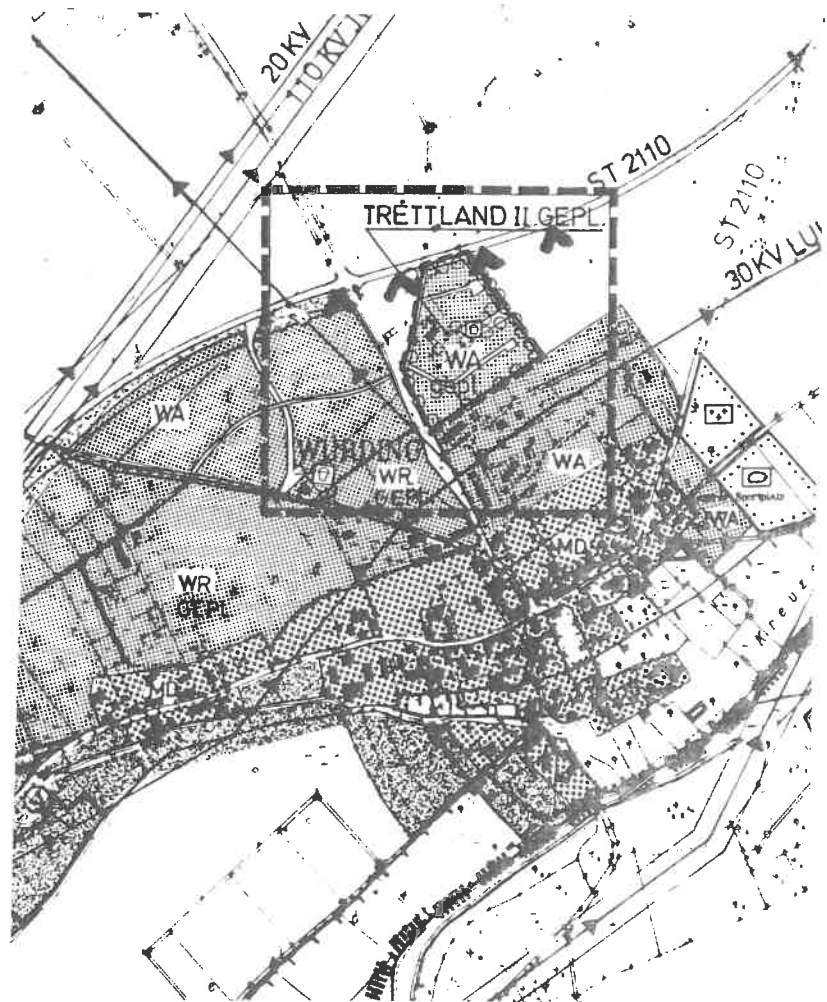


# BEBAUUNGSPLAN TRETTLAND II

GEMEINDE BAD FÜSSING, ORTSTEIL WÜRDING



## Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Bebauungsplan mit Festsetzungen
- Begründung
- Gemeindeverordnung vom 06.02.1980
- Schalltechn. Gutachten vom 23.10.1992, erstellt durch das Schalltechn. Beratungsbüro Müller BBM GmbH

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN TRETTLAND II, ORTSTEIL WÜRDING**  
**Gemeinde Bad Füssing, Lkr. Passau, Fl.Nr. 582/1, 589, 589/1 und 590**

---


Landshut, den 21.03.1991/02.12.1991/14.12.1992

Planung: Ortsplanungsstelle für Niederbayern

Leitung: Lfd. BD B. Gutknecht .....  
Regierungsplatz 540, 8300 Landshut  
Tel. 0871/808-1425

Bearbeitung: BRin A. Wieczorek  
BauRef. G. Schwarz

Bad Füssing, den 14.12.1992

  
.....  
Gnan (1. Bürgermeister)

