



# Bebauungsplan Bad Füssing

---

Landkreis

Passau

Gemeinde

Bad Füssing

Regierungsbezirk

Niederbayern

---

## 5. Änderung zum Bebauungsplan Bad Füssing

### „Gartenwohngebiet II“

Deckblatt Nr. 5

M 1:1000

---

Ing. Cornelius Dier

Gutsstr. 3

82349 Pentenried

Tel.: 0157/88042390

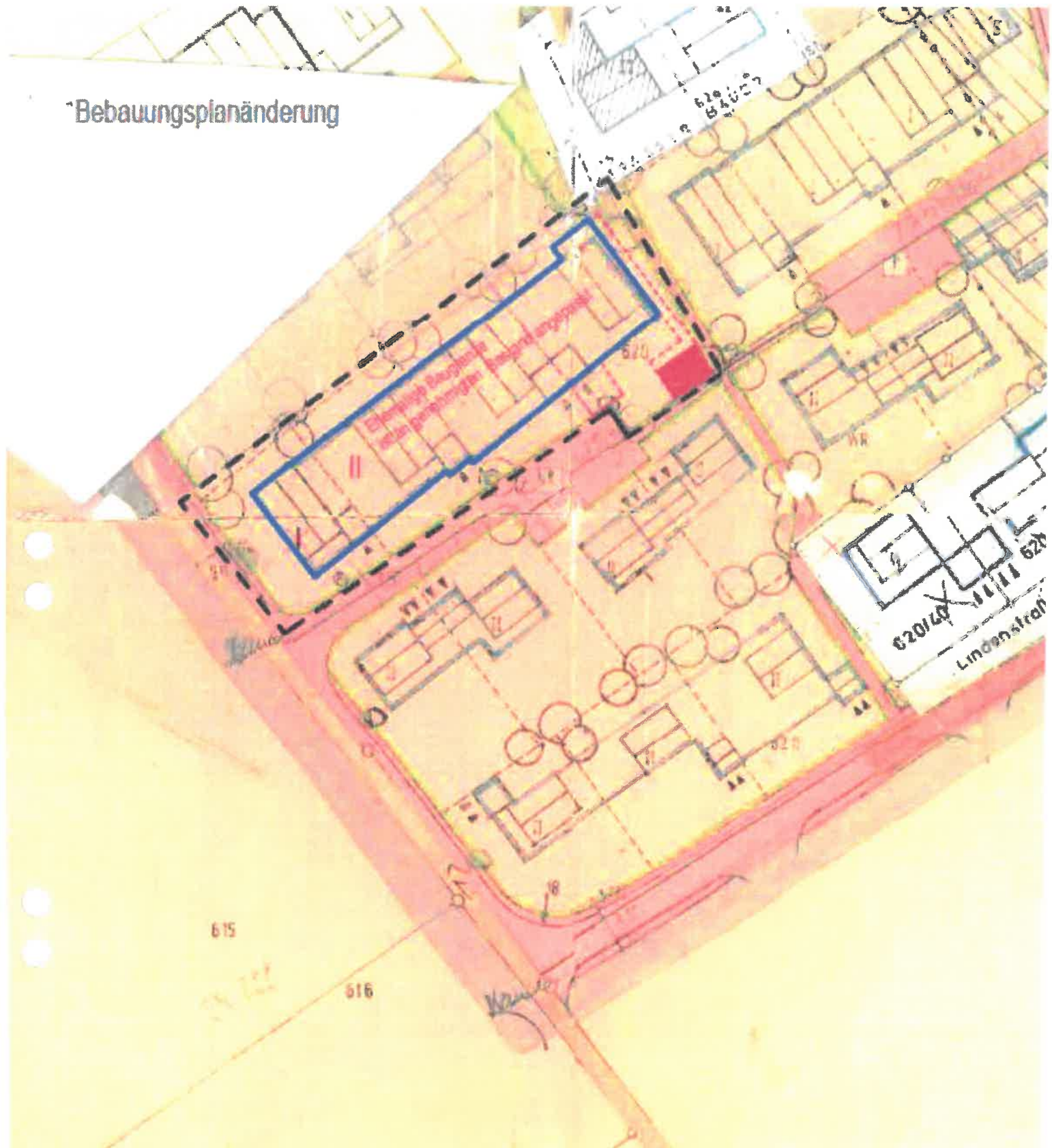
Pentenried den 13. MRZ. 2024

Bebauungsplan Bestand



Maßstab: 1:1000

# Bebauungsplanänderung



Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Überdachte Zugänge, etc)

Gechossigkeit

Geltungsbereich der Änderung

Baugrenze



Maßstab: 1:1000

**Bebauungsplan „Gartenwohngebiet II“  
94072 Bad Füssing**

**Festsetzung durch Text zur 5. Bebauungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 5**

Gemeinde: Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



## Festsetzung durch Text

Gegenüberstellung der textlichen Festsetzung

Bebauungsplan Bestand – Änderung

Gültig nur für Deckblatt Nr. 5

Bebauungsplan Ortsteil Safferstetten „Gartenwohngebiet II“

Bebauungsplan Bestand	Bebauungsplan <b>Änderung</b>
1.5 Gestaltung der baulichen Anlage 1.52 Dacheindeckung Material: Falzpfannen oder Asbestzementwellplatten Farbe: dunkelbraun	1.5 Gestaltung der baulichen Anlage 1.52 Dacheindeckung Material: Falzpfannen oder <b>Asbestzementwellplatten</b> <b>Blecheindeckung</b> Farbe: <b>Dunkelbraun-frei wählbar</b>
1.5 Gestaltung der baulichen Anlage 1.54 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.	1.5 Gestaltung der baulichen Anlage 1.54 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. <b>Ebenfalls sind begrünte Flachdächer zulässig.</b>

Hinweise:

Zum Schreiben des LRA Passau Abteilung Wasserrecht vom 21.03.2024:

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

**Bebauungsplan „Gartenwohngebiet II“  
94072 Bad Füssing**

**Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung  
mit Deckblatt Nr. 5**

Gemeinde: 94072 Bad Füssing  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



## **Anlass der Planung:**

In dem Anwesen Lärchenweg 5, Bad Füssing befindet sich ein Einfamilienhaus.

