

**DECKBLATT Nr. 3**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„WA SCHAIBING-MITTE“**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**



Entwurf: 20.03.2024

Geändert: 23.06.2024

Endausfertigung: 23.07.2024

---

PLANFERTIGER FÜR DECKBLATT NR.: 3

Stefan Ledermüller

Staatlich geprüfter Bautechniker  
Binderhügel 6  
94164 Sonnen

**Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungsplanes „WA SCHAIBING-MITTE“ mittels Deckblatt Nr.3**

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „WA Schaibing-Mitte“ mittels Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „WA Schaibing-Mitte“ in der Fassung vom 20.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 22.05.2024 öffentlich ausgelegt
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Schaibing-Mitte“ in der Fassung vom 20.03.2024 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 22.05.2024 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.05.2024.
5. Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.07.2024 bis 15.07.2024 statt.
6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.07.2024, den Bebauungsplan „WA SCHAIBING-MITTE“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 31. JAN. 2025

  
.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt 31. JAN. 2025  
Untergriesbach, den .....

  
.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



31. JAN. 2025

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „WA Schaibing-Mitte“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 31. JAN. 2025

  
.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



## ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB

### Inhalte der Änderungen:

Die Deckblattänderung Nr.: 3, betrifft nur planliche Festsetzungen für die Parzelle 15.

#### Zu 3.5 Baugrenze

- Die Baugrenze wurde an die tatsächliche Grundstücksform angepasst.

#### Zu 6.4 Private und öffentliche Stellplatzflächen

- Die private Stellplatzfläche wurde an die tatsächliche Grundstücksform angepasst.

#### Zu 9.2 Private Grünflächen

- Die private Grünfläche wurde an die tatsächliche Grundstücksform angepasst.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung mit Deckblatt Nr.: 3 nicht betroffen.

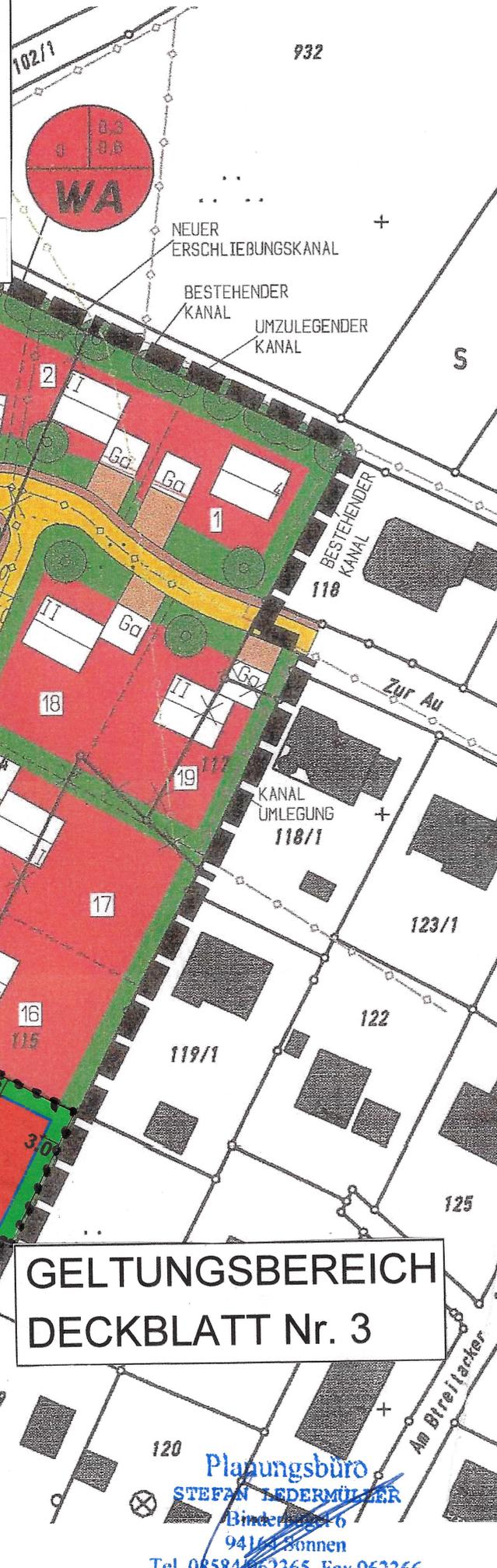
Für die genaue Maßentnahme ist dieser Plan nicht geeignet.