## Inhaltsübersicht

---

| BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN |  | Seite |
|------------------------------|--|-------|
| 1.                           | <b>Planungsdaten</b>   | 3     |
| 1.1                          | Planungsanlaß  | 3     |
| 1.2                          | Planungsablauf   | 3     |
| 1.3                          | Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Fachstellen           | 4     |
| 1.4                          | Flächennutzungsplan  | 5     |
| 1.5                          | Landschaftsplan  | 5     |
| 2.                           | <b>Beschreibung des Plangebietes</b>                             | 5     |
| 2.1                          | Lage   | 5     |
| 2.2                          | Geländebeziehungen und Vegetation                                | 6     |
| 3.                           | <b>Leitbilder - Grundgedanken der Planung</b>                    | 6     |
| 4.                           | <b>Planungskonzept</b>   | 7     |
| 4.1                          | Bestand und Erschließung   | 7     |
| 4.2                          | Baugruppen und Straßenräume                                      | 7     |
| 4.3                          | Öffentliche Freiräume  | 8     |
| 5.                           | <b>Baugestaltung</b>   | 9     |
| 6.                           | <b>Übersicht: Bauflächen, Zahl der Wohneinheiten, Wohndichte</b> | 9     |
| 7.                           | <b>Überschlägig ermittelte Kosten</b>                            | 12    |
| 7.1                          | Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung          | 12    |
| 7.2                          | Kosten für Verkehrs- und Grünflächen                             | 12    |
| 7.3                          | Erschließungskosten  | 13    |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsdaten

1.1 Planungsanlaß

Die fehlende Verfügbarkeit von Bauland und die ständige Nachfrage nach Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung veranlassen die Gemeinde, ihren mit Bescheid vom 19.05.1978 genehmigten Flächennutzungsplan zu ändern um weiterhin die bauliche Entwicklung durch Bauleitpläne leiten zu können. Es ist deshalb notwendig, im Anschluß an die bereits bebauten Wohnbaugebiete (Trettland I) neue Wohnbauflächen (Trettland II) auszuweisen und festzusetzen.

1.2 Planungsablauf

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß               | 21.01.1985                           |
| Vorentwurf                         | 29.09.1987                           |
| Bürgerbeteiligung                  | -                                    |
| Fachstellenbesprechung             | 20.06.1990                           |
| Entwurf                            | 21.03.1991                           |
| Billigungs-Auslegungs-<br>beschluß |                                      |
| Öffentliche Auslegung              | <u>15.05.92 -</u><br><u>16.06.92</u> |
| <u>Satzungsbeschluß</u>            | <u>14.12.1992</u>                    |

---

1.3 Beteiligte Träger

---

öffentlicher Belange und Fachstellen

- Regierung von Niederbayern -SG
- Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Donau-
- Wald, Passau
- Landratsamt Passau
- Staatl. Schulamt Passau
- Wasserwirtschaftsamt Passau
- Zweckverband Abwasserbeseitigung
- Bad Füssing
- Zweckverband Wasserversorgung
- Ruhstorfer Gruppe Griesbach i.
- Rottal
- Straßenbauamt, Passau
- Staatl. Gesundheitsamt Passau
- Staatl. Forstamt Griesbach i.
- Rottal
- Amt für Landwirtschaft und Tier-
- zucht, Passau
- Flurbereinigungsdirektion Landau
- a.d. Isar
- Oberpostdirektion Regensburg
- Oberfinanzdirektion München
- Wehrbereichsverwaltung VI, Mün-
- chen
- Bayer. Oberbergamt München
- Bayer. Landesamt für Denkmalpfle-
- ge, Abt. Praktische Denkmalpfle-
- ge, München
- Bayer. Landesamt für Denkmalpfle-
- ge, Abt. Vor- und Frühgeschichte,
- Landshut
- Kath. Pfarramt Bad Füssing
- Evang.-luth. Pfarramt Bad Füssing
- Gewerbeaufsichtsamt Landshut
- Industrie- und Handelskammer für
- Niederbayern Passau
- Handwerkskammer Ndb./Opf., Passau
- Kreisjugendring Passau, Ge-
- schäftsstelle Landratsamt Passau
- Bayernwerk AG München
- Erdgas Südbayern München
- Thüga München
- Innwerk Aktiengesellschaft Töging
- a. Inn
- Landesbund für Vogelschutz in
- Bayern, Hilpoltstein
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
- Ortsgruppe Bad Füssing
- Vermessungsamt Simbach a. Inn

