

**B E B A U U N G S P L A N
- A M M Ü H L B A C H -
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 A I G E N**

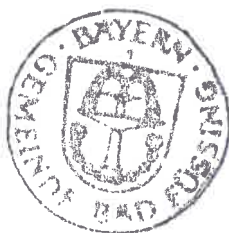
**LANDKREIS PASSAU
REG. BEZ. NIEDERBAYERN**

5. ÄNDERUNG - DECKBLATT NR. 5

BAD FÜSSING;

Ausgefertigt am: 16. AUG 2011


Brundobler
1. Bürgermeister



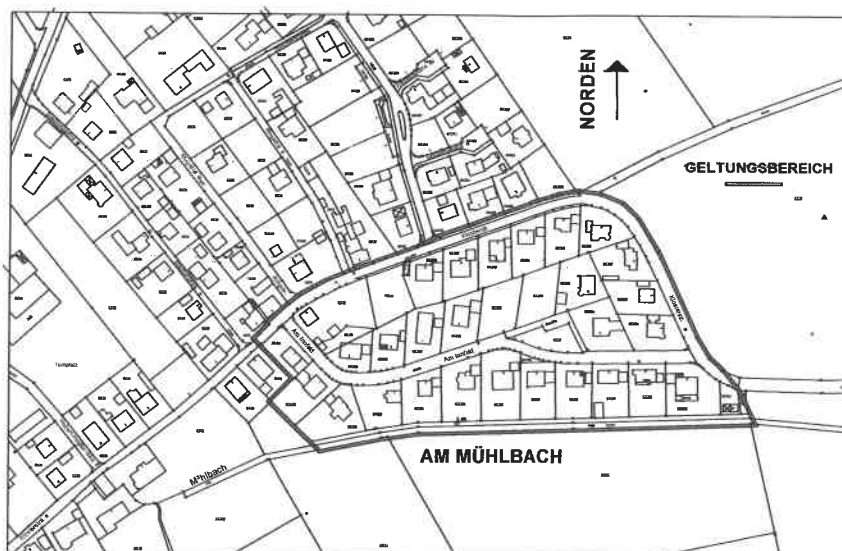
BAD FÜSSING; 11.02.2011
GEÄNDERT: 20.06.2011

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

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3 ZULÄSSIG SIND HÖCHSTENS 2 WOHNUNGEN



LAGEPLAN M 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3 ZULÄSSIG SIND HÖCHSTENS 3 WOHNUNGEN

0.52 PFLANZGEBOT

**.... AUF DEN BAUGUNDSTÜCKEN IST EINE
MINDEST - GRÜNFLÄCHE
VON 40 % EINZUHALTEN.**

Gemeinde Bad Füssing

Landkreis Passau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Bad Füssing**

"Am Mühlbach"
im Ortsteil Aigen

5. Änderung – Deckblatt Nr. 5

Begründung

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

Stand: 11.02.2011
geändert: 20.06.2011

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Bebauungsgebiet „Am Mühlbach“ sind maximal 2 Wohnungen je Grundstück zur Bebauung festgesetzt.

Eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen bezieht sich auf Wohngebäude mit Rechtsgrundlage nach § 9, 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 „Am Mühlbach“, Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen lässt.

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

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

Im südlichen Bereich des Baugebietes sind Wohngebäude mit I + D festgesetzt, im nördlichen Bereich eine mögliche zweigeschossige Bebauung.

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 drei 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 „Graswinkl“, das hinsichtlich des Erschließungssystems mit dem Baugebiet „Am Mühlbach“ zu vergleichen ist, teilweise drei und vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Ebenfalls sind in den Baugebieten „Loheland“ in Eggfing und „Eichenstraße“ in Bad Füssing teilweise drei und vier Wohnungen zulässig.

2. Erschließung des Plangebietes:

Bis auf eine Parzelle sind sämtliche Parzellen des Baugebietes bebaut.
Die Erschließung ist abgeschlossen.
Keine Veränderungen sind erforderlich.

3. Umweltbericht

Alle Parzellen sind bebaut.

4. Ausgleichsflächen

nicht zusätzlich erforderlich

Änderung – Bebauungsplan

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

Für diesen Bereich sollen die zulässigen Wohnungen auf max. drei Wohnungen festgesetzt werden.

2. Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Gemeinderat Bad Füssing beschlossen einen Mindest-Grünflächenanteil von 40 % aufzunehmen.

Berichtigung zu Nr. 2 und 3:

Bis auf 3 Parzellen sind im Baugebiet alle Parzellen bebaut.

Bebauungsplan Am Mühlbach in Aigen

5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen von zwei auf drei erhöht. Beim Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde zusätzlich ein Mindestgrünflächenanteil von 40 % je Grundstück festgesetzt.

2. Verfahrensablauf

Am 13.12.2010 hat der Gemeinderat den Änderungsbeschluss herbeigeführt. Vom 07.03. bis 01.04.2011 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.03.2011 vorgenommen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 06.06.2011 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.06. bis 29.07.2011 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2011 beteiligt. Anregungen gingen hierbei nicht ein.

Am 03.08.2011 wurde der Satzungsbeschluss herbeigeführt.

3. Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ nicht verändert; des Weiteren wird durch die zukünftige Forderung eines 40%igen Mindestgrünflächenanteils eine Verbesserung des Naturhaushaltes im Baugebiet erreicht.

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.

Bad Füssing, 16.08.2011

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat hat am 13.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde vom 07.03. bis 01.04.2011 vorgenommen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.03.2011 durchgeführt.

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.06.2011 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06. bis 29.07.2011 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 21.01.2011 durchgeführt.

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03.08.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 16.08.2011 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 16.08.2011 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).

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

über einen Bebauungsplan Grünordnungsplan

I.

Der Gemeinderat Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 03.08.2011 für das Gebiet „Am Mühlbach“ im Ortsteil Aigen mit Deckblatt Nr. 5 die Änderung des/einen 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.

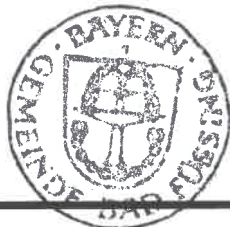
II.

Der Plan i.d.F. vom 20.06.2011 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing, Zi.-Nr. 16 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

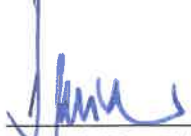
III.

1. 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 des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
2. Desweiteren 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.
- Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise wird verwiesen.

Bad Füssing, 16.08.2011



Gemeinde Bad Füssing


Brundobler, Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 16.08.2011 Der Bebauungsplan Grünordnungsplan
Abgenommen am 31.08.2011 ist somit am 16.08.2011 in Kraft getreten.

Bad Füssing,

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung