

# BEKANNTMACHUNG

GEMEINDE BAD FÜSSING  
LANDKREIS PASSAU



über einen

**Bebauungsplan**  **Grünordnungsplan**

I. Der  Gemeinderat  Bauausschuss der Gemeinde Bad Füssing hat am 23.04.2026 für das Gebiet „**Alt Würding**“ mit **Deckblatt Nr. 47 die Änderung des**  Bebauungsplanes und  Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

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 19.02.2025 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 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 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.

Bad Füssing, 27.05.2026



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 27.05.2026  
Abgenommen am 11.06.2026

Der  Bebauungsplan  Grünordnungsplan  
ist somit am 27.05.2026 in Kraft getreten.

Bad Füssing, \_\_\_\_\_  
Datum

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

**BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„Alt Würding“**



---

**Ortsteil: Würding**  
**Gemeinde: Bad Füssing**  
**Landkreis: Passau**  
**Regierungsbezirk: Niederbayern**

---

**ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„ALT WÜRDING“  
mit Deckblatt Nr. 47**

---

B.Eng. Katharina Hilz  
Sattlerweg 10a  
94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 19.02.2026

# Gültiger Bebauungsplan

M1:1000





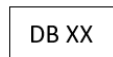


# Bebauungsplan Änderung

M1:1000



## Planzeichen

	Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung
	Geltungsbereich Bebauungsplan
	Baulinie
	Baugrenze
	Bereits erfolgte Deckblattänderungen

# Änderungen Textliche Festsetzungen

## 3. Bauliche Gestaltung

### a) Hauptgebäude

#### Typ I

Gültiger Bebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<p>6) Außenwände Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30cm sind erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.</p> <p>7) Öffnungen in Außenwänden max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt. Türöffnungen dürfen max. 3 m<sup>2</sup> und Fenster mit Brüstungen max. 2 m<sup>2</sup> betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore – Doppeltore sind nicht zulässig). Bei Fenstern und Toren sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig. Glasflächen sind ab max. 0,6 m<sup>2</sup> durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m<sup>2</sup></p>	<p>6) Außenwände Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. <del>Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30cm sind erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.</del></p> <p>7) <del>Öffnungen in Außenwänden max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt. Türöffnungen dürfen max. 3 m<sup>2</sup> und Fenster mit Brüstungen max. 2 m<sup>2</sup> betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore – Doppeltore sind nicht zulässig).</del> Bei Fenstern und Toren sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig. Glasflächen sind ab max. 0,6 m<sup>2</sup> durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoss liegende Schaufenster mit einer Glasfläche von max. 3 m<sup>2</sup></p>

#### Typ II

Gültiger Bebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<p>2) Dachneigung 30°- 40°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse</p> <p>3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion 5,8m</p>	<p>2) Dachneigung 30°- 40°, Satteldach – First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse Bei Anbauten und Terrassenüberdachungen ist ein Flach- oder Pultdach bis 15° Dachneigung zulässig</p> <p>3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion 6,9m</p>

Die Änderungen der textlichen und planerischen Festsetzungen gelten nur für FL. Nr. 675 Gemarkung Würding.

Die übrigen Festsetzungen gelten gemäß Ur-Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung vom 04.04.1995.

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Deckblatt Nr. 47 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alt Würding“ der Gemeinde Bad Füssing**

### **1. Beschreibung der Änderung / Änderungsziel**

Das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 675 befindet sich in einem abbruchreifen Zustand und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Ziel ist es, den charakteristischen Vierseithof zu erhalten und einer potenziellen Einsturzgefahr vorzubeugen.

Geplant ist ein zweigeschossiger Neubau, dessen Erdgeschoss landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Im Obergeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. An der Südseite soll eine Überdachung mit Pultdach (max. 15° Neigung) entstehen, um den vorderen Eingangsbereich vor Witterungseinflüssen zu schützen und im Obergeschoss eine Terrasse (mit Pultdach) zu ermöglichen.

