



**Bebauungsplan „Wasnerfeld“ (Bauabschnitt I a) im  
Ortsteil Würding**

**Gemeinde Bad Füssing**

**Landkreis Passau**

**Regierungsbezirk Niederbayern**

**Inhalt:**

**Begründung**

**Textl. Festsetzungen**

**Umweltbericht**

**Festsetzungen zur Grünordnung**

**Checkliste**

**Zusammenfassende Erklärung**

**Planunterlagen**



## **Bebauungsplan „Wasnerfeld“ Bauabschnitt I a**

**Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Würding**

**Landkreis Passau**

### **Begründung**

#### Anlass

Das bisherige Wohnbaugebiet „Trettland III“ ist bis auf wenige Parzellen bereits verkauft und bebaut. Die Gemeinde Bad Füssing hat deshalb die beiden Grundstücke Fl.Nr. 666 und 666/12 Gemarkung Würding erworben und beabsichtigt hierfür einen Bebauungsplan abschnittsweise aufzustellen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sollen 9 Parzellen ausgewiesen werden, wobei die meisten Parzellen eine Größe von 600 bis 700 qm haben sollen. Damit soll den jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, günstiges Bauland in zumutbaren Größen zu erwerben.

#### Größe/Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasnerfeld“ Bauabschnitt I a umfasst eine Fläche von ca. 8.000 qm. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet befindet sich zwischen der Dorfstraße im Süden und dem Tränkeweg/Schusterpoint im Norden.

#### Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die Dorfstraße sichergestellt. Zusätzlich wird als innere Erschließung eine neue Erschließungsstraße mit niveaugleichem Gehweg errichtet.

Aus Kostengründen (Herstellung und Unterhalt) werden öffentliche Grünflächen nur im geringen Umfang errichtet. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Mindestgrünfläche von 40 % und einem Grünordnungsplan sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanaleinrichtungen der Gemeinde Bad Füssing.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen, da im Baugebiet „Trettland“ in zumutbarer Entfernung (ca. 140 m Fußweg) ein ausreichend dimensionierter Spielplatz vorhanden ist.

### Planungskonzept

Das Baugebiet wird als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend zur Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern dienen. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen wird die Anzahl der Wohnungen bei den Parzellen 1 – 7 auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird auch einer übermäßigen Verdichtung des Baugebietes Einhalt geboten. Statt mehrerer Kleinwohnungen sollen größere Wohnungen für Familien mit Kindern realisiert werden. Bei den Parzellen Nr. 8 und 9 werden max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, da dies bei den zwei gegenüberliegenden Grundstücken (Dorfstr. 20 u. 22) ebenfalls festgesetzt und bei den Grundstücksverhandlungen in Aussicht gestellt wurde. Auch weisen diese beiden Parzellen eine Größe von über 950 qm auf.

Die Grundstückseigentümer der Parzellen Nr. 8 und 9 haben während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung beantragt, anstelle von 2 zukünftig 3 Parzellen auszuweisen. Dem hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22.03.2010 entsprochen. Allerdings sind auch bei diesen 3 Parzellen nur noch 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Vorhaben die unter Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB fallen werden nicht zugelassen.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m (entspricht max. 2 Vollgeschossen) der umliegenden Bebauung angepasst. Neben Satteldächern werden Walmdächer zugelassen, damit dem verstärkten Wunsch nach südländischem Baustil Rechnung getragen wird. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Mindestgrundstücksgröße wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 25 entsprechend geändert.

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Festsetzungen hinsichtlich des Denkmalschutzes überarbeitet (siehe auch Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2010).

Von der E.ON Bayern AG wurden ebenfalls Anregungen vorgetragen und auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Diese wurden nachrichtlich in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

Bad Füssing, 18.06.2009

Geändert: 14.04.2010



# Bebauungsplan „Wasnerfeld“

## Bauabschnitt I a

### Textliche Festsetzungen

#### Inhalt

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße
  - 1.4 Grünordnung
  
2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB
  - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.2 Wohngebäude
  - 2.3 Garagen und Nebengebäude
  - 2.4 Private Verkehrsflächen
  - 2.5 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 2.6 Einfriedung
  - 2.7 Stellplätze für Kfz
  - 2.8 Regenwasser
  
3. Hinweise
  - 3.1 Landwirtschaft
  - 3.2 Denkmalschutz

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen werden auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

Als Mindestgrünfläche GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

### 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen

1.3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

1.3.4 Wandhöhe: Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

1.3.5 Höhenlage: Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

## 1.4 Grünordnung

1.4.1. Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen wird auf beiliegende „Festsetzungen zur Grünfläche“ verwiesen.

