



# Bebauungsplan Würding - West

---

Gemeinde  
Ortsteil  
Landkreis

Bad Füssing  
Würding  
Passau

---

2. Änderung mit Deckblatt Nr. 2 vom 26.03.07

Planung, 26.03.07  
Bauamt Gemeinde Bad Füssing  
Rathausstraße 6  
94072 Bad Füssing

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 30. APR. 2007 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 16. JUNI 2008

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 03. DEZ. 2007 bis 21. DEZ. 2007 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30. NOV. 2007 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 16. JUNI 2008

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07. FEB. 2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. APR. 2008 bis 02. MAI 2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25. MRZ. 2008 durchgeführt.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 16. JUNI 2008

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19. MAI 2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing



Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 16. JUNI 2008 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 16. JUNI 2008 bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung 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 diese Bebauungsplanänderung 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von 1 Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§215 Abs. 1 BauGB)

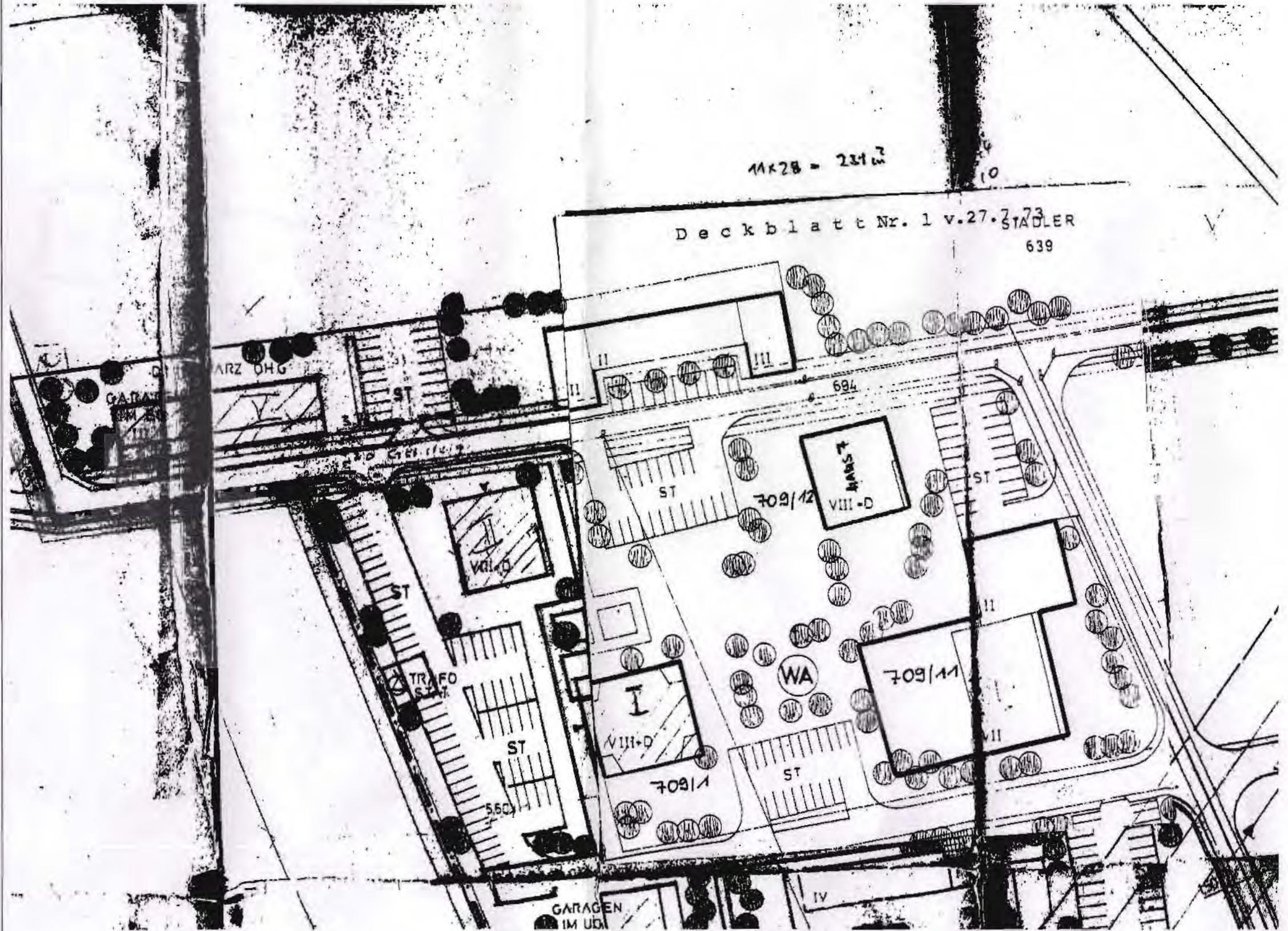
Gemeinde Bad Füssing



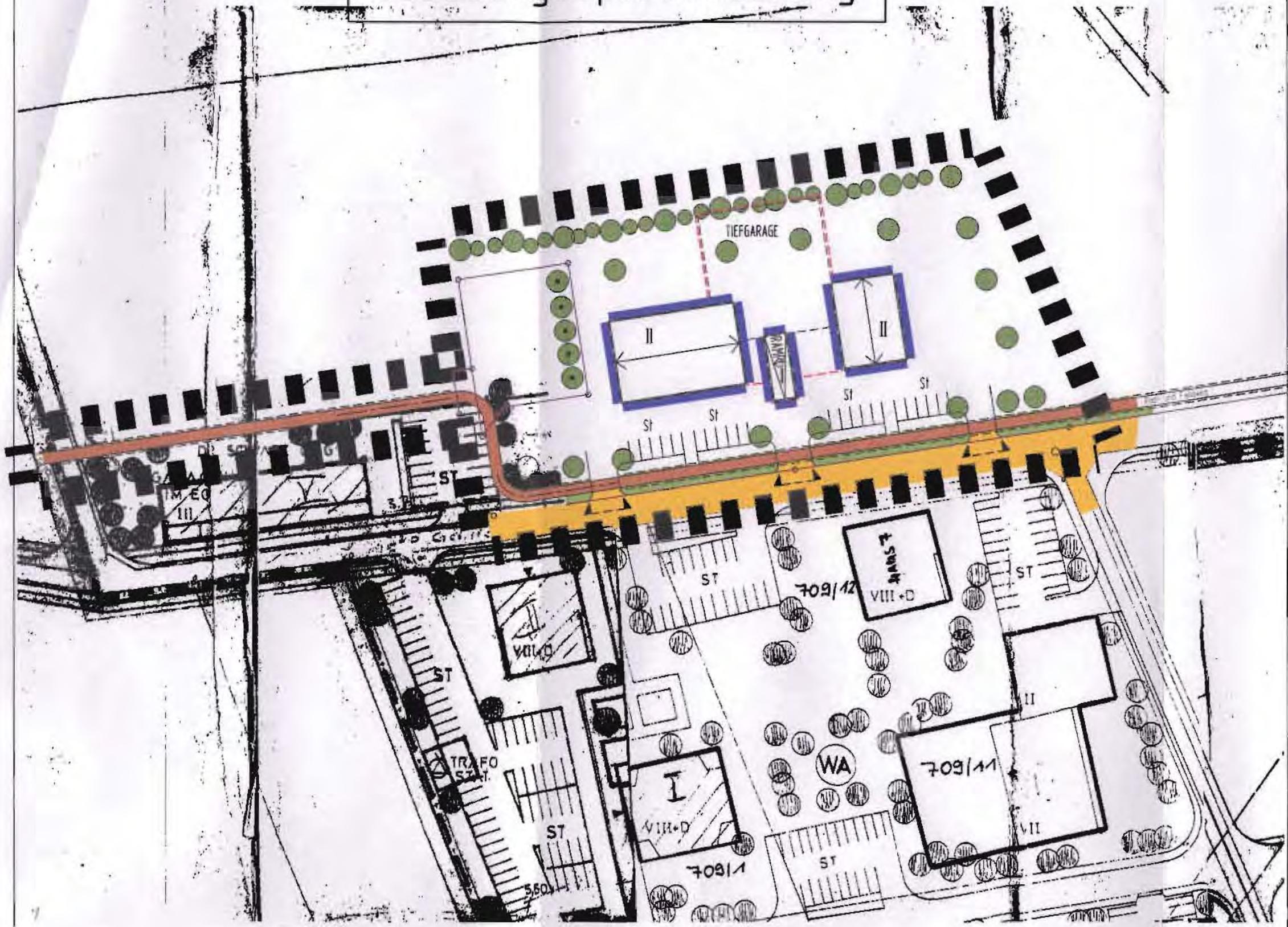
Brundobler, Bürgermeister

Bad Füssing, 16. JUNI 2008

# Gültiger Bebauungsplan



# Bebauungsplanänderung



■■■■■■■■■■ = GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

# Bebauungsplanänderung Darstellung im Lageplan M = 1/1000



# Festsetzung der Grünordnung

## 1) Grünflächenzahl

$$GÜZ = 0,4$$

## 2) Erhalt/Anpflanzung



Die vorhandene Baum-Strauch Hecke ist zu erhalten bzw. bei Rodung zu ersetzen



Anpflanzung Baum/Obstbaum



Anpflanzung Strauch

## 3) Standorte

Entlang der Hochrainstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen

## 4) Pflanzliste

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

### Bäume I. Ordnung

Esche, Feld-Ulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling,