Da die Breite des Bestandsgebäudes nicht ausreicht, um moderne landwirtschaftliche Maschinen unterzubringen, ist eine Verbreiterung des Neubaus um ca. 1 Meter in westlicher Richtung (zur Hofinnenseite) vorgesehen. Zusätzlich soll das Gebäude um 0,8 Meter verlängert werden, um im Erdgeschoss ausreichend Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen, die gemäß arbeitstechnischer Anforderungen ausschließlich ebenerdig erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung der im Bebauungsplan „Alt Würding“ festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erforderlich. Diese sollen entsprechend erweitert und um den Terrassenanbau ergänzt werden.

Die Baulinie an der westlichen Gebäudeseite entfällt. Stattdessen wird an der östlichen Grundstücksgrenze statt einer Baugrenze nun eine Baulinie festgesetzt. Dies ist erforderlich da ansonsten die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können und eine Abstandsflächenübernahme von den 88 Teileigentümern von Fl. Nr. 9/5 Gemarkung Würding unwahrscheinlich ist.

Aufgrund der erforderlichen Einfahrtshöhe für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Erdgeschoss ist zudem eine Anpassung der Gebäudehöhe notwendig.

Mit Deckblatt Nr. 47 sollen weitere Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans – analog zu früheren Deckblattänderungen – aktualisiert und angepasst werden. So werden unter anderem die Regelungen zur Sockelausbildung sowie zu Öffnungen in Außenwänden ersatzlos gestrichen. Darüber hinaus sind Änderungen hinsichtlich der Dachform bei Anbauten und Terrassenüberdachungen sowie der Dachneigung vorgesehen. Ziel dieser Anpassungen ist es, die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Architektur und individuelle Gestaltungslösungen zu schaffen, die dennoch mit dem dörflichen Erscheinungsbild des Ortskerns von Würding in Einklang stehen.

Die Gebote zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie dem der Nachverdichtung wird entsprochen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Grundfläche < 20.000m<sup>2</sup> ist und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Nachverdichtung dient.

Der Bebauungsplan liegt in keinem Schutzgebiet.

§13a Abs. 2 Nr. 4 Bau GB 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 Bau GB statt.

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

## **2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben.

Unterirdische Versickeranlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

Bei der Erstellung der Niederschlagswasser-Einrichtungen sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellung VO und der TRENGV einzuhalten.

Da der Regenabfluss 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 Bleiblechdecke über 50 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

Die Verwendung dieser Materialien, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, ist der Behörde nach zugelassenem Stand mitzuteilen.

Bad Füssing, den 19.02.2026

---

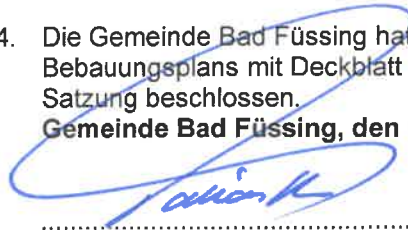
Katharina Hilz

## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Alt Würding“ mit Deckblatt Nr. 47 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 47 in der Fassung vom 19.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 27.03.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 47 in der Fassung vom 19.02.2026 wurde mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 27.03.2026 öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.04.2026 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 47 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2026 als Sitzung beschlossen.

**Gemeinde Bad Füssing, den 27.05.2026**

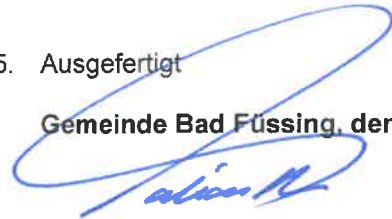


.....  
**Tobias Kurz, Erster Bürgermeister**



5. Ausgefertigt

**Gemeinde Bad Füssing, den 27.05.2026**

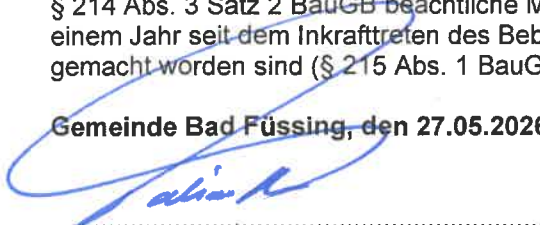


.....  
**Tobias Kurz, Erster Bürgermeister**



6. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 47 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 27.05.2026 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am 27.05.2026 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 27.05.2026**



.....  
**Tobias Kurz, Erster Bürgermeister**

