

# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 31.01.2022 für das Gebiet „Alt Füssing“ mit Deckblatt Nr. 20 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 06.09.2021 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.

- 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.
- 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, 21.02.2022



Gemeinde Bad Füssing

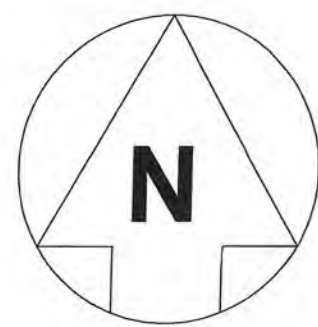
  
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 21.02.2022 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 08.03.2022 ist somit am 21.02.2022 in Kraft getreten.

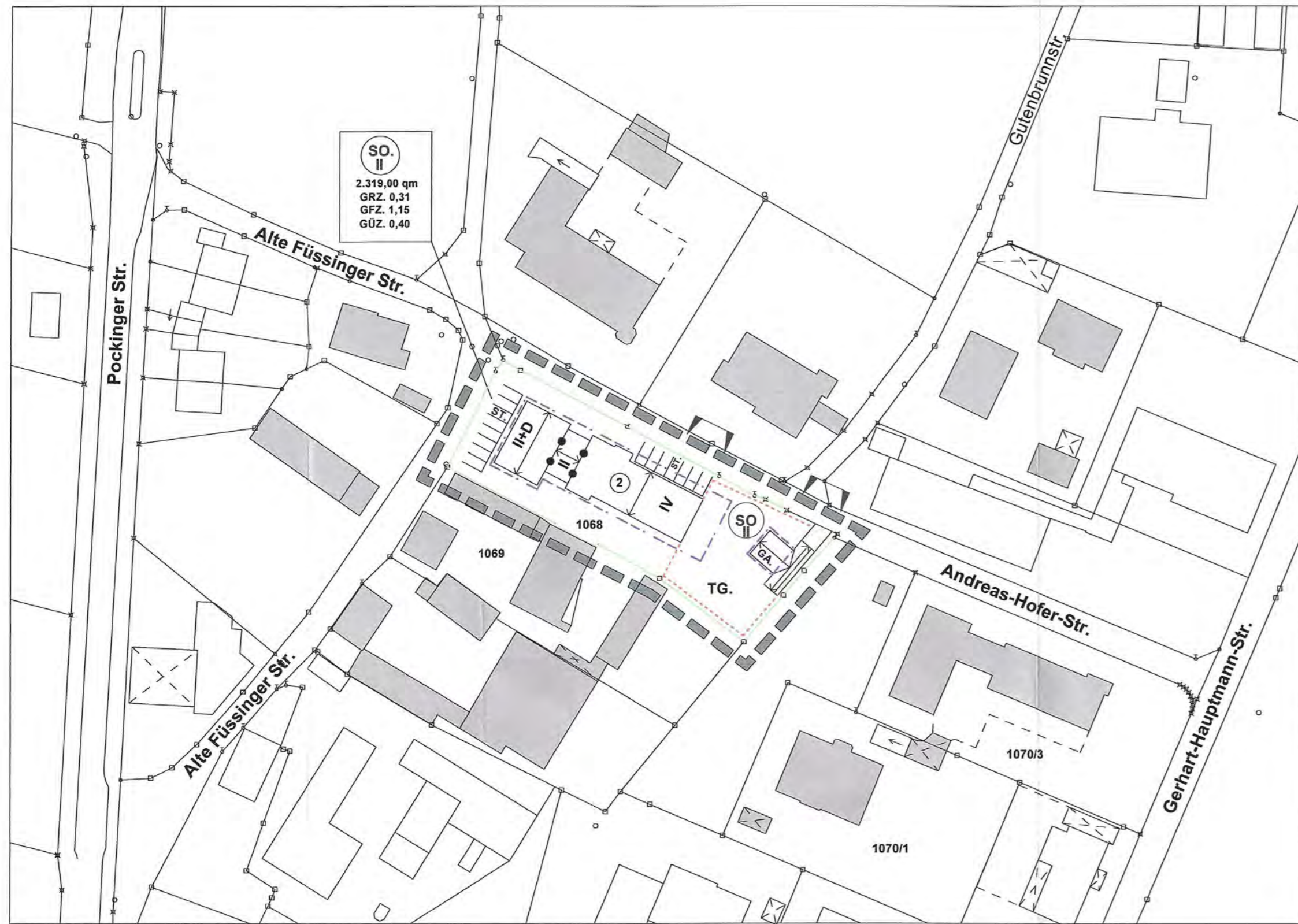
Bad Füssing,

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





**GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN**  
DECKBLATT NR. 16



**ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN  
FESTSETZUNGEN**

**1. GRUNDWASSER**

IM BAUFELD STEHT OBERFLÄCHENNAHES GRUNDWASSER MIT EINEM SCHWANKUNGSBEREICH VON ca. 2,50 m AN. BEI EINER ANGENOMMENEN MITTLEREN GELÄNDEHÖHE VON 323,50 m ü. NN KANN GRUNDWASSER BIS ZU 2,20 m UNTER GELÄNDE ANSTEHEN. DIE TIEFGARAGE IST GEGEN DRÜCKENDES WASSER ZU SCHÜTZEN UND AUFTRIEBSICHER AUSZUFÜHREN. TIEFGARAGENZUFahrTEN SIND KONSTRUKTIV SO ZU GESTALTEN, DASS INFOLGE VON STARKREIN AUF DER STRASSE OBERFLÄCHLICH ABFLIESENDES WASSER NICHT EINDRINGEN KANN.

**2. SICHTDREIECK**

ZUR SICHERSTELLUNG DES SICHTDREIECKES IST IM KREUZUNGSBEREICH ALTE FÜSSINGER STRASSE UND ANDREAS HOFER STRASSE DIE ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG AUF EINE HÖHE VON MAX. 1,00 m BESCHRÄNKT. DIE LÄNGE DES SICHTDREIECKES BETRÄGT JEWEILS 30 m.

**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

**PLANZEICHEN**

**GELTUNGSBEREICH**

- BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
- GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

- ST. STELLPLÄTZE
- FIRSTRICHTUNG
- WD. 15° - 20°
- GRUNDSTÜCKSZUFahrt
- ZUFahrt STELLPLÄTZE
- BAUGRENZEN
- BAULINIE
- TIEFGARAGE
- AUFGEHOBENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABRUCH GEBÄUDE
- BEPFLANZUNG BAUM/STRAUCH
- GRÜNFLÄCHE
- SICHTDREIECK - 30 km/h

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes "Alt Füssing" mit Deckblatt Nr. 20 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 28.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2021 bis 07.08.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 28.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2021 bis 07.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der geänderte Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 06.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. DEZ. 2021 bis 5. JAN. 2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 3. NOV. 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.3. NOV. 2021 bis 5. JAN. 2022 beteiligt.
5. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 3.1. JAN. 2022 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 6.9.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 2.1. FEB. 2022  
  