Obstbaum: heimische Art

### Sträucher

Hasel, Salweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Ahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

### Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

## 5) Qualifikation

Laubbaum: 2xv. mit Db.; STU 10/12  
Höhe 200-250

Obstgehölze: 2xv mit Db.; STU 10/12  
Hochstamm

Strauch: 2xv., 60-100

## 6) Pflege

Die Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

# Zeichnerische/Textliche Festsetzungen

	Firstrichtung
SD	Satteldach
Dachneigung	25° - 35°
Wandhöhe	max. 7,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberkante
FOK	max. 0,30 m über Niveau der nächst gelegener Fahrbahn- oder Gehsteigoberkante
Abgrabungen	unzulässig
Kniestock	zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,40 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

**Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Würding -West“/ Gemeinde Bad Füssing**  
**2. Änderung mit Deckblatt Nr.2**

**BEGRÜNDUNG**

**Planungsanlass**

Die Gemeinde Bad Füssing plant, entlang der Hochrainstraße im Ortsteil Würding einen Geh- und Radweg zu errichten.

Da der im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Baukörper sehr dicht an der Hochrainstraße festgesetzt ist, soll im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 639/4 und 639 (Teilflächen) Gemarkung Würding der Bebauungsplan geändert werden, um somit den Bau des Geh- und Radweges zu ermöglichen.

**Größe des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 11.400 qm, wobei etwa 6.900 qm neu in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

**Änderung von Festsetzungen**

Im Deckblatt Nr. 2 sind statt einem Baukörper nunmehr deren zwei festgesetzt, die etwa 18 m nach Norden versetzt werden. Durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen liegt die GRZ im Bereich der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Fläche unter 0,35.

Die Geschoßfläche bleibt dabei unverändert. Aus städtebaulichen Gründen werden keine Flachdächer sondern Satteldächer festgelegt. Um eine kurortgerechte Eingrünung zu sichern werden Baugrenzen zur Errichtung einer Tiefgarage sowie zusätzlich eine Mindestgrünfläche festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Änderungen:

