

# BEBAUUNGSPLAN

"LOHELAND" ORTSTEIL EGGLFING

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ. : NIEDEBAYERN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

11. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13a BauGB

ARCHITEKT &  
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717  
info æ architekt-graw.de

BAD FÜSSING, 30. 11. 2019  
ergänzt 19. 2. 2020

Ausgefertigt am: 04. MRZ. 2020

  
Brundobler  
1. Bürgermeister



11. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11  
„LOHELAND“ BAD FÜSSING, ORTSTEIL EGGLFING

BEBAUUNGSPLAN „LOHELAND“ BAD FÜSSING, OT EGGLFING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

**Planungskonzept**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im „Loheland“ (WA) Bad Füssing. Die Größe des Änderungsbereiches ist 1.025 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt 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. Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Bad Füssing, 30.11.2019  
ergänzt 19.02.2020

Architekt & Stadtplaner  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17

# BEBAUUNGSPLAN

"LOHELAND" ORTSTEIL EGGLFING

---

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ. : NIEDEBAYERN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Begründung zur

11. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11

---

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13a BauGB

---

ARCHITEKT &  
STADTPLANER

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
Tel. 08531/29717

info @ architekt-graw.de

BAD FÜSSING, 30. 11. 2019

ergänzt 19. 2. 2020

11. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11  
„LOHELAND“ BAD FÜSSING, OT EGGLFING

BEBAUUNGSPLAN „LOHELAND“ BAD FÜSSING, OT EGGLFING

GEMEINDE BAD FÜSSING

LANDKREIS PASSAU

**BEGRÜNDUNG:**

Die Eigentümer von Fl.Nr. 88/4 Gemarkung Eggfing beabsichtigen ein Wohnhaus mit Doppelgarage in Eggfing zu errichten. Dazu konnten sie aus dem großen Grundstück, Fl.Nr. 88, Gemarkung Eggfing eine Teilfläche mit 1.025 m<sup>2</sup> Größe erwerben.

Das neu erworbene Grundstück mit der Fl.Nr. 88/4 grenzt im Nordenwesten unmittelbar an das Baugebiet „Loheland“ und an den Sperberweg an. Vom Sperberweg aus wird das Grundstück mittels einer neu zu errichtenden Privatstraße angebunden. Diese Privatstraße führt über die Fl.Nr. 88, ist 5,00 m breit und über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Fl.Nr. 88/4, gesichert. Die weitere Erschließung des Grundstückes zum Sperberweg erfolgt ebenfalls über diese Privatstraße. Das Maß der Baulichen Nutzung wird über die Nutzungsschablone geregelt, ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Loheland“.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum in gesunden Wohnverhältnissen und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Nachverdichtung.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die hinzukommende Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, die Voraussetzungen sind erfüllt. Ausgleichsmaßnahmen sind auch deshalb nicht erforderlich (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es findet keine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB statt. Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung ist auf Grund der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Innenbereich ebenfalls nicht anwendbar.