|                             |   |                                     |
|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| Nachbargemeinden            | - | Stadt Pocking                       |
|                             | - | Gemeinde Kirchham                   |
| Planungs- und Ingenieurbüro | - | Lehrstuhl Prof. Valentien, Freising |

---

#### 1.4 Flächennutzungsplan

---

Das Bebauungsplan-Gebiet ist im mit Bescheid vom 19.05.1978 genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge einer gleichzeitigen Flächennutzungsplan-Änderung wird entsprechend dem Bebauungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA) mit einem gliedernden Grünzug dargestellt. Durch die realisierte St 2110 bietet sich das Gebiet zur Bebauung an und soll eine städtebauliche Abrundung des nördlichen Bereiches von Würding darstellen.

---

#### 1.5 Landschaftsplan

---

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bad Füssing i.d.F. vom 16.08.1977 enthält Aussagen über Baumpflanzungen entlang der Thaler Straße sowie der St 2110. Die alleeartigen Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen und präzisiert.

---

### 2. Beschreibung des Planungsgebietes

---

---

#### 2.1 Lage

---

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Ortschaft Würding/Gemeinde Bad Füssing und ergänzt nach Osten hin das Baugebiet Trettland I, von dem es durch die Thaler Straße getrennt ist. Die nördliche Begrenzung des Planungsgebietes ist durch die Staatsstraße 2110 gegeben. Im Süden des Planungsgebietes schließt sich die Bebauung "Am Gänseacker" an.

Nach Osten besteht derzeit keine natürliche Begrenzung des Gebiets; es grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Entfernung vom Baugebiet zur Ortsmitte von Würding beträgt ca. 500 m.

Die maximalen Ausdehnungen sind ca. 155 m in Ost-West- und ca. 180 m in Nord-Süd-Richtung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,3 ha.

Innerhalb des Planungsgebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die mit Erweiterungsbauten nunmehr als Pension genutzt wird. Die Größe dieses Grundstücks beträgt 0,9 ha.

---

## 2.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

---

Das Gelände ist eben.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten. Grünbestände (Bäume, Sträucher) sind innerhalb des Planungsgebietes, das derzeit als Ackerland genutzt wird, nicht vorhanden. Als großräumliche Grünkulisse wirken die Innauen im Süden und der Thaler Wald im Norden von Würding.

---

## 3. Leitbilder - Grundgedanken der Planung

---

Ziel bei der Planung des Wohngebietes "Trettland II" ist es, das ländliche Ortsbild Würdings weiterzuführen. Charakteristisch dafür ist die enge Verzahnung von Natur und Bebauung auf verschiedenen Maßstabsebenen. Der großräumige Zusammenhang von Landschaft und Ort soll bewahrt bleiben und durch Grünzüge, die von der freien Flur in die bebauten Bereiche hineinführen, begleitet von Fußwegen bis hin zum Ortskern. Die offene Bauweise verzahnt Hausgärten mit den Erschließungsbereichen. Großbäume gliedern öffentliche Räume, Hausbäume dienen zum Beispiel als temporäre Schattenspender. Die Versiegelung der Freiflächen soll auch im öffentlichen Bereich ein notwendiges Minimum nicht überschreiten.

Weiters Charakteristikum ist ein funktional wie zeitlich additives Bauen, das "Wachsen" der einzelnen Häuser und damit der Siedlung an-

stelle komplexer Bauten "aus einem Guß". Die Einzelteile des Anbaus, Weiter- und Umbaus erinnern in ihrer Summe an ein "Patchwork". Dieses Bild verdeutlicht die Notwendigkeit einfacher, klarer Formen der Einzelbaukörper im Hinblick auf ein geordnetes und lesbares Gesamtbild.

Andererseits schafft die Differenzierung in zweigeschossige Wohnbauten und nur erdgeschossige Nebenbauten hier Freiheiten für die individuelle Gestaltung, da bei entsprechender Bepflanzung nur an die höheren Hauptbaukörper strengere Gestaltungsansprüche gestellt werden müssen. Ihre Fernwirkung prägt das gesamte Ortsbild im Landschaftszusammenhang ganz besonders, da mit dieser Bebauung nach Norden hin ein endgültiger und nach Osten zumindest ein vorläufiger Ortsrand geschaffen wird.

---

#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Bestand und Erschließung

---

Die bestehende Pension ist Ausgangspunkt der Planung. Eine flächengleiche Grundstücksneuordnung unter Abspaltung einer Wohnhausparzelle vom bisherigen Pensionsgrundstück ermöglicht einerseits die sinnvolle Erschließung des gesamten Baugebiets, andererseits eine organische Erweiterung des Beherbergungsbetriebes, die ihm in der vorgesehenen Form einer Dreiseitanlage größere Prägnanz innerhalb der Wohnnutzung verleiht.

Lediglich den vorhandenen Anschluß an die Thaler Straße nutzend, umgreifen zwei Erschließungsarme die Pension nördlich bzw. südlich und enden in kleinen raumschließenden Wendeplätzen, die eine spätere Erweiterung mit Versatz ermöglichen.

---

##### 4.2 Baugruppen und Straßenräume

---

Es erscheint sinnvoll, die Parzellen mit gleichen bzw. sich nur geringfügig unterscheidenden Festsetzungen zu Gruppen zusammenzufassen.



So entstehen im gesamten Baugebiet drei charakteristische "Baugruppen".

Gruppe A stellt den Bestand einschließlich möglicher Erweiterung dar als Ausnahmenutzung des § 4 (3) 1. BauNVO. Der nördliche Erschließungsarm ist gekennzeichnet durch die dichtere Bebauung auf seiner Nordseite. Diese umfaßt als Gruppe B Schallschutztypen gegenüber der Staatsstraße St 2110: nah an die nördliche Grundstücksgrenze platzierte Baukörper geriger Tiefe mit ausschließlich nach Süden orientierten Aufenthaltsräumen schaffen als eng zusammengrückte Doppelhäuser oder als geschlossene Reihe intime Südgärten, vom Wohnweg abgeschirmt durch eine Zeile von Nebengebäuden, die Gartenlauben, Garagen und überdeckte Stellplätze aufnimmt. Sind an der Giebelseite Fenster von Schlaf- und Ruheräumen geplant, so ist auch vorzusehen, daß zusätzlich Fenster an der lärmabgewandten Seite zur Belüftung dieser Räume zur Verfügung stehen.

Nach den Angaben des Straßenbauamtes Passau beträgt die für 2000 geplante Überschreitung des Lärmpegels um 6,5 dB(A) am Tag und 7,8 dB(A) nachtsüber.

Durch den o.g. Vorschlag werden die Lärmpegel bis zu 10 dB(A) reduziert, so daß die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden (s. schalltechn. Verträglichkeitsuntersuchung des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM GmbH vom 23.10.1992).

Diese Baugruppe soll Wohnbauten vorbehalten werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (§ 9 (1)7. BauGB).

Die übrige Bebauung schließlich bildet die Gruppe C, für die Ausnahmen des § 4 (4) BauNVO ausgeschlossen werden. Freistehende Häuser mit bis zu zwei Wohneinheiten, geschoßweise getrennt oder als Doppelhäuser, sind jeweils südlich beider Erschließungsstraßen traufständig angeordnet und damit raumbildend. Nordseitig des südlichen Straßenraums vermitteln sie giebelständig zum inneren öffentlichen Grünbereich. Die stirnseitigen Raumabschlüsse bilden Großbäume bzw. Giebel und Traufseite von Häusern im südlichen Teil, dessen Eingang durch ein Baumtor betont wird.