LAGEPLAN M 1:1000  
ZU DECKBLATT Nr. 3

ENTWURF: 20.03.2024

GEÄNDERT: 23.06.2024

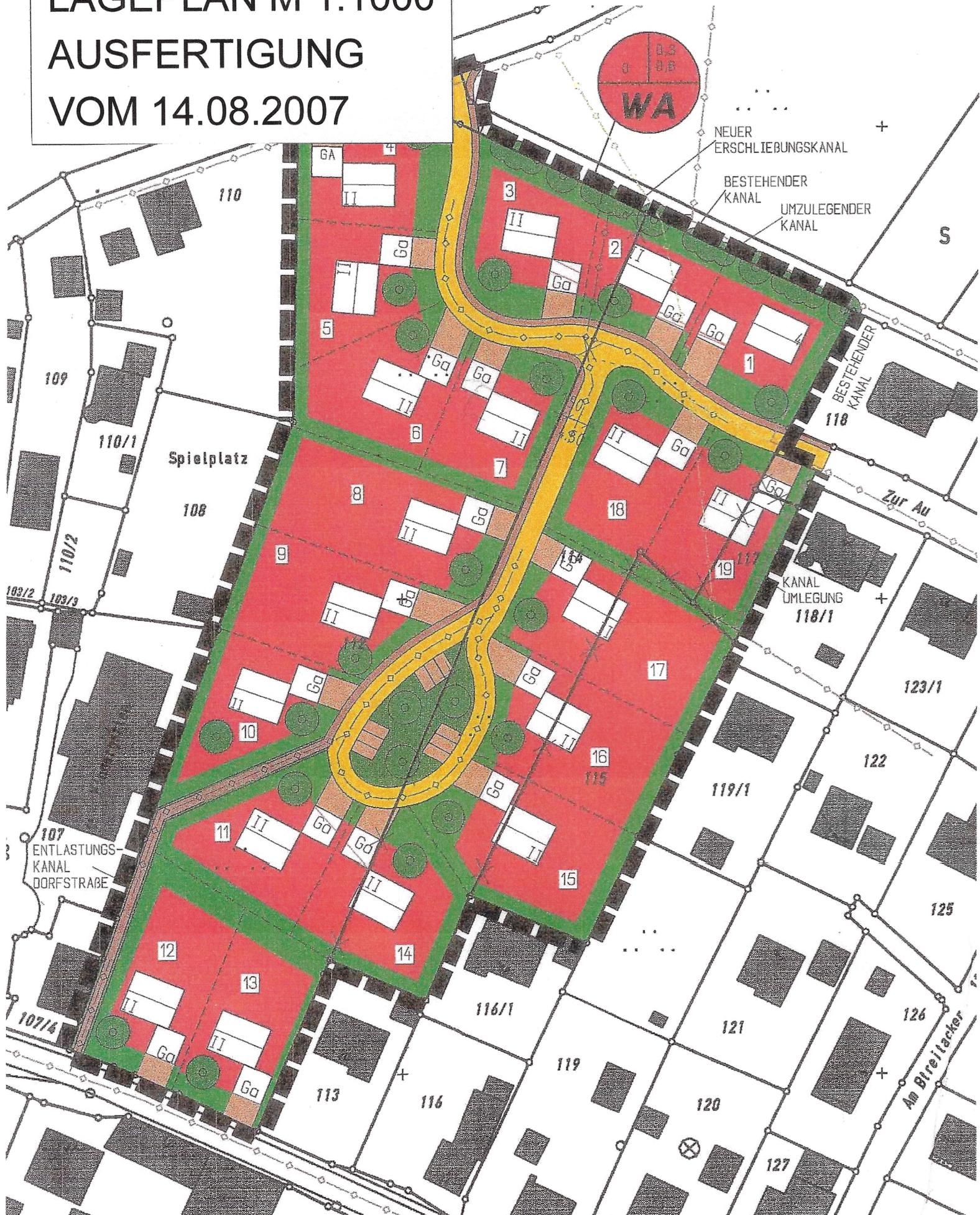
ENDAUSFERTIGUNG: 23.07.2024



GELTUNGSBEREICH  
DECKBLATT Nr. 3

Planungsbüro  
STEFAN LEDERMÜLLER  
Birkenweg 6  
94166 Sonnen  
Tel. 08584 962365, Fax 962366