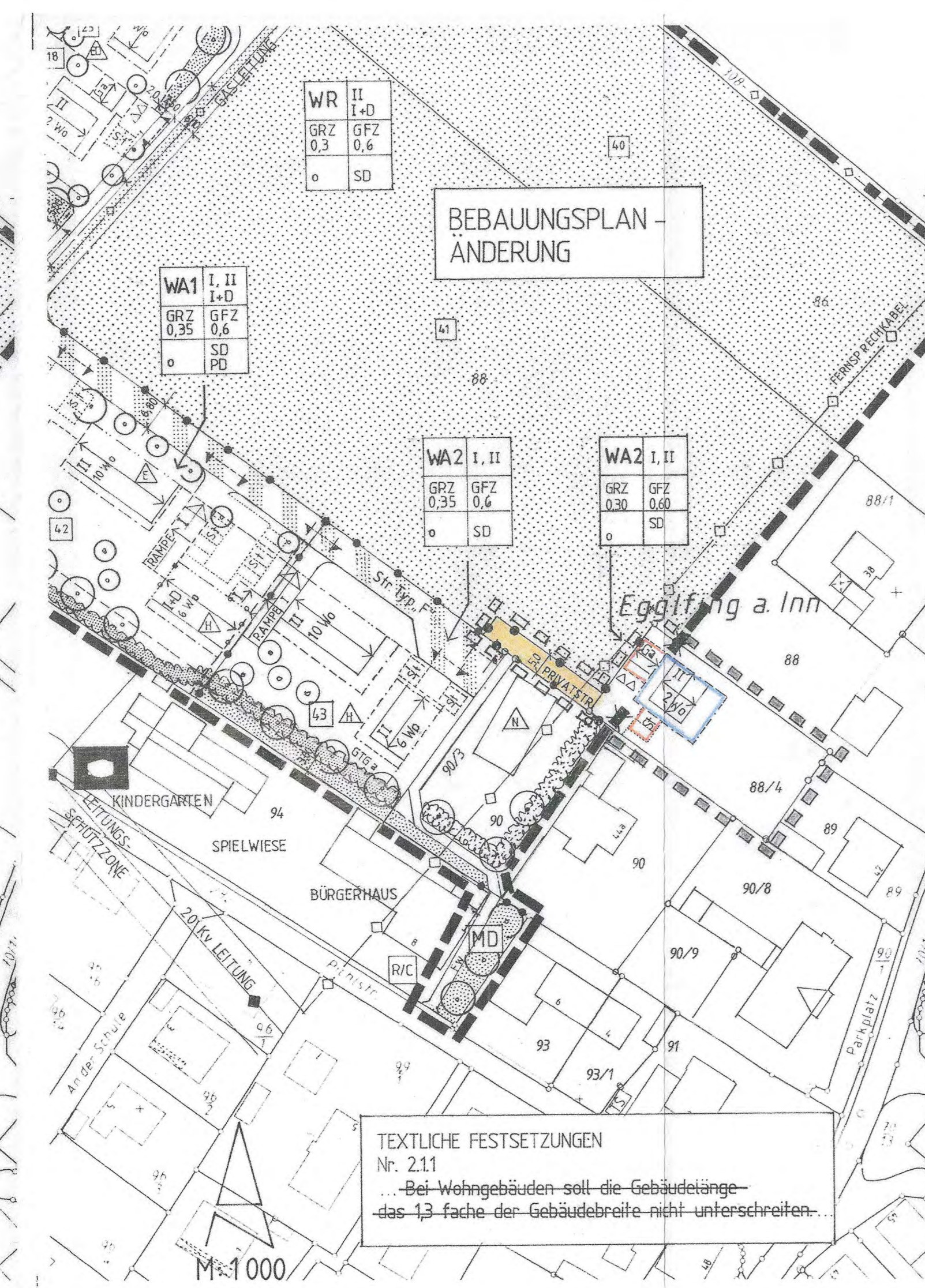
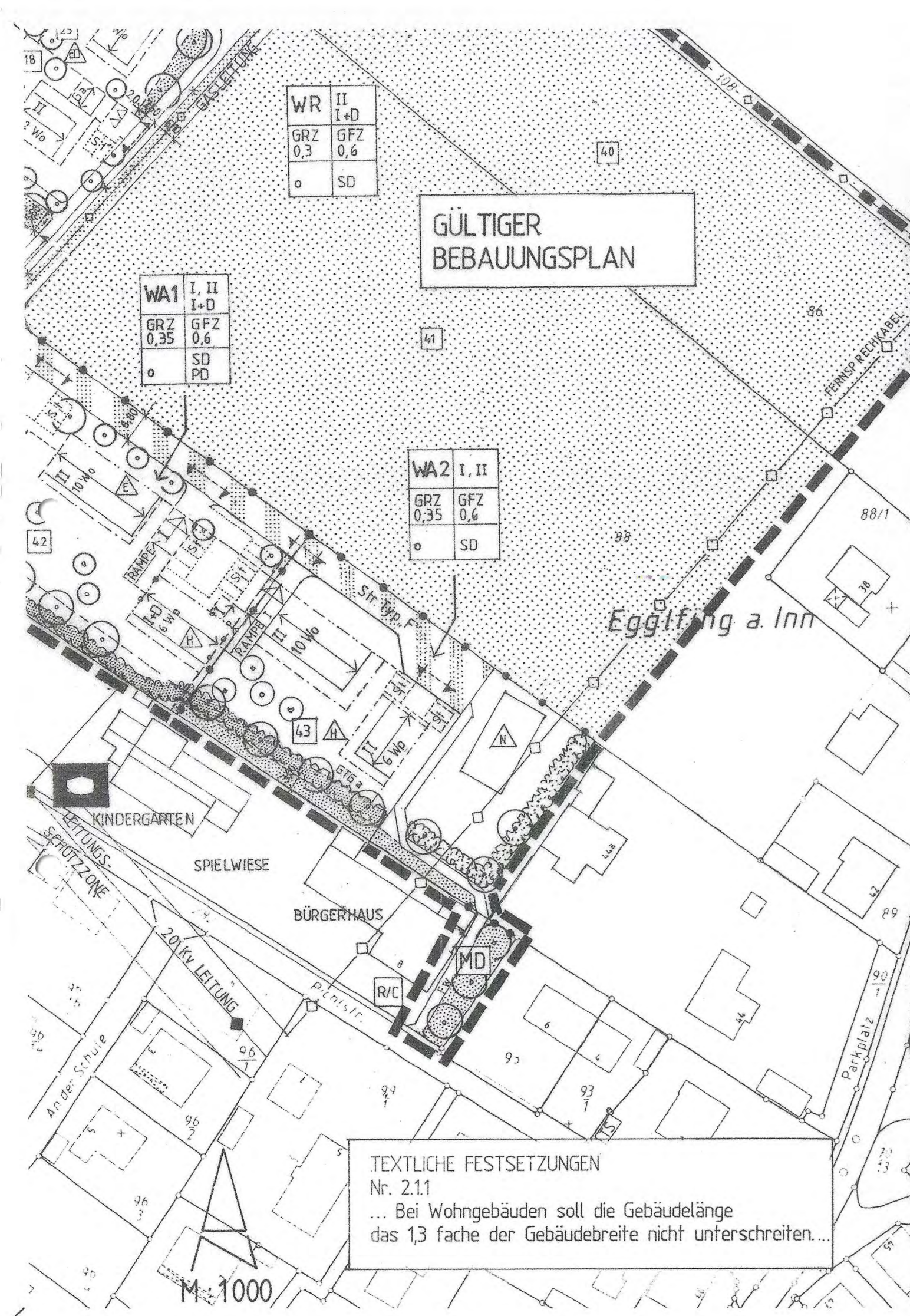
Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wurde die Niederschlagswasserbeseitigung in die Textlichen Festsetzungen des Deckblattes aufgenommen.

