BEKANNTMACHUNG

GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU

über einen

☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan

I. Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 28.09.2026 für das Gebiet **„Am Leonhardifeld"** mit Deckblatt Nr. 5 die Änderung des ☒ Bebauungsplans und ☐ Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan
☐ 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 13.08.2026 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. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Gemeindeverwaltung, Zi..Nr. 17, während der allg. Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

1. Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches -BauGB- wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
d. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

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.

2. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für den nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Füssing, 13.11.2026

BAYERN · GEMEINDE BAD FÜSSING

Gemeinde Bad Füssing

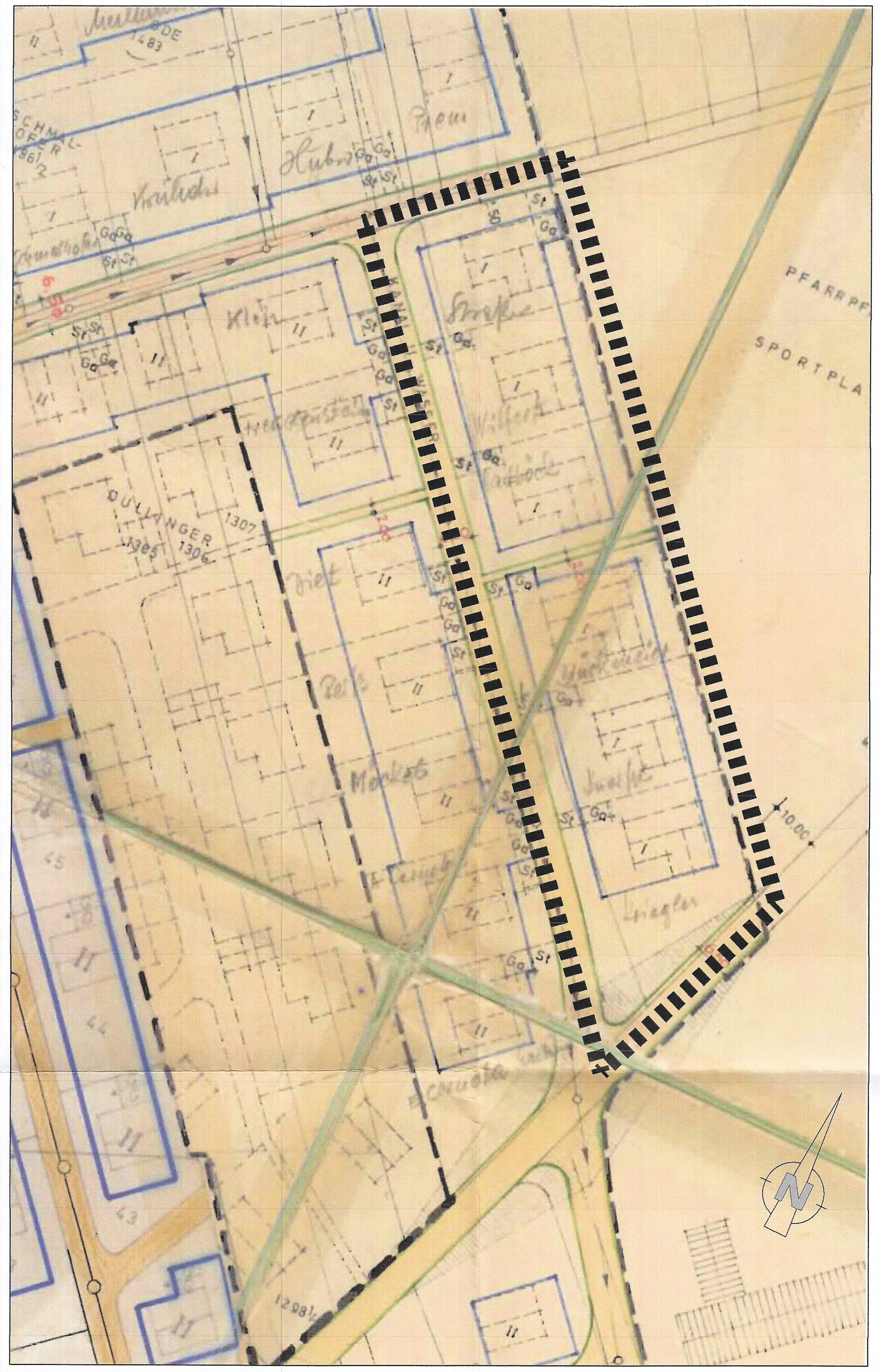
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag an der Amtstafel und digitale Niederlegung im Internet

An der Amtstafel angeheftet am	13.11.2026	Der ☒ Bebauungsplan ☐ Grünordnungsplan
Abgenommen am	30.11.2026	ist somit am 13.11.2026 in Kraft getreten.