---

#### 4.3 Öffentliche Freiräume

---

Dichte und Grundrißorganisation der Baugruppe B machen einen Lärm-schutzwall zur Staatsstraße entbehrlich. Eine dichte Bepflanzung des 17,5 Meter tiefen Abstandstreifens schafft eine psychologische Abschirmung und stellt hier den Ortsrand dar. Der größere innere Grünbereich erstreckt sich von der Pension nach Osten und leitet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in die freie Flur. Er wird als Obstbaumwiese gestaltet und nimmt einen Spielplatz auf. Ein Fußweg stellt über einen Versatz im südlichen Straßenraum die Verbindung zum Wohngebiet "am Gänseacker" und weiter zum Ortskern Würdings her.

5. Baugestaltung

Dachform, -neigung und -deckungsmaterial orientieren sich am Würdiger Baubestand und ergänzen so harmonisch das Ortsbild. Der knappe Dachüberstand, nur ein Zwerchhaus als plastische Ausformung des Daches und geordnet, bündig in der Dachfläche liegende Fenster erhöhen die Klarheit und Prägnanz entsprechend des Leitbildes. Dahingehend hilft auch eine dezente, ruhige Fassadengestaltung ohne zu große Öffnungen und ohne Vor- und Rücksprünge bei den Hauptbaukörpern.

Die Einfriedungen sollen unaufdringlich in einem am Haus verwendeten Baustoff einerseits die Gärten vom Straßenraum und untereinander trennen, andererseits die Baukörper zusammenbinden.

6. Übersicht: Bauflächen, Zahl der Wohneinheiten, Wohndichte

|   |           |
|---|-----------|
| Planungsgebiet                          | 23 000 qm |
| Öffentliche Grünflächen: an der St 2110 | 900 qm    |
| innen                                   | 2 000 qm  |

