundflächenzahl von 0,45, einer Geschoßflächenzahl von 0,6 und einer Mindestgrünflächenzahl von 0,4 der bestehenden, angrenzenden Bebauung angepasst.

Die im Bebauungsplan festgelegte Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Dachkonstruktion ist von 5,80 m auf 6,50 m erhöht worden, was auf den angehobenen Eingangsbereich von 0,90 m und dem Kniestock von 0,40 m (konstruktiv) zurückzuführen ist (siehe auch Ausführungen unter Nr. 7 Grundwasser). Um eine höhere Sockelausbildung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Aufschüttungen höhengemäß zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken anzugleichen sind.

Die GRZ wird nunmehr mit 0,45 festgesetzt. Dies ist wegen der großflächigen Tiefgarage zur Einhaltung der Kappungsgrenze erforderlich.

Da die Baukörper zueinander und zu Fl.Nr. 701/13 Gemarkung Würding (Eigentümer ist Bauherr) die Abstandsflächen nicht einhalten können, werden hier Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung zu Öffnungen in Außenwänden wird einer zeitgemäßen Architektur angepasst und daher ersatzlos gestrichen.

Um den entsprechenden Abstand zur Staatsstraße mit dem bestehenden Lärmschutzwall einhalten zu können, wird auf die Festsetzung der Gebäudeproportion verzichtet.

Wegen Erhöhung der oberirdischen Stellplatzflächen, wird zur Vermeidung von überdimensionierten Carports die Zulässigkeit der Überdachung der Stellplätze (Festsetzungen zu Garagen Nr. 2) gestrichen.

Einer massiven Bodenversiegelung ist vorzubeugen. Die überwiegenden Stellplätze werden in der Tiefgarage errichtet. Die oben liegenden Stellplätze bzw. die Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B.: Rasengittersteine) herzustellen. Die Verkehrsflächen zwischen den Stellplätzen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage sind möglichst nicht vollflächig zu versiegeln und sollten möglichst z.B. mit Pflastersteinen gemäß technischen Erfordernissen ausgeführt werden. Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem betroffenen Grundstück gesammelt und auf diesen versickert werden.

Hohe Priorität soll auf die Errichtung eines Sickergrabens an der Grundstücksgrenze zu Haus Bern mit der Fl. Nr. 702/1 gelegt werden.

Alle weiteren Festsetzungen und Vorgaben, sind dem Bebauungsplan in der Fassung vom 17.06.2014 zu entnehmen.

## **5 Grünordnung und Umwelt**

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans integriert.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Unteren Inntalstraße und Zufahrtsstraße (Martinweg) sowie dem Verbot von Thujenhecken auf dem gesamten Grundstück soll eine

ortstypische und gleich bleibende Durchgrünung mit Laubbäumen und Sträuchern erzielt werden und dem bestehenden Ortsbild gleichkommen. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen sollen auch als optische Trennung zur angrenzenden Nachbarschaft dienen.

Im Planungsgebiet sind mindestens 40 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke zu begrünen. Diese Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

## **6 Altlasten**

Der Gemeinde Bad Füssing sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

## **7 Technische Festlegungen**

Die Bauparzellen werden vom Martinweg aus ver- und entsorgt. Abwasser-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind dort bereits vorhanden.

Das Grundstück wird an die zentrale örtliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe angeschlossen. Mit Wasser sollte sorgfältig und sparsam umgegangen werden.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bad Füssing gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung wird über den Martinweg mit Müllfahrzeugen erfolgen.

Eine Anschlussmöglichkeit an die Erdgasversorgung ist gegeben.

## **8 Grundwasser**

Auf dem Grundstück gibt es anstehendes Grundwasser auf einem Niveau von ca. 316,50 m. ü. NN. und dies entspricht somit 3,50 m unter der bestehenden Geländeoberkante.

Dem Grundwasser ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen, WU-Beton etc.) entsprechend entgegenzuwirken.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 316,50 m. ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von ca. 0,50 m – 1,00 m +/- kann der höchste Grundwasserstand somit auf einer Höhe von 317,50 m. ü. NN. angenommen werden.