Bad Füssing, 30.11.2019  
ergänzt 19.02.2020



Architekt & Stadtplaner  
Manfred F. Graw  
Sonnenstraße 4  
94072 Bad Füssing  
Tel. 08531/2 97 17



**ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

(geltend für Deckblatt 11)

**Zeichenerklärung:**

Für die planlichen Festsetzungen:

- Bebauungsgrenzlinie
- Bebauungsgrenzlinie Aufhebung
- Bebauungsgrenzlinie Neuer Verlauf
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze, blau
- Firstrichtung frei wählbar
- Dachneigung 25° - 35°
- Privatstrasse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Garagen- und Nebengebäude
- Einfahrt in Garagengebäude
- Stellplätze
- Flächen für Stellplätze und Zufahrten

**ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(geltend für Deckblatt 11)

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundstücksentwässerung:

Das gesammelte Oberflächen- und Dachwasser auf den betroffenen Grundstücken ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken. Rigolen oder Sickerschächte sind zulässig, sofern im Bauvollzug nachgewiesen wird, dass die Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Da der Regenabschluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung das Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

**Verfahrenshinweise:**

Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 06.05.2019 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Loheland“ Bad Füssing mit Deckblatt Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch zu führen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Füssing, 04. MRZ. 2020  
 Gemeinde Bad Füssing  
 Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 11 i.d.F. vom 30. NOV. 2019 ... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. JAN. 2020 ... bis 03. FEB. 2020 ... öffentlich ausgelegt. Ort und öffentlicher Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18. DEZ. 2019 ... durchgeführt.

Bad Füssing, 04. MRZ. 2020  
 Gemeinde Bad Füssing  
 Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss 19. FEB. 2020 ... das Deckblatt Nr. 11 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 04. MRZ. 2020  
 Gemeinde Bad Füssing  
 Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 04. MRZ. 2020 ... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am 04. MRZ. 2020 ... 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 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 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).

Bad Füssing, 04. MRZ. 2020  
 Gemeinde Bad Füssing  
 Brundobler, Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„LOHELAND“** ORTSTEIL EGGLEFING

GEMEINDE : BAD FÜSSING  
 LANDKREIS : PASSAU  
 REGIERUNGSBEZ. : NIEDEBAYERN

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
 11. ÄNDERUNG MIT DECKBLATT 11

Beschleunigtes Verfahren gemäss § 13 a BauGB

ARCHITEKT & STADTPLANER  
 MANFRED F. GRAW  
 SONNENSTRASSE 4  
 94072 BAD FÜSSING  
 Tel. 08531/29717  
 info @ architekt-graw.de  
 BAD FÜSSING, 30. 11. 2019  
 ergänzt 19. 2. 2020



# BEKANNTMACHUNG

## über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

### I.

Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 19.02.2020 für das Gebiet „Loheland“ im Ortsteil Eggfing mit Deckblatt Nr. 11 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 30.11.2019, ergänzt am 19.02.2020, 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.**

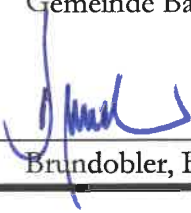
### III.

- 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.

Gemeinde Bad Füssing



Bad Füssing, 04.03.2020

  
Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:  
An die Amtstafel angeheftet am 04.03.2020 Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
Abgenommen am 19.03.2020 ist somit am 04.03.2020 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

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