## 2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

### 2.2. Wohngebäude

Dachform	Die Dächer sind als gleichseitige Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Das Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist unzulässig.
Dachneigung	Satteldach 25° bis 35° Walmdach 20° bis 30°.
Dachgaupen	Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgaupen ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Je Dachseite ist nur eine Gaupe zulässig. Max. Gaupenbreite 2,00 m. Der Abstand der Gaupen vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind unzulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
Wandhöhe	Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Sockelhöhe            Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster sind unzulässig.

### 2.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude            Garagen und Nebengebäude sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

Dachform                                    Dachneigung und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe                                  Zulässige Wandhöhe max. 3,00 m.

Werden die Garagen als zusammengebaute Grenzgaragen errichtet, so sind diese in Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dem bestehenden Gebäude des Erstbauenden anzupassen.

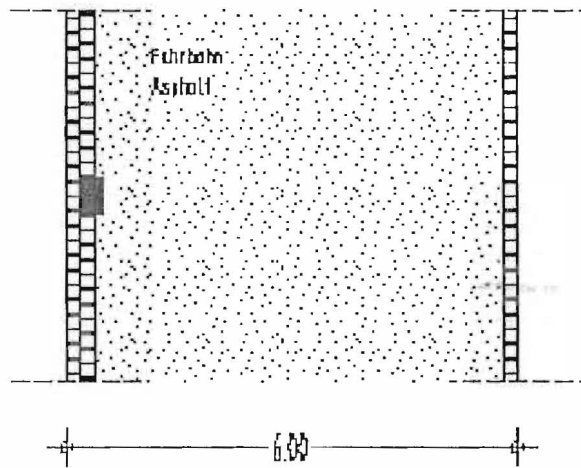
### 2.4 Private Verkehrsflächen

Garagenzufahrten            Die Tiefe der Garagenzufahrt muss mind. 5,50 m betragen. Bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ist die gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Zufahrten und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) zu beachten. Die Breite der Garagenzufahrt darf max. 6,50 m betragen. Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

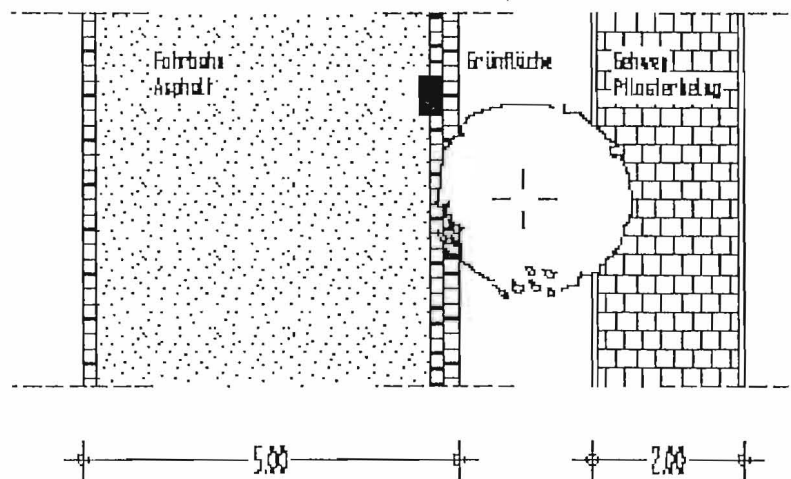
2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Bebauungsplan "Wasnerfeld"  
Bauchschritt 1a

Anliegerstraße (Wohnstraße)



Anliegerstraße (Wohnstraße)





## 2.6 Einfriedungen

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen grenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

## 2.7 Stellplätze für Kfz

Der Bedarf, die Gestaltung und die Ausstattung der Stellplätze richtet sich nach der gemeindl. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse (gemeindl. Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

Soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, sind abweichend von § 3 Abs. 2 Satz 2 der gemeindl. Stellplatzsatzung auch Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

## 2.8 Regenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muss auf den betroffenen Grundstücken gesammelt werden und auf diesen versickern. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

## 3. Hinweise

### 3.1 Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umkreis des Baugebietes landwirtschaftliche Grundstücke sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden sind, deren Bewirtschaftung zu dulden ist.

### 3.2 Denkmalschutz:

A. Der Antragsteller hat für die Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Passau im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten

Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2009)

([http://blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben\\_Dokumentation\\_Archaeologische\\_Ausgrabungen\\_d.pdf](http://blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Kreisarchäologie Passau übernommen werden.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Bad Füssing, 18.12.2009

Geändert: 14.04.2010

# **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

## **„Wasnerfeld“**

Gemeinde Bad Füssing, Ortsteil Würding

### U M W E L T B E R I C H T

nach § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Die Gemeinde Bad Füssing plant im Ortsteil Würding (Flurnummern 666 und 666/12, Gemarkung Würding) auf einer Fläche von 26.844 qm ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

In einem ersten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 8.000 qm sollen dabei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung neun Parzellen für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, einheimischen Familien im Kurort Bad Füssing Bauland zur Verfügung zu stellen. Die GRZ liegt bei maximal 0,3; die Zahl der maximalen Vollgeschosse bei II (maximale Wandhöhe: 6,5m). Es wurde eine Grünflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeit**

Da im Kurort Bad Füssing die Ausweisung von Wohngebieten für die heimische Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, grundsätzlich wünschenswert ist und dabei geeignete Grundstücke nur bedingt zur Verfügung stehen, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nach derzeitigem Stand nicht gegeben, zumal aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht der geplante Standort als geeignet erscheint, da es sich um eine bauliche Verdichtung und Auffüllung inmitten der Siedlung Würding handelt und nachteilige ökologische Auswirkungen nicht gegeben sind.

