

BEKANNTMACHUNG

GEMEINDE BAD FÜSSING
LANDKREIS PASSAU



über die Auslegung des Planentwurfes für die Änderung eines

☒ **Bebauungsplanes** ☐ **Grünordnungsplanes**

I. Der ☒ Gemeinderat ☐ Bauausschuss
der Gemeinde Bad Füssing hat am 16.03.2026 beschlossen, für das Gebiet

„Am Leonhardifeld“ im Ortsteil Aigen

das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden: durch den Römerweg
im Osten: durch den Sportplatz (Fl.Nr. 25 Gemarkung Aigen)
im Süden: durch die Irchinger Straße
im Westen: durch die Dr. Dachsberger Straße

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 26, 27, 28, 30, 31 und 32 Gemarkung Aigen (Anwesen: Dr. Dachsberger Straße 2, 4, 6, 8, 10 und Römerweg 20)

einen

- ☒ qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB
- ☐ einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB
- ☐ vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB
- ☐ Grünordnungsplan gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG
mit Deckblatt Nr.5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zu ändern.

Ein Planentwurf ist ausgearbeitet worden von:
Krautloher Architekten GmbH, Abt-Cöestlin-Platz 1, 94474 Vilshofen a.d. Donau

II. Auslegung

Der Planentwurf i.d.F. vom 13.08.2026 samt Begründung wird in der Zeit vom 18.08.2026 bis 21.09.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S.1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind im Internet unter: www.gde-badfuessing.de/Rathaus+Verwaltung/Bekanntmachungen veröffentlicht. Zusätzlich können die Unterlagen im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6 – 8, Foyer Bauamt, 1. OG eingesehen werden. Während der Veröffentlichungsfrist können Anregungen, möglichst elektronisch an bauamt@badfuessing.de vorgetragen werden. Eine schriftliche Einreichung oder zur Niederschrift ist ebenfalls möglich. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit von Deckblatt Nr. 5 nicht von Bedeutung ist. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Füssing, 17.08.2026



