

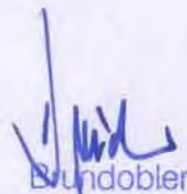
B E B A U U N G S P L A N
- T R E T T L A N D 1 -
G E M E I N D E B A D F Ü S S I N G
O R T S T E I L W Ü R D I N G

LANDKREIS PASSAU
REG. BEZ. NIEDERBAYERN

9. ÄNDERUNG - DECKBLATT NR. 9

BAD FÜSSING; 18. OKT. 2010

Ausgefertigt am: 18. OKT. 2010


Gundobler
1. Bürgermeister



BAD FÜSSING; 30.07.2009
GEÄNDERT: 18.03.2010

Ing.-Büro KRAUSE
Inh. G. Huber
j Steinreuther Str. 31
94072 Bad Füssing
Tel.: 08531/24628, Fax: 29895

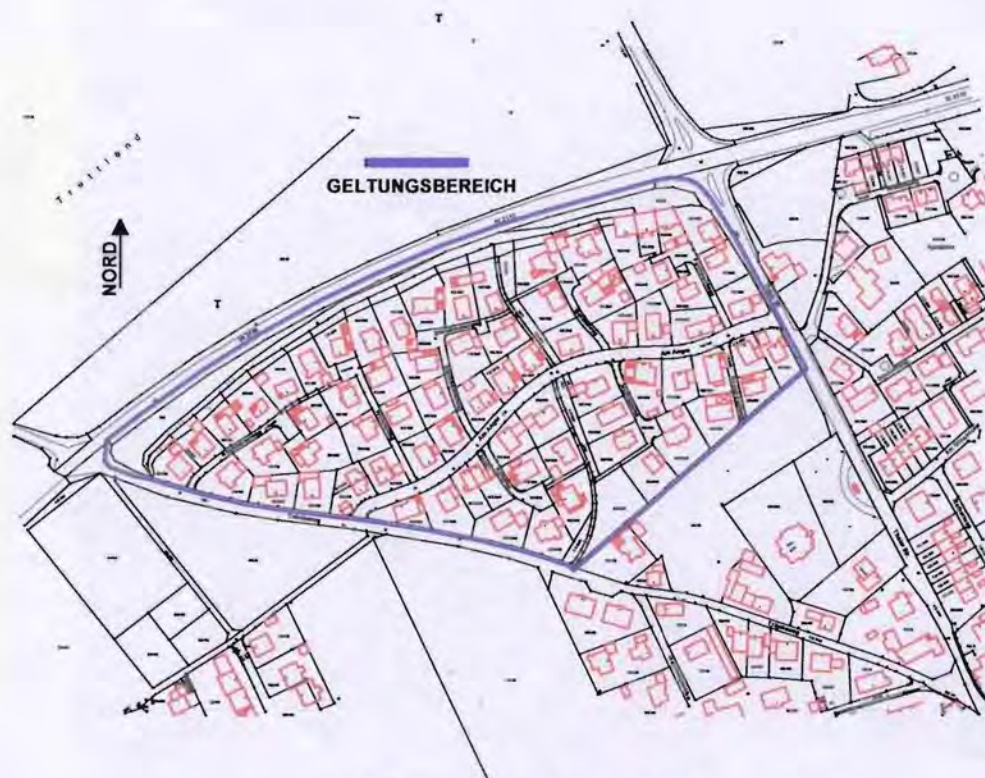
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 - ZULÄSSIG SIND WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.15 - IM AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSS SIND SELBSTÄNDIGE WOHNUNGEN NICHT ZULÄSSIG



LAGEPLAN M 1 . 5000

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11.1 - BEI ZWINGEND ZWEIFESCHOSSIGER BEBAUUNG UND MÖGLICHER ZWEIFESCHOSSIGER BEBAUUNG SIND MAXIMAL DREI WOHNUNGEN ZULÄSSIG

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.15 - IN AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSSEN SIND SELBSTÄNDIGE WOHNUNGEN ZULÄSSIG

Gemeinde Bad Füssing

Landkreis Passau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bad Füssing**

"Trettland 1"

9. Änderung – Deckblatt Nr. 9

Begründung

Planungsbüro:
Ing. Büro Krause
Gerhard Huber
Steinreuther Str. 31, 94072 Bad Füssing
Tel. 08531/24628
Fax: 08531/29895

Stand: 30.07.2009
ergänzt: 18.03.2010

Blatt - 1 -

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung:

Für das Baugebiet „Trettland“ wurde in den Jahren 1980 bis 1981 ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die höchstzulässige Wohnungsanzahl auf 2 je Wohngebäude festgesetzt wurde. Zusätzlich wurde in dem Bereich, der nur mit Erdgeschoss und einem Dachgeschoss bebaut werden kann, der Einbau von selbstständigen Wohnungen im Dachgeschoss ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurde wiederholt festgestellt, dass sich einige Hausbesitzer an diese Wohnungsbeschränkung nicht hielten. Aufgrund der Sanktionen durch die Bauaufsichtsbehörde haben sich schließlich die betroffenen Hausbesitzer zur Interessengemeinschaft Trettland 1 zusammengeschlossen und die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Anstelle der bisher max. 2 Wohnungen sollen zukünftig 3 Wohnungen ermöglicht werden.

Hierbei wird insbesondere angeführt, dass entlang der Straße „Am Anger“ eine zwingend zweigeschossige Bebauung und im südlichen Bereich eine mögliche zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist. Im nördlichen Bereich ist eine I+D Bebauung möglich. Eine Verdichtung des Baugebietes würde deshalb den Belangen des Umweltschutzes entsprechen, welche unter § 1 a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie eine Nachverdichtung vorsehen. Angeführt wird weiter, dass die moderate Erhöhung der Wohnungsanzahl nicht zu einer Überbelastung des Erschließungssystems und zu keiner Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität führen wird. In vergleichbaren Baugebieten im Gemeindegebiet wie „Loheland“ in Eggfing, „Graswinkl“ in Aigen und „Trettland III“ in Würding wurden teilweise drei und vier Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt bzw. zugelassen.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen auch eigenständige Wohnungen im Dachgeschoss ermöglicht werden, die bisher nicht zulässig waren.