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünfläche“ dargestellt und grenzt im Osten, Süden, Westen und Norden an bereits vorhandene Wohnbebauung ((Thalerstraße, Heilmühle, Trettland).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2009 gefasst.

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

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasnerfeld“ besteht zwar ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden; der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter wird jedoch durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch dieses Bauleitverfahren ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

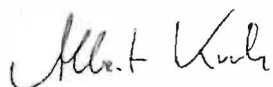
Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, da alle in der „Checkliste“ des Leitfadens (Seite 6) zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind und zusätzlich Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind.

Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf; diese Vorgehensweise wurde mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau am 09.09.2009 abgestimmt.

### **Festsetzungen Grünordnungsplan**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind durch Text und Plan beschrieben und enthalten Aussagen über Pflanzlisten, mögliche Standorte und Pflege der Pflanzungen, sowie zur Geländegestaltung und dem Schutz von Wasser und Boden.

Pocking, Bad Füssing, den 18.12.2009



Albert Krahl  
Planungsbüro

## **Bebauungsplan Wasnerfeld**

### **Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **Pflanzlisten**

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

##### Bäume I. Ordnung

Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

##### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere

Obstbaum: heimische Arten Hoch- oder Halbstamm

##### Sträucher

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

##### Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

##### Negativliste

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

#### Qualifikation

Laubbaum: 2xv; mit DB; STU 10/12

Höhe 150 - 200

Obstgehölz: 2 xv; mit Db; STU 10/12

Strauch: 2 xv; 60 – 80

#### **Private Frei- und Grünflächen**

Pro Parzelle ist mindestens ein Baum II. Ordnung / Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden.

Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen.

Wandfassaden und Einfriedungen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

#### **Geländegestaltung / Schutz von Wasser und Boden**

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Pocking, Bad Füssing, 18.12.2009

Albert Krahl

# *Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung*

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

### Bebauungsplan: „Wasnerfeld“ Bauabschnitt I a

#### O. Planungsvoraussetzung

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

#### 1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja nein Art des Vorhabens: WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0.30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

ja nein

#### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja nein

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)

ja nein

Art der Maßnahmen: siehe Bebauungsplan/Grünordnungsplan

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen: siehe Bebauungsplan/Grünordnungsplan

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

Art der Maßnahmen: siehe Bebauungsplan/Grünordnungsplan

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.



Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen: siehe Bebauungsplan/Grünordnungsplan

Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!
---

Bad Füssing, 18.12.2009

## **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wasnerfeld“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **1. Ziel und Zweck der BP-GOP - Aufstellung**

Die Gemeinde Bad Füssing plant im Ortsteil Würding (Flurnummern 666 und 666/12, Gemarkung Würding) auf einer Fläche von 26.844 qm ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. In einem ersten Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 8.000 qm sollen dabei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zehn Parzellen für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, einheimischen Familien im Kurort Bad Füssing Bauland zur Verfügung zu stellen. Da im Kurort Bad Füssing die Ausweisung von Wohngebieten für die heimische Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, grundsätzlich wünschenswert ist und dabei geeignete Grundstücke nur bedingt zur Verfügung stehen, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nach derzeitigem Stand nicht gegeben, zumal aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht der geplante Standort als geeignet erscheint, da es sich um eine bauliche Verdichtung und Auffüllung inmitten der Siedlung Würding handelt und nachteilige ökologische Auswirkungen nicht gegeben sind.

#### **2. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2009 gefasst und parallel der Flächennutzungsplan geändert.

Die GRZ liegt bei maximal 0,3; die Zahl der maximalen Vollgeschosse bei II (maximale Wandhöhe: 6,5m). Es wurde eine Grünflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünfläche“ dargestellt und grenzt im Osten, Süden, Westen und Norden an bereits vorhandene Wohnbebauung (Thalerstraße, Heilmühle, Trettland).

Im Zuge der Fachstellen- und Bürgerbeteiligung wurden keine grundlegenden Einwände erhoben.

Mit Bescheid vom 28.07.2010 hat das LRA Passau das Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan genehmigt.

#### **3. Umweltbelange**

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

Entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch dieses Bauleitverfahren ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, da alle in der „Checkliste“ des Leitfadens zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind und zusätzlich Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind. Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Bad Füssing, den 06.08.2010