Beim Bauvorhaben ist bei den Kellern sowie bei der Tiefgarage durch die Schaffung entsprechender baulicher Vorkehrungen dem Grundwasser vorzubeugen.

-> Da **KEINE** Einbauten innerhalb des Grundwasserspiegels vorhanden sind bzw. geplant werden ist somit die wasserrechtliche Genehmigung nicht notwendig.

Um dem Schutz des Grundwassers (ca. 3,5 m unter der bestehenden Geländeoberkante) beizutragen, wurde die Fundamentierung der Tiefgarage sowie die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude als auch der Schacht für den Aufzug entsprechend auf ein Niveau von 317,5 m. ü. NN. gesetzt und liegt somit ca. 45-50 cm über der bestehenden Grundwasseroberkante.

Um die Gebäude nicht unmittelbar in das Grundwasser zu bauen wurden die Tiefgarage sowie die einzelnen Gebäude um ca. 90 cm angehoben. Um die Optik der Gebäude nicht zu benachteiligen wurde eine Erhöhung des Geländes von maximal 90 cm mithilfe einer Aufschüttung geplant. Die Angleichung an das bestehende Gelände / Urgelände erfolgt mithilfe einer Böschung ringsum die einzelnen Gebäude sowie über die Tiefgarage.

## **9 Auflagen des staatlichen Bauamtes Passau Abteilung Strassenbau**

### **1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m. gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Für die Gebäude, Stellplätze, Verkehrsflächen, Tiefgarage wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	19 m
bis zu Gebäuden	plangemäß	min. 19 m
bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen	plangemäß	min. 17 m
bis zur Tiefgarage	mindestens	11 m
bis zu Einzäunungen	mindestens	10 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	7,50 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

**2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG).** Die Bauflächen sind rückwärtig über die Gemeindestraße (Martinweg bzw. Untere Inntalstraße zu erschließen. Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

**3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)** Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

**4. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)**  
Nicht betroffen.

**5. Entwässerung der Bauflächen:** Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## **10 Wasserrechtliche Auflagen**

1. Nach §25 WHG und Art. 18 BayWG ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Stoffe durch Niederschlagswasser in Gewässer eingeleitet werden.

2. Flächenmaß der versiegelten Flächen ca. 2416 m<sup>2</sup>

3. Gemäß den geltenden Regeln der Technik müssen entsprechende Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers getroffen werden.

4. Bei den versiegelten Flächen sind pro 1000 m<sup>2</sup> Versitzgruben zur Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Dies bedeutet, dass pro Gebäude eine Versitzgrube zur Ausführung kommt.

5. Versitzgruben werden entsprechend den Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) errichtet.

Die Füllmenge der Versitzgrube bei Haus 1 bezieht sich auf eine versiegelte Fläche von ca. 532 m<sup>2</sup>, bei Haus 2 auf eine versiegelte Fläche von ca. 942 m<sup>2</sup> und bei Haus 3 ebenfalls auf eine versiegelte Fläche von ca. 942 m<sup>2</sup>. Die Versitzgruben sind entsprechend zu dimensionieren.

6. Mit der oben genannten Maßnahme zur Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Entwässerung der gesamten Fläche von 2416 m<sup>2</sup> gewährleistet.

## Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 31.03.2014 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes "Aichmühle" mit Deckblatt Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 20.10.2014

  
.....  
Gemeinde Bad Füssing  
Brundobler, Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 11 i. d. F. vom 17.06.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07. bis 01.08.2014 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 23.06.2014 durchgeführt.

Bad Füssing, den 20.10.2014

  
.....  
Gemeinde Bad Füssing  
Brundobler, Bürgermeister



Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03.09.2014 das Deckblatt Nr.11 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 20.10.2014

  
.....  
Gemeinde Bad Füssing  
Brundobler, Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 20.10.2014 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 20.10.2014 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 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 Bebauungsplans 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). Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Füssing, den 20.10.2014

  
.....  
Gemeinde Bad Füssing  
Brundobler, Bürgermeister