Dieses soll Teilabgebrochen und saniert, sowie eine weitere Wohneinheit geschaffen werden.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, sind einige Anpassungen im Bebauungsplan „Gartenwohngebiet II“ aus dem Jahr 1971 erforderlich.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB sind gegeben, da die Bedingungen gemäß § 13a Absatz 1 Punkt 1 BauGB erfüllt sind.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Lage und Umfang des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet zur Anpassung beschränkt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 620/20, 620/21, 620/22 und 620/23, Gemarkung Safferstetten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes, Bad Füssing „Gartenwohngebiet II“

Größe des Planungsgebietes: ca 3.300m<sup>2</sup>

### **1.2 Ausgangslage für die Umplanung**

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind aktuell eingeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen, sowie Baugrenzen.

Die Planung sieht eine zweigeschossige Bebauung auf allen vier Grundstücken vor. Bei Fl.-Nr. 620/23 sind zwei Wohneinheiten und zwei Nebengebäuden mit einer überdachten Zuwegung für eine PV-Anlage vorgesehen.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes bleibt bestehen, wird allerdings wegen dem vorhandenen Kellergeschoss dem Bestand angepasst und um ca 2m nach Nord-Westen geschoben.

Zusätzlich werden Baugrenzen für zwei Nebengebäude am Lärchenweg aufgenommen.

Die umliegende Bebauung sieht ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vor.

### **1.3 Verkehrsrechtliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Eichenstraße und Lärchenweg erschlossen.

### **1.4 Umfeld und Nutzung im Planungsgebiet**

Gemäß Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### **1.5 Natürliche Grundlage**

### **1.5.1 Landschaftsraum und Topografie**

Das bebaute Plangebiet liegt in Bad Füssing – Ortsteil Safferstetten.

Es grenzt südwestlich an die Eichenstraße, sowie südöstlich an den Lärchenweg.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an private Grundstücke, sowie im Nordosten an einen Fuß- und Radweg.

### **1.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen soll auf dem Grundstück versickern und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

### **1.5.3 Vegetation**

Die Vegetation auf dem Grundstück wird gem. gültigem Bebauungsplan, sowie Baumschutzverordnung neu angelegt.

### **1.5.4 Versorgung/Entsorgung**

In der Erschließungsstraße Lärchenweg liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Trinkwasserversorgung ist durch die kommunale Versorgung der Gemeinde Bad Füssing sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG und ist sichergestellt.

Die Anbindung an die Telekommunikationsanlage der Telekom Deutschland GmbH ist sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Schmutzwasserkanal und ist sichergestellt.

Die Regenentwässerung erfolgt über Sickeranlage auf dem Grundstück (siehe Nr. 1.5.2.)

## **2 Ziel und Konzept der Planung**

Ziel der Planung es, dem Bauherren eine Sanierung und Erweiterung um eine Wohneinheit inkl der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen und somit ohne größerer Versiegelung weiteren Wohnraum zu schaffen.

Im Wege der Nachverdichtung wird auch die Geschößzahl von 1 auf 2 bei den Grundstücken 620/20, 620/21, 620/22. Erhöht.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

§13a Abs 3 stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei. Es gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits verfolgt, oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen ist nicht anwendbar. Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB statt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1, Absatz 6, Nummer 7, Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB wird, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Absatz 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach §2a, sowie von der Angabe nach §3 Absatz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2.1 Architektonisches Konzept**

Der Entwurf sieht eine zweigeschossige Bebauung auf Fl.-Nr. 620/23 vor, sowie zwei Nebengebäude mit einer überdachten Zuwegung zum Gebäude.

### Hauptgebäude:

Es soll eine Wohneinheit entsprechend der umliegenden Bebauung entstehen.

Das Hauptgebäude soll zudem mit einer Blecheindeckung ausgeführt werden um hier kosteneffizient eine PV-Anlage zu installieren.

### Nebengebäude:

Die Nebengebäude sollen die Stellplätze für zwei Wohneinheiten beinhalten, sowie eine kleine Werkstatt im südlichen Nebengebäude.

Des weiteren werden diese als Flachdach ausgeführt.

### Überdachte Zuwegung:

Die Zuwegung soll überdacht werden, um hier eine PV-Anlage zu ermöglichen und ein möglichst autarkes Energiekonzept zu verwirklichen.

Um das architektonische Konzept verwirklichen zu können, werden verschiedene planerische und textliche Festlegungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Grundzüge des gültigen Bebauungsplanes bleiben erhalten.

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2024 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans-Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans-Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom 13.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2024 bis 26.04.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht
4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2024 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 10.07.2024

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 10.07.2024

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 10.07.2024, gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 10.07.2024 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 10.07.2024

  
.....  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



# BEKANNTMACHUNG

über einen  Bebauungsplan  Grünordnungsplan

I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 16.05.2024 für das Gebiet „Gartenwohngebiet II“ mit Deckblatt Nr. 5 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 13.03.2024 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.

Bad Füssing, 10.07.2024



Gemeinde Bad Füssing

  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 10.07.2024 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 25.07.2024 ist somit am 10.07.2024 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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