Tobias Kurz, Bürgermeister

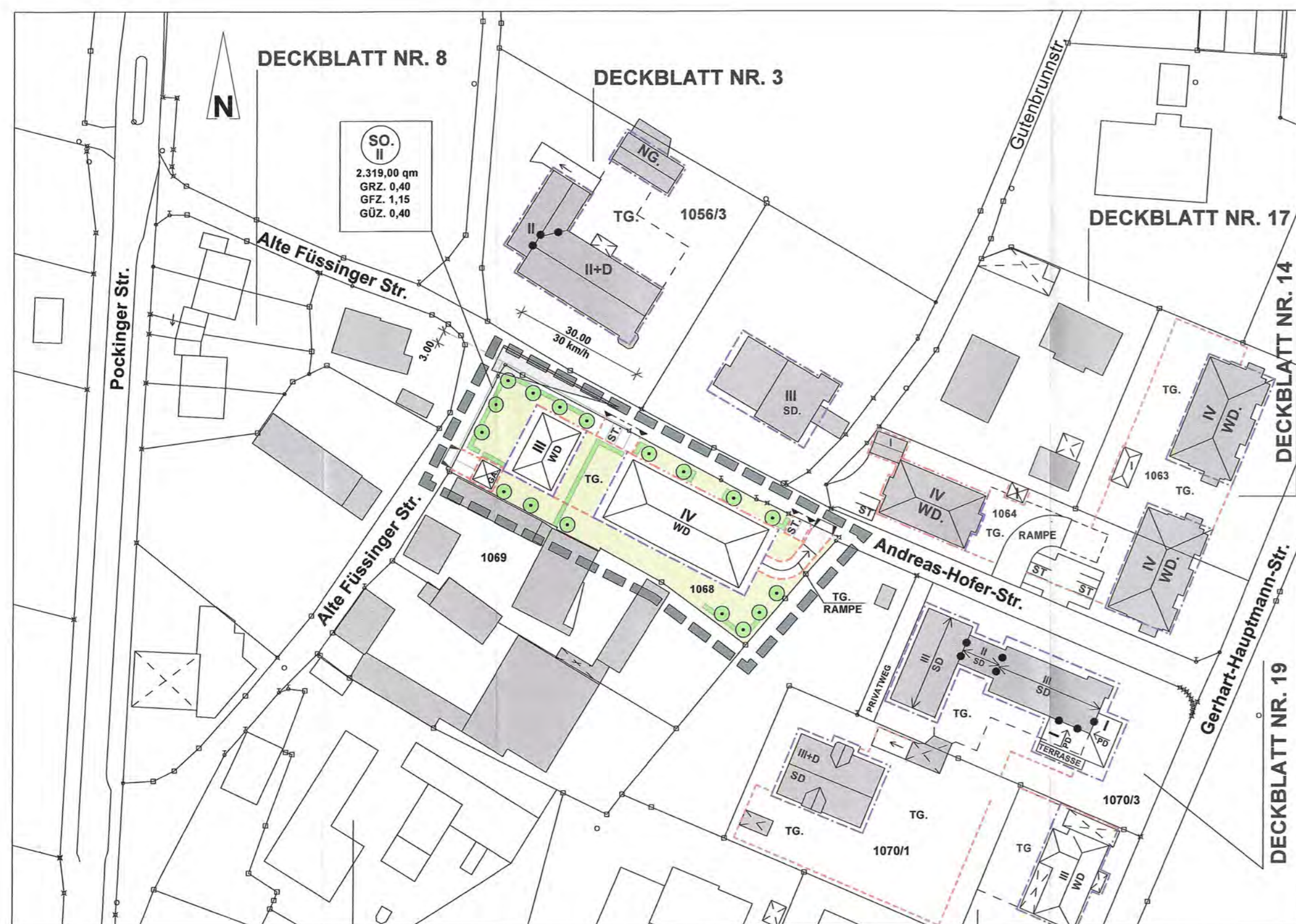
Gemeinde Bad Füssing, den 2.1. FEB. 2022  
  