Bad Füssing, _____ _____
Datum Unterschrift, Dienstbezeichnung

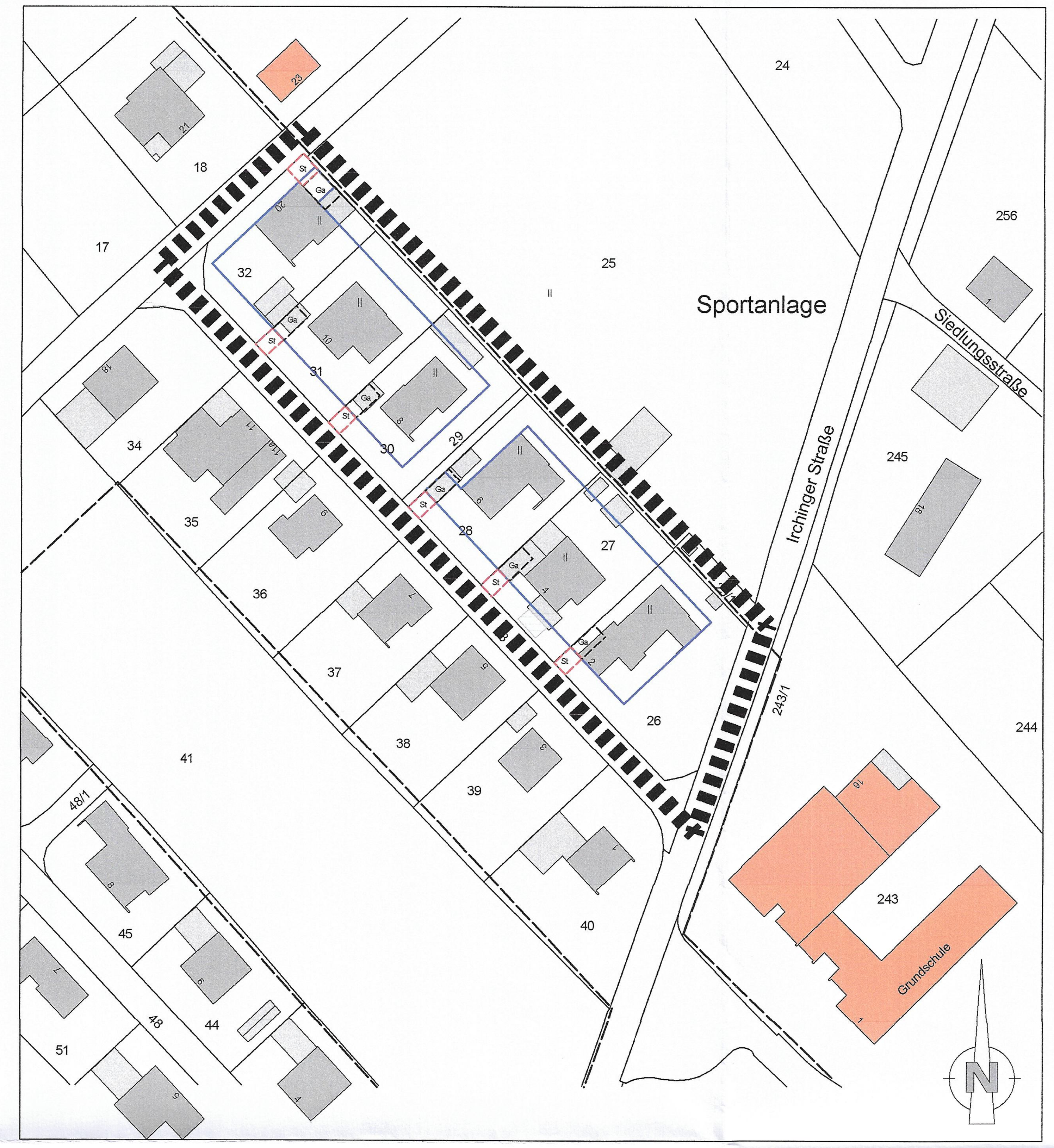
Gültiger Bebauungsplan "Am Leonhardifeld"



— — — — = Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes

▮▮▮▮▮▮▮▮ = Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung "Deckblatt Nr. 5"



— — — — = Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes

▮▮▮▮▮▮▮▮ = Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

= vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

= vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2026 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans-Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 13.08.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2026 bis 21.09.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans-Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom 13.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2026 bis 21.09.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Aushang im Foyer des Bauamtes im Rathaus, Rathausstr. 6, 94072 Bad Füssing während der allg. Dienststunden.
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2026 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.08.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den 12.11.2026

