



Begründung zur EINBEZIEHUNGSSATZUNG “SCHAIBING KIRCHSTRASSE“

Gemarkung Schaibing, Teilflächen Fl. Nr. 78 und Fl. Nr. 80
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Landkreis Passau
Markt Untergriesbach
Ortsteil Schaibing

Fassung vom 13. Dezember 2021

Bearbeiter:

Ergänzung, 1. Juni 2022

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

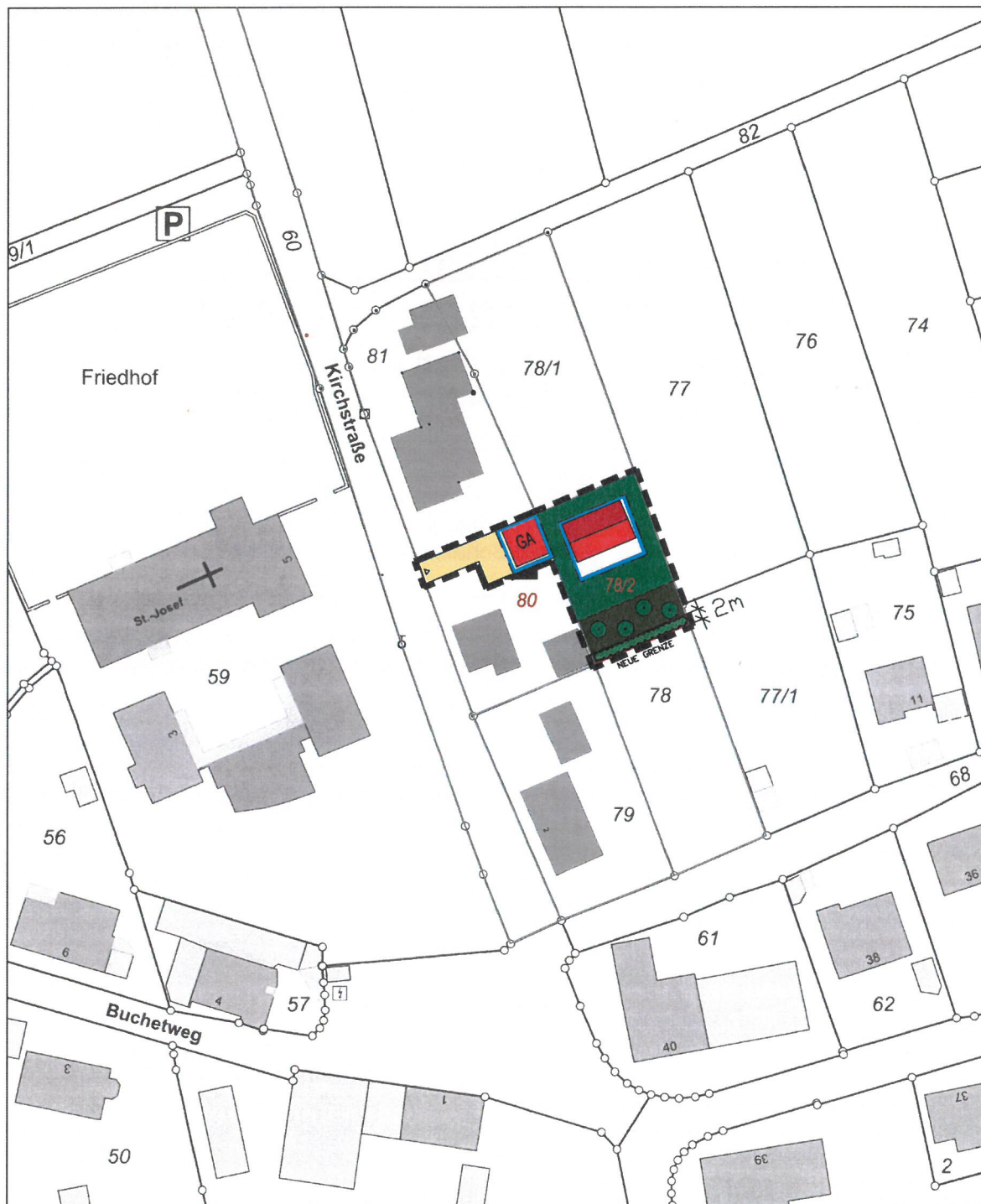
T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