Tobias Kurz, Bürgermeister

6. Ausgefertigt  
Gemeinde Bad Füssing, den 2.1. FEB. 2022  
  
Tobias Kurz, Bürgermeister

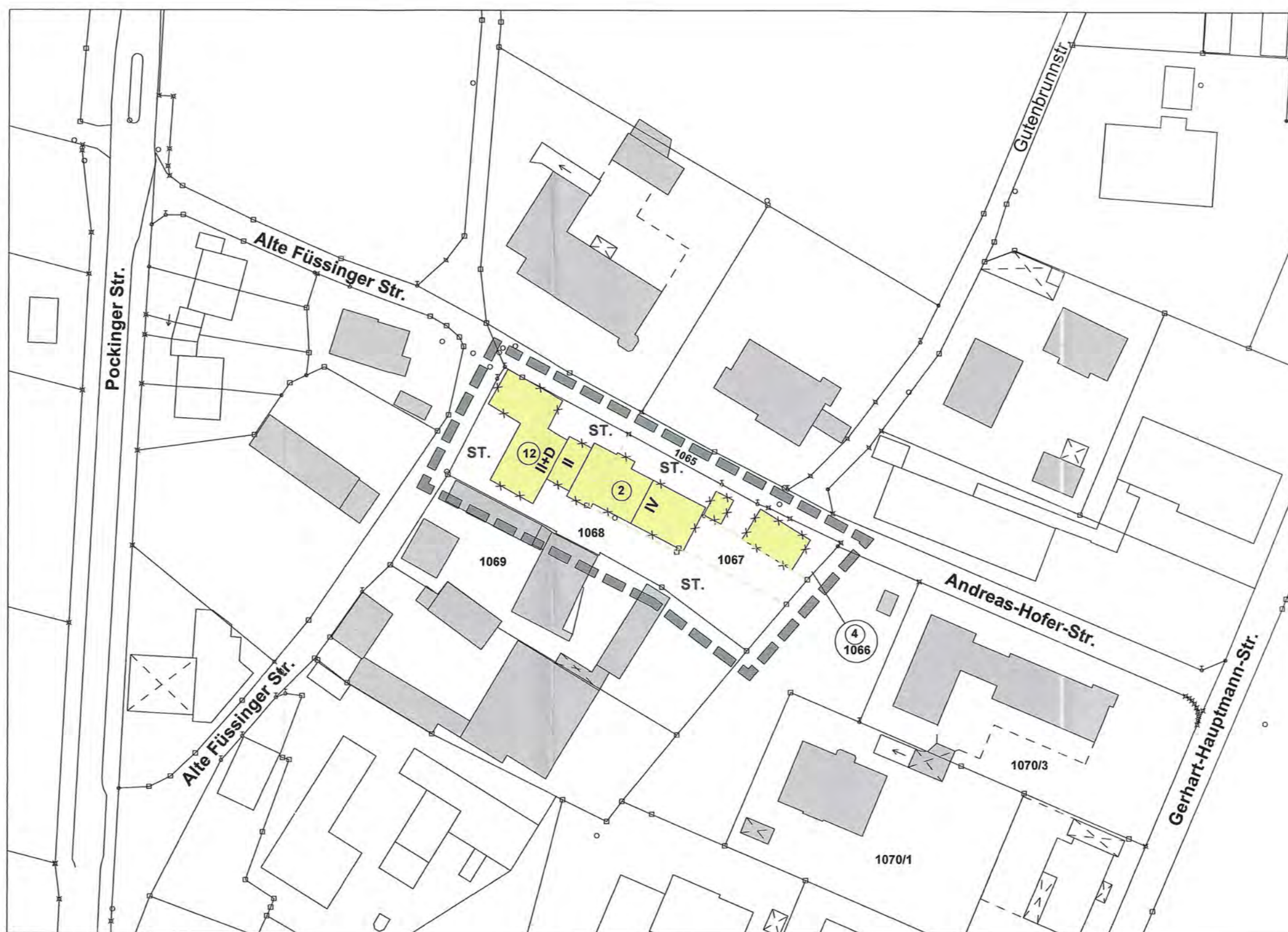
7. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 2.1. FEB. 2022 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 2.1. FEB. 2022 bekannt gegeben.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im 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 2.1. FEB. 2022  
  
Tobias Kurz, Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG**  
DECKBLATT NR. 20



**BEBAUUNG BESTAND  
ABBRUCH GEBÄUDE**



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

GEMEINDE: BAD FÜSSING  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG  
" ALT - FÜSSING "**  
20 ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 20  
STAND: 06.09.2021

MASSTAB 1 : 1000

BAD FÜSSING; 28.04.2021  
GEÄNDERT: 06.09.2021

BÜRO KRAUSE  
STEINREUTHER STRASSE 31  
94072 BAD FÜSSING



# B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N

94072 B a d F ü s s i n g - „A l t - F ü s s i n g “

## Begründung

zur

### 20. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

#### mit Deckblatt Nr. 20

**Gemeinde:** 94072 Bad Füssing

**Landkreis:** Passau

**Regierungsbezirk:** Niederbayern

**Grundstück:** Flur-Nr. 1068

#### **1. Bestand Grundstück**

Die Grundstücke Flur-Nr. 1068, 1067 und 1066 sollen künftig zu einer Einheit zusammengefasst werden. Die unterschiedlichen Baukennzahlen (GRZ, GFZ) werden gemittelt und entsprechend dem neuen Grundstück angepasst, wobei kein größeres Baurecht entstehen wird.

Bestehende Gebäude und Garage auf Flur-Nr. 1066, 1067 und 1068, Gemarkung Safferstetten werden abgerissen.

Durch die Festlegung neuer Baugrenzen wird die Übersicht im Straßen- und Kreuzungsbereich „Alte Füssinger Straße / Andreas-Hofer-Straße“ erheblich verbessert. Derzeitige Flächen (Gebäude, Parkplätze) werden in Grünflächen umgewandelt.

## **2. Geplantes Vorhaben**

### **2.1. Gebäude Typ III**

Im Nord-West-Bereich (Ecke Alte Füssinger Straße / Andreas-Hofer-Straße) ist ein 3-geschoßiges Wohngebäude mit ca. 150,00 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Dach als Walmdach. Das neue Gebäude soll gegenüber dem jetzigen Bestand nach Osten zurückgesetzt werden. Zu den öffentlichen Straßen entsteht eine großzügige Grünfläche. An der südlichen Grenze zu Grundstück Fl.-Nr. 1069 ist eine Garage, ausschließlich für private Nutzung, mit Zeltdach und entsprechendem Vorplatz vorgesehen.