LAGEPLAN M 1:1000  
AUSFERTIGUNG  
VOM 14.08.2007



## **Umweltbericht**

### **Begründung und Erläuterung**

Nachdem die Grenzen der Parzelle 15 nicht wie in der Urfassung des Bebauungsplanes dargestellt, tatsächlich so vorhanden sind, ist eine Anpassung der planlichen Festsetzungen notwendig.

Die westliche Baugrenze auf Parzelle 15 ist nur 1,50m vom Nachbargrundstück entfernt, auch hier sind die gesetzlichen Abstandsflächen der Art. 6 BayBo einzuhalten.

Aus Parzelle 15 werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse zwei Parzellen. Die „hintere“ Parzelle 15a wird bauplanungsrechtlich dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Schaibing zugeordnet. Die eigentumsrechtliche Zuordnung besteht bereits jetzt. Eine Erschließung dieser Parzelle 15a erfolgt über eine dingliche Sicherung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 116, Gemarkung Schaibing.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließung (Zufahrt) über ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedenklich ist. Die Länge der Zufahrt darf 70m, gemessen ab öffentlicher Verkehrsfläche zum Bauvorhaben, nicht überschreiten.

Diese Regelung ergibt sich aus den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Der rückwärtige Grundstücksteil, Parzelle 15a, Fl.-Nr. 115/3, befindet sich im Besitz der Eigentümer der Fl.-Nr. 116/1, Gemarkung Schaibing und wird aktuell als Garten genutzt.

Auf diese Eigentumsrechte hat der Markt keinen Einfluss. Mit der Planung stellt der Markt Untergriesbach sicher, dass das ursprünglich bestehende Baurecht auf der Fläche erhalten bleibt.

Die Erschließung der Parzelle 15a, Fl.-Nr. 115/3, hat der Eigentümer selbst in der Hand. Zudem wurde dem Eigentümer das Vorrecht auf den Erwerb der Parzelle 15, Fl.-Nr. 114/6 angetragen. Dies wurde abgelehnt. Somit hat der Eigentümer der über die Privatgrundstücke erschlossenen Fläche im Falle einer Bebauung auch die Erschließung dieser Fläche zu sichern.

### **Beschreibung der Planung und Planungsgrundlagen**

Damit die Parzelle 15 mit ca. 321m<sup>2</sup>, für eine junge Familie bebaut werden kann, ist eine Anpassung der Baugrenzen wie in Lageplan dargestellt nötig.

Die vorgegebenen Planungsziele des Bebauungsplanes, sind mit der Deckblattänderung Nr. 3 nicht beeinträchtigt.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das gesamte Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgelegt.

Mit dem gegenständlichen Deckblatt Nr. 3 soll die Bebauung der Parzelle 15, Fl.-Nr.: 114/6 ermöglicht werden.

Die GFZ mit 0,6 und die GRZ mit 0,3 werden mit der geplanten Bebauung der Parzelle 15 eingehalten.

Dadurch ist die ursprüngliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom 24.04.2005 nicht betroffen.

Hier ist, da es sich sowieso um ausgewiesene Bauflächen handelt, keine besondere Behandlung der einzelnen Schutzgüter erforderlich.

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3, hat folglich keine negativen Einflüsse auf Umwelt und Naturschutz.

Aufgestellt: 20.03.2024

Geändert: 23.06.2024

Endausfertigung: 23.07.2024

Stefan Ledermüller  
Staatlich geprüfter Bautechniker  
Binderhügel 6  
94164 Sonnen