Gemeinde Bad Füssing

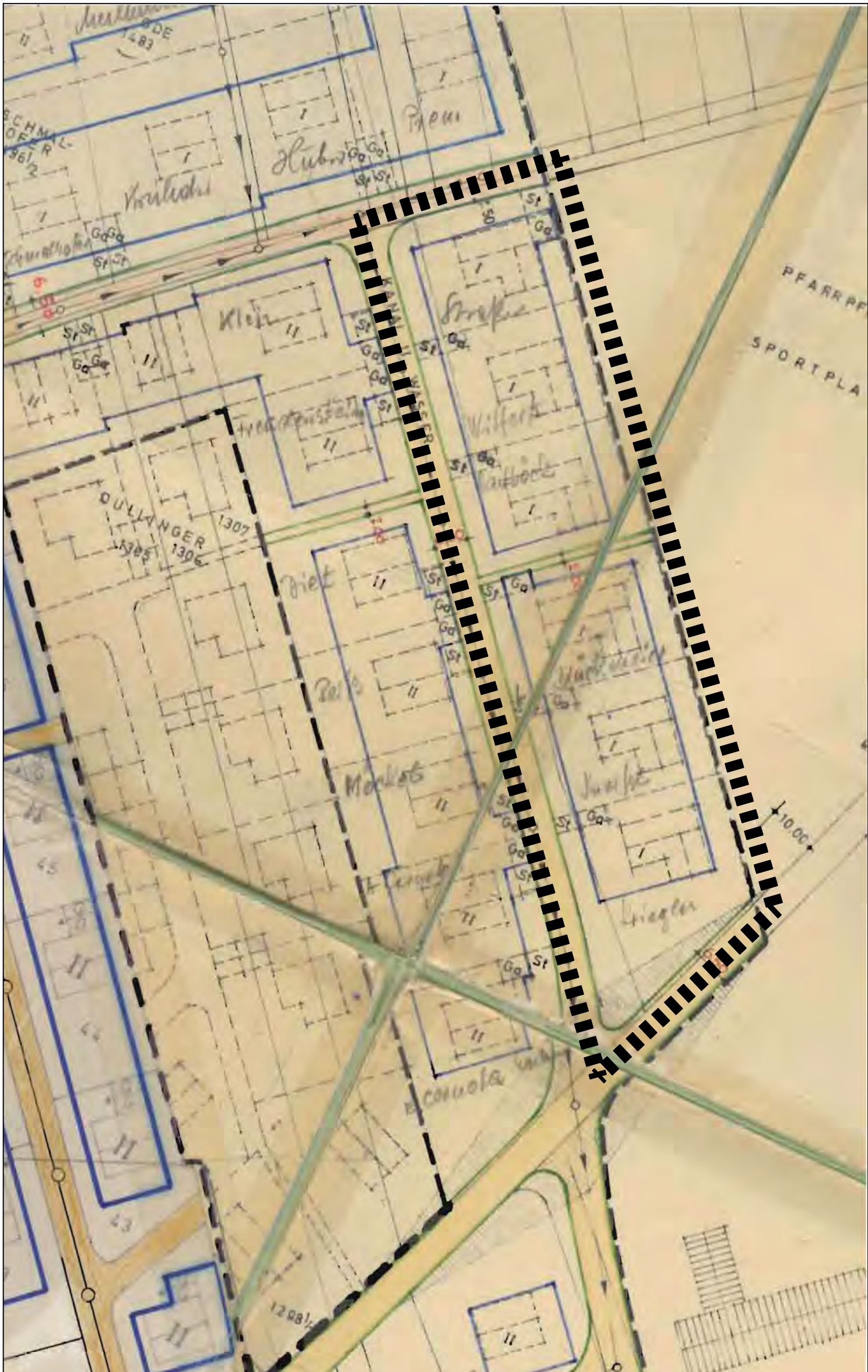
Norbert Lederhofer, VI

Ortsüblich bekannt gegeben durch Anschlag an der Amtstafel und digitale Niederlegung im Internet
Angeheftet am 17.08.2026 Abgenommen am 21.09.2026

Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Gültiger Bebauungsplan "Am Leonhardifeld"



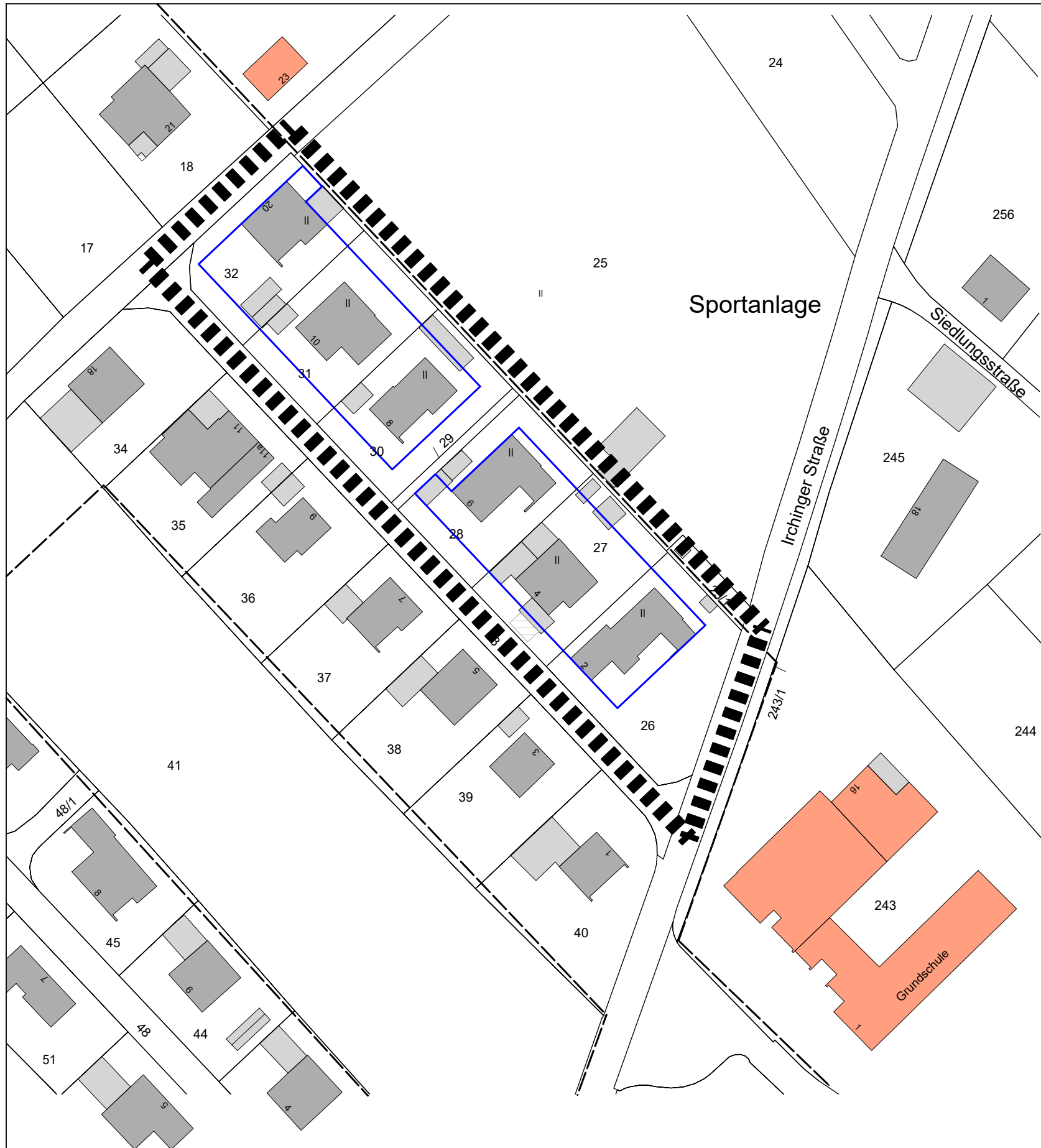
----- = Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes
■■■■■■■■ = Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