<u>Festsetzungen</u>	<u>Bisheriger BP</u>	<u>Änderung BP</u>
Zahl der Baukörper	ein Baukörper	zwei Baukörper
Zahl der Vollgeschoße	II bzw. III	II

Grundfläche (ca.)	810 qm	900 qm
Geschoßfläche (ca.)	1.800 qm	1.800 qm
Dachform	Flachdach	Satteldach

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 30.04.07 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan entsprechend dem Deckblattvorentwurf Nr. 2 vom 26.03.07 zu ändern. Der Deckblattentwurf wurde mit den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungs- Landschaftsplan als WA festgesetzt.

## **UMWELTBERICHT**

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### **Beschreibung des Vorhabens**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Geh- und Radweges geschaffen werden (siehe Begründung).

Die neu in den Geltungsbereich des BP / GOP aufgenommenen Bauflächen betragen ca. 6.900 qm; die GRZ liegt unter 0,35.

Die geplante Baufläche wird zurzeit als Ackerfläche genutzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungs- Landschaftsplan als WA festgesetzt.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeit**

Da der zu errichtende Geh- und Radweg möglichst parallel zur Hochrainstraße verlaufen soll, ist eine anderweitige Planung nicht wünschenswert.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes besteht ein geringfügiger, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

#### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche**

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP B:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild fällt das Planungsgebiet in die Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,2 und 0,5.

Da in der Planung grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, wird, nach Absprache mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde, in der zusammenfassenden Gewichtung und Beurteilung ein Wert von 0,20 festgelegt.

Bei einer ca. 6.900 qm großen Eingriffsfläche ergibt sich demnach eine Ausgleichsfläche von ca. 1.380 qm.

#### **Nachweis der Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom bestehenden Ökokonto der Gemeinde Bad Füssing abgebucht.

Pocking, Bad Füssing  
Oktober 2007

Albert Krahl