Von der ursprünglich vorgesehenen Erhöhung auf 4 Wohnungen hat der Gemeinderat nach Beteiligung sämtlicher Grundstücksbesitzer im Baugebiet Abstand genommen und nur noch 3 Wohnungen befürwortet.

Erschließung:

Sämtliche Parzellen des Baugebietes sind bebaut. Die Erschließung ist somit abgeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht:

Sämtliche Parzellen sind bereits bebaut. Durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl und der damit verbundenen zusätzlichen Stellplätze ist eine Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht zu befürchten, zumal der Grünflächenanteil mindestens 40% betragen muss.

„Trettland 1“

15. Okt. 2010

Az.:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4. BauGB

9. Änderung - Deckblatt Nr. 9

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die Hauptstraße „Am Anger“ ist eine zwingende zweigeschossige Bebauung und im Süden des Baugebietes eine mögliche zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Diese Festsetzung betrifft insgesamt 15 Eigentümer im Baugebiet „Trettland 1“.

Eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen bezieht sich auf Wohngebäude mit Rechtsgrundlage nach § 19, Abs. 1, Nr. 6 BauGB. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Siehe neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes mit Urteil vom 08.10.1998 – BVerwG 4 C 1.97. Mit dieser Vorgangsweise kann einer nicht beabsichtigten Verdichtung des Gebietes entgegen gewirkt werden, für die das Erschließungssystem nicht konzipiert ist.

Weiters ist die Begründung dieser Festsetzung insbesondere darin zu sehen, dass sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes, in Bezug auf die Wohnform (wie im Gebiet „Trettland 1“, Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen lässt.

Aus diesen Gründen wurde auch für das Baugebiet „Trettland 1“ die Zahl von höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet „Trettland 1“ wurden unterschiedlich festgesetzt.

Im Bereich Anger ist zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, im Süden eine mögliche zweigeschossige Bebauung. Für den Bereich Anger, können für die Versorgung des Baugebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, auch nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke, ausnahmsweise zugelassen werden. Wegen dieser Festsetzungen mit den tatsächlichen Gegebenheiten und mit Hinblick auf den momentanen Wohnbedarf wäre es vertretbar, den hier teilweise möglichen Geschosswohnungsbau zuzulassen.

Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden würde eine Änderung des Bebauungsplanes, mit der Zulassung von höchstens vier Wohnungen in Wohngebäuden eine städtebauliche Dichte zulassen, die nicht wesentlich höher ist, als sie ursprünglich vorgesehen war und zum Teil auch bereits vorhanden ist. Mit dieser Festsetzung würde aber auch sichergestellt werden, dass diese „Dichte“ nicht zu einer Überbelastung des Erschließungssystems und zu keiner Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität führen wird. Aus den genannten Gründen sind z. B. im angrenzenden Baugebiet „Trettland III“, das hinsichtlich des Erschließungssystems mit dem Baugebiet „Trettland 1“ zu vergleichen ist, teilweise drei und vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Ebenfalls sind in den Baugebieten „Loheland“ in Eggfing und „Eichenstraße“ in Bad Füssing sowie „Graswinkl“ in Aigen teilweise drei und vier Wohnungen zulässig. Bisher sind keine eigenständigen Wohnungen im DG möglich. Durch die Änderung werden eigenständige Wohnungen im DG zugelassen.

2. Verfahrensablauf

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 31.03.2010 bis 30.04.2010
- Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 1
Schreiben vom 31.03.2010
- Auslegungsbeschluss 31.05.2010
- Öffentliche Auslegung vom 18.06.2010 bis 18.07.2010
- ~~Feststellungsbescheid~~ ^{Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2} _{BauGB mit} Schreiben vom 10.06.2010
- Satzungsbeschluss 02.08.2010

3. Umweltbericht

Alle Parzellen sind bebaut.

4. Ausgleichsflächen

nicht zusätzlich erforderlich

Änderung – Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan „Trettland 1“ soll hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohnungszahl geändert werden.

Die Änderung gilt nur für Bereiche im rechtsgültigen Bebauungsplan, für den eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist.

Für diesen Bereich sollen die zulässigen Wohnungen auf vier Wohnungen festgesetzt werden.

2. Die unter 3.15 textliche Festsetzung „In ausgebauten Dachgeschossen sind selbständige Wohnungen nicht zulässig“ soll aufgehoben werden.

Eigentümergebeteiligung:

Mit Schreiben vom 16.10.2009 wurden sämtliche Grundstückseigentümer von der Gemeinde Bad Füssing über die geplante Bebauungsplanänderung informiert. Aufgrund der vorgebrachten Einwände beschloss der Gemeinderat in der Sitzung am 22.02.2010 die zulässige Wohnungsanzahl nicht auf 4, sondern auf 3 Wohneinheiten zu erhöhen.

Bad Füssing, 13.10.2010

Ing.-Büro KRAUSE
Inh. G. Huber
Steinreuther Str. 31
94072 Bad Füssing
Tel.: 08531/24628, Fax: 29895

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 26.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 31.03.2010 bis 30.04.2010 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 31.03.2010 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.03.2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2010 bis 18.07.2010 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 10.06.2010 durchgeführt.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.08.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18.10.2010 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 18.10.2010 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).



Gemeinde Bad Füssing

Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 18.10.2010