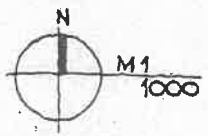
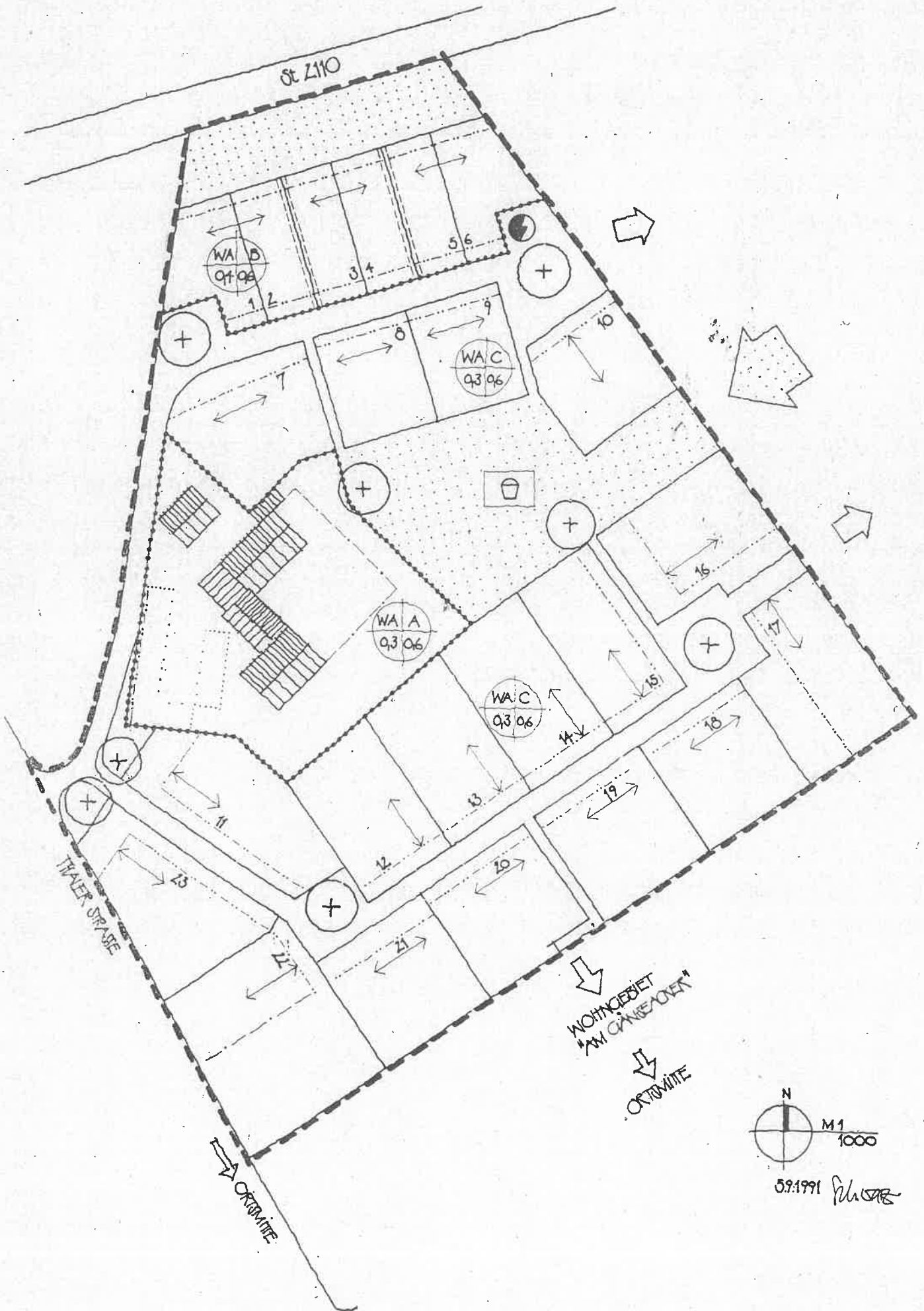
| Parzellen   | Lage                 | Größe        | Fläche    |
|---|----------------------|--------------|-----------|
| 2,3,4,5   | Mittelgrundstücke    | 4 x 330 qm   | 1 320 qm  |
| 1,6   | Randgrundstücke      | 2 x 450 qm   | 900 qm    |
| 8,9   | ggüber Reihenhäusern | 2 x 500 qm   | 1 000 qm  |
| 7   | aus Umlegung         | 1 x 750 qm   | 750 qm    |
| 11,23   | am "Baumtor"         | 2 x 900 qm   | 1 800 qm  |
| 16,17   | am Ostrand           | 2 x 750 qm   | 1 500 qm  |
| 10,18*,19**   | .                    |              |           |
| 20,21   | die anderen          | 5 x 650 qm   | 3 250 qm  |
| 22  | Südwestecke          | 1 x 1 200 qm | 1 200 qm  |
| 12,13,14,15   | Mittelgruppe         | 4 x 700 qm   | 2 800 qm  |
| Summe:  |                      |              | 14 520 qm |
| Pension (- 750 Parz. 7 aus d.Umleg.)                |                      | 3 000 qm =   | 3 000 qm  |
| Bauflächen  |                      |              | 17 520 qm |
| Restfläche - Straßen, Wege, Wendepunkte, Bauminseln |                      |              | 2 600 qm  |

\* 18 = 600 qm

\*\* 19 = 700 qm

Anteile an der Gesamtfläche:

|            |               |
|------------|---------------|
| Öff. Grün  | 12,6 %        |
| Verkehr    | 11,3 %        |
| Bauflächen | <u>76,1 %</u> |
|            | 100 %         |



59.1991 *[Signature]*