



## Begründung zur 7. Bebauungsplanänderung „Pfaffing-West“

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

Planfassung: 18. März 2025



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 18.03.2025)

**Planung:**

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers  
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

## 1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat am ..... die Änderung des Bebauungsplans "Pfaffing-West" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1361/3 und 1361/4 der Gemarkung Obing und hat eine Größe von ca. 1.660 qm.

Das Bauland ist als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne von § 3 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 18.03.2025)

## 2 Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pfaffing-West". Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt. Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

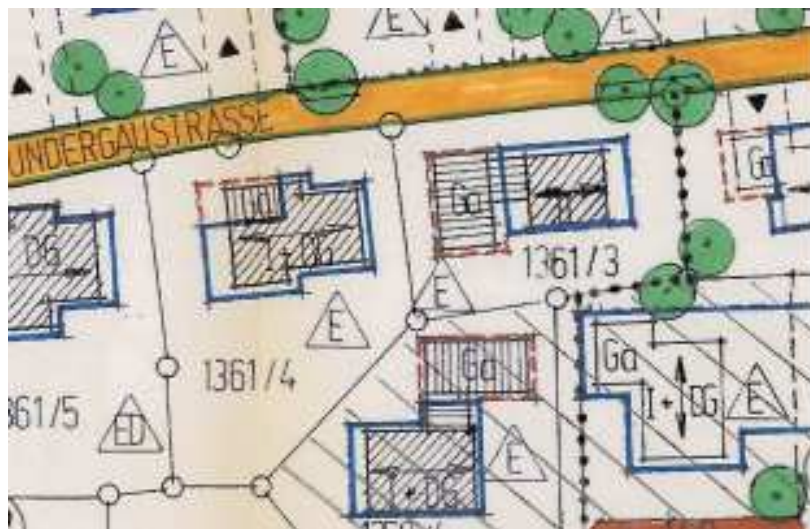
### **3 Anlass der Änderung / Bestand**

Das Anwesen Sundergaustraße 8 soll aufgestockt und erweitert werden, um es den heutigen Wohnverhältnissen anzupassen. Zusätzlich ist die energetische Sanierung vorgesehen. Anstelle von einem Geschoss mit Dachgeschoss (I+DG) sind künftig zwei Vollschosse (II) möglich. In diesem Zusammenhang soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des Anwesens Sundergaustraße 10 geschaffen werden. Da im reinen Wohngebiet nur gebietsbezogenes Gewerbe zugelassen werden kann, sollen beide Grundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, damit auch ein nicht störender Handwerksbetrieb angesiedelt werden kann. Außerdem wird die Anzahl der Stellplätze geregelt, um keine zu hohe Versiegelung des Grundstücks zu erhalten. Durch die Festsetzung einer zulässigen max. versiegelten Fläche, wird sichergestellt, dass ein Teil des Grundstücks begrünt wird.

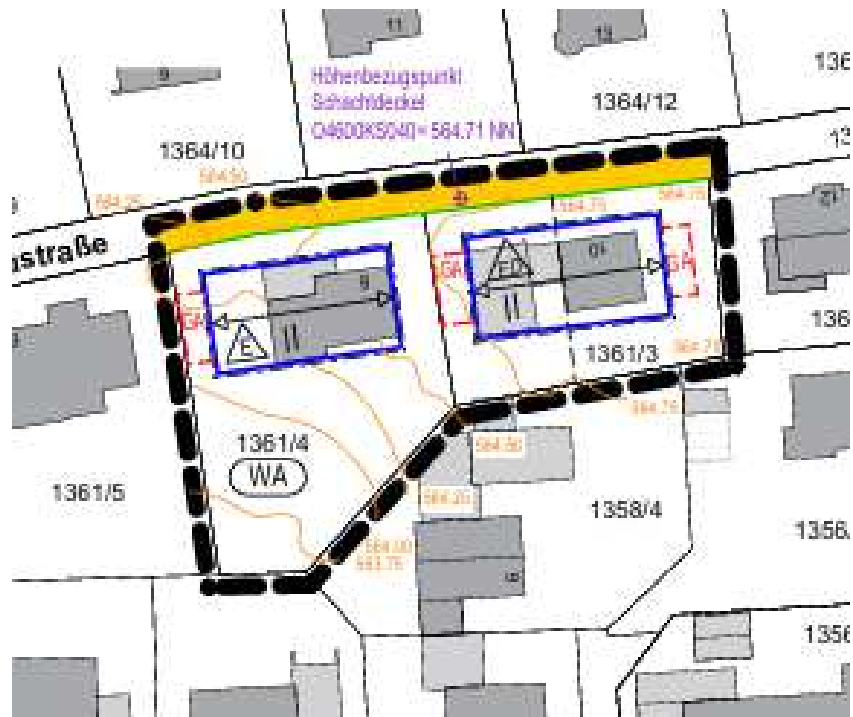
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 wurde das bestehende Gelände nicht berücksichtigt. Die seitliche Wandhöhe lässt eine Aufstockung des Anwesens Sundergaustraße 8 nicht zu. Die große Fläche für ein Garagengebäude beim Anwesen Sundergaustraße 10 soll zur Nachverdichtung für die Erweiterung des Hauptgebäudes genutzt werden können. Gleichzeitig ist vorgesehen, die rechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans den geltenden rechtlichen Bestimmungen anzupassen.

### **4 Planung**

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Obing zu Grunde gelegt.



Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Folgende Punkte weichen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:

- Gebietskategorie
- Abstandsflächen
- Baufelder
- Festsetzung der Flächen für Garagen / Carports
- Maß der baulichen Nutzung
  - Erhöhung der Vollgeschoßzahl
  - Festsetzung durch eine max. zulässige überbaubare Fläche
  - Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe, einschließlich der Definition der Höhenlage (FFB EG)
- Dächer
  - Festsetzung Dachform und Dachneigung
  - Zulassung Pultdach bei Anbau an das Hauptgebäude
  - Festsetzung von Dachüberständen
  - Regelung zu Dachaufbauten und max. zulässigen Dachverglasungen
  - Festsetzungen zur Gestaltung von Sonnenkollektoren
- Geländemodellierung / Einfriedung
  - Mindestdeckung unter FFB EG
  - Geländegestaltung zu den Grundstücksgrenzen
  - Höhe und Abstand zur Straße von Einfriedungen

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Erschließung**

Nachdem ein bestehendes Wohngebiet überplant wird, ist die Erschließung bereits vorhanden.

### **Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf dem Grundstück ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

## **6 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Es müssen jedoch grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer überwiegend intensiven Gartennutzung, die mehrmals jährlich gemäht wird. Strukturen oder Habitat Requisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nicht vor.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Aufgrund der Festsetzungen zur Begrünung der nicht versiegelten Fläche der Grundstücke sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre. Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Im näheren Umfeld sind keine Biotopie vorhanden.

## **7 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m zum Plangebiet (Ehem. Pfarrhaus).

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

Erster Bürgermeister