Textliche Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes "Am Leonhardifeld"

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen:
- 1.6.1 zu 2.33
- Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m
- 1.6.2 zu 2.34
- Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 6,25 m
- 1.6.4
- Dacheindeckung Falzziegel oder Wellasbestzement, Farbe dunkelbraun, Ortgang mindestens 30 cm Überstand, Traufe mindestens 50 cm Überstand

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

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

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen:
- 1.6.1 zu 2.33
- Satteldach 25 - 30°
Kniestock unzulässig
Sockel nicht über 50 cm
Dachgauben unzulässig
Traufhöhe zulässig bis zu 3,25 m
- 1.6.2 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
- 1.6.4
- 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."

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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans-Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Füssing, den

(Siegel)

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Füssing, den

(Siegel)

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

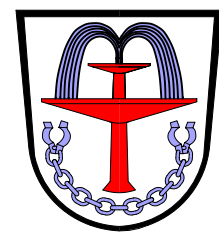
6. Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am durch Anschlag an der Amtstafel und Niederlegung im Internet bekannt gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus 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

(Siegel)

Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

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 GmbH
Abt.-Cölestin-Platz 1
94474 Vilshofen a.d. Donau
T: 09541 9627-0
info@krautloher-architekten.de

UNTERSCHRIFT

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 Geschözzahl 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.

Vilshofen an der Donau, 13.08.2026

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

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1. Verantwortlicher:

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Gemeinde Bad Füssing, Rathausstraße 6 – 8, 94072 Bad Füssing

2. Datenschutzbeauftragter:

Unsere Datenschutzbeauftragten erreichen Sie per Telefon: (0851) 397-771, E-Mail: datenschutz@landkreis-passau.de

3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens:

Bebauungsplan Am Leonhardifeld, 5. Änderung mit Deckblatt Nr. 5

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geordneten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 4 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

4. Arten personenbezogener Daten:

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten).

5. Empfänger:

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind.

6. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten:

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so

lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

7. **Betroffenenrechte:**

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstr. 18, 80538 München, Telefon 089-212672-0, Fax 089-212672-50. E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de.