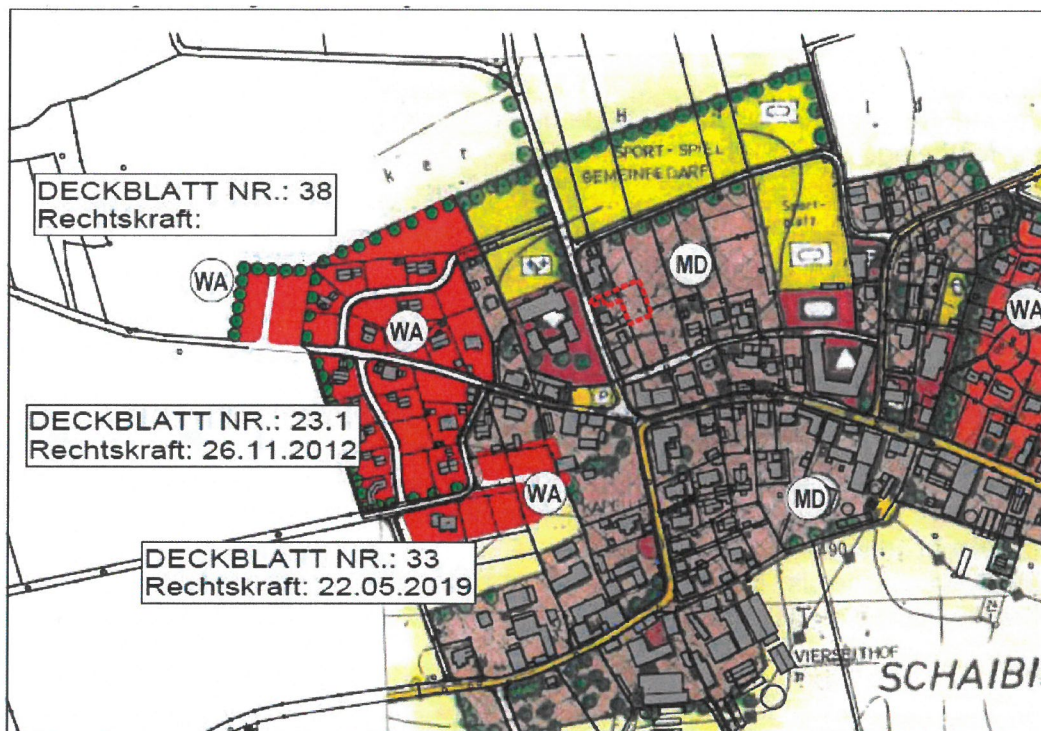
www.mitschelen-gerstl.de

1. Übersicht Geltungsbereich



(ohne Maßstab)

2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Untergriesbach



(ohne Maßstab)

3. Allgemeines

Der Geltungsbereich der Ergänzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schaibing und umfasst jeweils einen Teil der Grundstücke Fl.-Nr. 78 und 80, Gemarkung Schaibing, Gesamtfläche ca. 790 m².

4. Ziel und Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll als Teilfläche mit einbezogen werden.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an.

5.2 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untergriesbach ist die Fläche als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6. Planungskonzept

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch kleine Wohngebäude geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht mit einer Dachneigung von ca. 20-40° aus Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Baufenster für Einfamilienwohngebäude und Carport wurden der umliegenden Bebauung angepasst festgelegt.

Folgende Einfügungsparameter werden festgesetzt:

- 2 Vollgeschosse, E+1
- GRZ max. 0,6
- Satteldach, Dachneigung von 20-40 °
- Wandhöhe max. 6,0 m

6.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der Kirchstraße über das Teilgrundstück Fl.- Nr. 80.

Die Zufahrt ist über die vorhandene Ortszufahrt gesichert.

Die öffentliche Wasserversorgung, sowie der öffentliche Mischwasserkanal sind in der Kirchstraße vorhanden. Für das Abwasser ist an der Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 80 ein Referenzschacht zu setzen.

Das Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und auf den Grundstücken 78/2 und 80 breitflächig zu versickern.

6.3 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bei einer angenommenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35, ist das Regelverfahren und nicht das vereinfachte Verfahren anzuwenden:

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenflächen angelegt.

Mit der Annahme der GRZ von 0,35 ergibt sich:

ca. 790 m² Bruttobaufläche x 0,35 GRZ = 276 m² überbau- und versiegelbare Grundstücksfläche.

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5 anzuwenden ist. Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs, wie wasserdurchlässige Befestigungen bzw. Aufkiesungen von Fahrflächen, rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,2.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von: 790 m² x 0,2 = 158 m².

Ausgleichsmaßnahmen:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine standorttypische Hecke, Breite 2 Meter, mit Herkunftsnachweis gepflanzt. Zusätzlich sind auf dem Grundstück mindestens zwei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

7. Verfahrensvermerke:

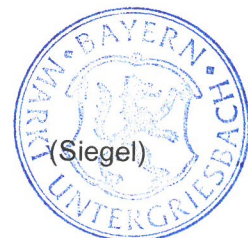
- 7.1 Der Marktgemeinderat der Gemeinde Untergriesbach hat in der Sitzung vom 13.12.2021 die Einbeziehungssatzung „SCHAIBING KIRCHSTRASSE“ gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 01.04.22..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 7.2 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 11.04.22... bis 13.05.22... beteiligt.
- 7.3 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.22..... bis 13.05.22... öffentlich ausgelegt.
- 7.4 Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.10.22... die Einbeziehungssatzung „SCHAIBING KIRCHSTRASSE“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2021 als Satzung beschlossen. (Ergänzung v. 01.06.22)

Untergriesbach, den 09.12.22.....

Markt Untergriesbach

A. Paus

Erster Bürgermeister



- 7.5 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „SCHAIBING KIRCHSTRASSE“ wurde am 09.12.22... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 09.12.22.....

Markt Untergriesbach

A. Paus

Erster Bürgermeister