Restliche, erforderliche Stellplätze in neuer Tiefgarage.

### **2.2. Gebäude Typ IV**

Gebäude mit vier Geschossen soll gegenüber des bestehenden Pensionsgebäudes, ebenfalls Richtung Osten verschoben werden. Gebäudegröße ca. 650,00 m<sup>2</sup>, Dach – Walmdach. Zwischen den neuen Gebäuden sowie zur Straße (derzeit PKW-Stellplätze) ist eine großzügige, bepflanzte Grünfläche vorgesehen.

Sämtliche erforderlichen PKW- bzw. Fahrradstellplätze werden ausschließlich in der Tiefgarage erstellt.

## **3. Gebäudebeschreibung**

Alle neuen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen werden barrierefrei und seniorenrecht ausgestattet.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften werden angeboten.

## **4. Stellplätze**

Derzeit sind auf dem Grundstück 38 oberirdische PKW-Stellplätze genehmigt. Diese sollen alle zurückgebaut und durch Grünflächen ersetzt werden. Alle erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in der Tiefgarage errichtet.

Für Besucher, Anlieferung, etc. sind entlang der Andreas-Hofer-Straße sechs oberirdische Stellplätze vorgesehen.

## 5. Textliche Festsetzung

### 5.1. Festsetzung Bebauungsplan, Bestand

$$\text{GRZ} = 0,31$$

$$\text{GFZ} = 1,15$$

$$\text{GÜZ} = 0,40$$

Durch die Verlagerung der oberirdischen PKW-Stellplätze in die neue Tiefgarage ist nach Berechnung entsprechend Bau NVO die jetzige GRZ von 0,31 nicht mehr einzuhalten.

### 5.2. GRZ neu entsprechend Deckblatt Nr. 20

Berechnung der vorgesehenen Gebäudegrößen (s. Anhang Lageplan M 1 : 500)

Gebäude III	=	150,00 m <sup>2</sup>
Gebäude IV	=	550,00 m <sup>2</sup>
Tiefgarage 1	=	228,99 m <sup>2</sup>
Tiefgarage 2	=	104,49 m <sup>2</sup>
Tiefgarage 3	=	54,00 m <sup>2</sup>
Tiefgarage Rampe	=	72,91 m <sup>2</sup>
ST 1 – 4	=	40,73 m <sup>2</sup>
ST 6 u. 7	=	20,52 m <sup>2</sup>
ST – Garage	=	25,86 m <sup>2</sup>
		<u>1.247,50 m<sup>2</sup></u>

$$\text{zul. GRZ } 0,31 / + 50 \% = 0,465$$

$$\text{derzeitige GRZ } 0,465 / 2.319 \text{ m}^2 = 1.078,34 \text{ m}^2$$

$$\text{geplante Gebäude mit TG} = \underline{1.247,50 \text{ m}^2}$$

$$\text{Differenz} = \underline{\underline{169,16 \text{ m}^2}}$$

$$\underline{\underline{\text{GRZ} = 0,54}}$$

Er wird beantragt, die GRZ auf 0,40 zu erhöhen.

Begründet wird der Antrag, dass sämtliche für die geplante Maßnahme erforderlichen Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden.

## **6. Bebauungsplan im Innenbereich nach §13a BauGB**

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stelle 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 erfolgt oder zulässig, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

Es findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

## **7. Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1068, Gem. Safferstetten, wird, wie im Bestand, das anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Regenwassersickeranlage über einen Vorsatzschacht nach den Regeln der Technik eingeleitet.

Stellplätze und Zufahrten – Bestand – werden ebenfalls in die Sickeranlage eingeleitet.

Bei Neubauten – Gebäude wird Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierte Rigolen eingeleitet.

## **8. Hinweise zum Verfahren**

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 06.09.2021 die Änderung des Deckblattentwurfs i. d. F. vom 28.04.2021 beschlossen. Das geänderte Deckblatt i. d. F. vom 06.09.2021 wurde deshalb gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt.

Bad Füssing, 06.09.2021



.....  
Büro Krause