....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den 12.11.2026

....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13.11.2026 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 13.11.2026 durch Anschlag an der Amtstafel und Niederlegung im Internet bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 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 diesen Bebauungsplan 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Füssing, den 13.11.2026

....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde
Bad Füssing

Bebauungsplan "Am Leonhardifeld"

Gemeinde	Bad Füssing
Ortsteil	Aigen am Inn
Landkreis	Passau

5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5

Maßstab 1:1000

Planung: Vilshofen an der Donau, 13.08.2026

KRAUTLOHER architekten

KRAUTLOHER
Architekten GmbH
Abt-Cölestin-Platz 1
94474 Vilshofen a.d. Donau
T 08541 9627-0
info@krautloher-architekten.de

Ausgefertigt am: 12.11.26

UNTERSCHRIFT Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

Textliche Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes "Am Leonhardifeld"

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.33
Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m

1.62 zu 2.34
Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 6,25 m

1.64 Dacheindeckung Falzziegel oder Wellasbestzement, Farbe dunkelbraun, Ortgang mindestens 30 cm Überstand, Traufe mindestens 50 cm Überstand

Textliche Festsetzungen Bebauungsplanänderung "Deckblatt Nr. 5" "Am Leonhardifeld"

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.33
Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m

1.62 zu 2.34
Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig ~~bis zu 6,25 m~~ bis zu 7,00 m

1.64 Dacheindeckung ~~Falzziegel oder Wellasbestzement, Farbe dunkelbraun,~~ Dacheindeckung Tondachziegel oder Betondachpfannen, Farbe freigestellt. Ortgang mindestens 30 cm Überstand, Traufe mindestens 50 cm Überstand

"Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen."

Begründung der Bebauungsplanänderung „Am Leonhardifeld“ mit Deckblatt Nr. 5

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle 27 zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche für den Eigenbedarf der Bauherrenfamilie. Aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs, insbesondere für die Unterbringung der drei Kinder, soll das bestehende Gebäude erweitert bzw. aufgestockt werden.

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung dieses Vorhabens ist eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Da die bestehenden Festsetzungen zur Geschoßzahl von **I** auf **II** nicht nur die Parzelle 27, sondern auch die benachbarten Parzellen 26, 28, 30, 31 und 32 betreffen, werden diese Grundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

Begründung Änderung der Traufhöhe Wohngebäude

Mit der Änderung der Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe wird die maximal zulässige Traufhöhe von bisher 6,25 m auf 7,00 m erhöht.

Die Anpassung dient der Schaffung zeitgemäßer und funktionaler Rahmenbedingungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Die bisher festgesetzte Traufhöhe schränkt die Umsetzung heutiger Anforderungen an Geschosshöhen, Deckenkonstruktionen sowie energieeffiziente Bauweisen zunehmend ein. Durch die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe wird eine bessere Ausnutzbarkeit des Obergeschosses ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Plangebiets zu verändern.

Die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Insbesondere sind weiterhin ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Kniestöcke und Dachgauben bleiben ausgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass die ortsbildprägende Dachlandschaft und die einheitliche Gestaltung der Gebäude erhalten bleiben.

Die Erhöhung der Traufhöhe um 0,75 m führt weder zu einer grundlegenden Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung noch zu nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die städtebauliche Ordnung. Vielmehr trägt die Anpassung dazu bei, die Festsetzungen des Bebauungsplans an die heutigen bautechnischen und energetischen Anforderungen anzupassen und eine nachhaltige sowie zukunftsfähige bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

Begründung zur Änderung der Festsetzungen zur Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung werden an heutige bautechnische, gestalterische und ökologische Anforderungen angepasst. Die bisherige Vorgabe einer Dacheindeckung mit Falzziegeln oder Wellasbestzement in dunkelbrauner Farbgebung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere ist Wellasbestzement aufgrund der enthaltenen Asbestfasern als Dachdeckungsmaterial nicht mehr zulässig.

Künftig sind Dacheindeckungen aus Tondachziegeln oder Betondachpfannen zulässig. Beide Materialien entsprechen dem heutigen Stand der Technik, sind dauerhaft und fügen sich in das Ortsbild ein. Auf die bisherige Festlegung einer bestimmten Farbgebung wird verzichtet, um den Bauherren einen angemessenen gestalterischen Spielraum zu eröffnen. Gleichzeitig bleibt durch die Vorgabe der Dachform und Dachneigung eine geordnete und harmonische Dachlandschaft gewährleistet.

Bebauungsplan

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche < 20.000 m² ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.
§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stelle die 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 in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Vilshofen an der Donau, 13.08.2026

Krautloher Architekten GmbH
Abt Cölestin Platz 1
94474 Vilshofen an der Donau