

**Gemeinde Obing**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Mühlbachstraße“**

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB  
für die Grundstücke Flurnummern 45/3 und 128/4

**Begründung**  
einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 02.03.2022

Projekt: 21136

Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### **1. Anlass der Änderung**

Auf 1 Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Mühlbachstraße soll eine Nachverdichtung erfolgen.

Die geplante Nachverdichtung entspricht nicht den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss der Bebauungsplan daher geändert und erweitert werden.

Dies entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 45/3 und 128/4, Gemarkung Obing, Gemeinde Obing.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **4. Bestand und Planung**

#### **4.1 Bestand**

Der Änderungsbereich liegt an der Mühlbachstraße.

Er ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Auf der Wiese steht ein markanter Einzelbaum.

Im Grundstück verläuft ein Kanal, der im Zuge der Bebauung verlegt werden muss.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

In der Umgebung sind Wohngebäude vorhanden. Der Änderungsbereich ist über den Eichenweg und die Mühlbachstraße an den Ort angebunden.

Für den Änderungsbereich liegt der Bebauungsplan „Mühlbachstraße“ aus dem Jahr 2011 vor. Der Bebauungsplan muss für die geplante Bebauung angepasst werden, da das Baufenster die geplante Bebauung nicht zulässt.

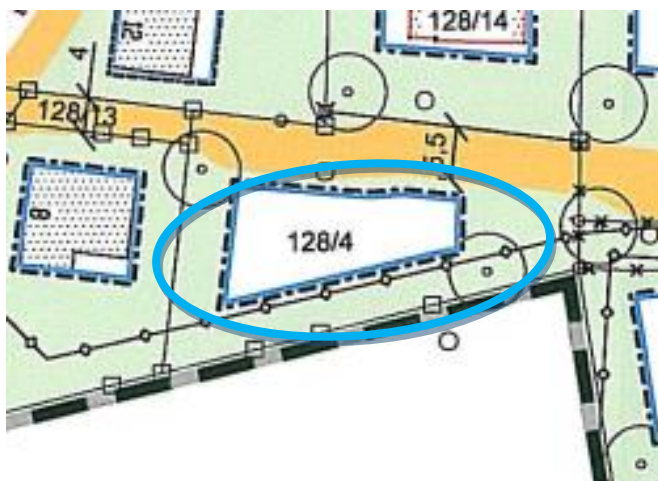


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan „Mühlbachstraße“ mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Obing

## 4.2 Planung

Im Änderungsbereich soll ein Doppelhaus entstehen, dessen Grundfläche größer ist, als es die derzeitige Planung zulässt. Hierzu wird der Bebauungsplan geändert und nach Süden über den bisherigen Geltungsbereich hinaus erweitert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an das Bauvorhaben angepasst.

Die Grundflächenzahl wird zur Nachverdichtung leicht erhöht. Wie bisher wird zusätzlich zur Festsetzung einer GRZ auch eine Grundfläche festgesetzt.

Um die Zulässigkeit von Nebengebäuden zu begrenzen, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Anzahl und Grundfläche von Nebengebäuden.

Insgesamt sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

Die Höhenlage des Rohfußboden EG wird auf m üNN festgesetzt. Damit liegt der Rohfußboden EG 0,2 m über der bestehenden Straße in Gebäudemitte.

## **5. Auswirkungen**

### **Ortsbild**

Durch die Nachverdichtung und Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie die größere Gebäudehöhe ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Insgesamt werden aber keine negativen Auswirkungen erwartet.

Die seitliche Wandhöhe ist höher als bisher festgesetzt. Damit wird das neue Gebäude höher als die umgebende Bebauung. Die ist aus Sicht der Gemeinde aber als Folge des Ziels einer Nachverdichtung hinnehmbar.

### **Natur und Landschaft**

Das Grundstück ist bereits jetzt bebaubar. Eine Gehölzrodung ist also bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig.

Daher entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild.

## **6. Eingriffsbilanzierung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

### Schutzgebiete und Biotop:

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop. Die nächstgelegenen Biotopflächen liegen am Ufer des Obinger Sees.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf diese Biotopfläche nicht aus, da diese am Bahndamm deutlich höher liegt als der Änderungsbereich.

## **7. Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### **Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Auf dem Grundstück steht ein markanter Einzelbaum, der beseitigt werden muss.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen ist ein Rodungszeitraum festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Höhlen-/Halbhöhlenbrüter findet daher nicht statt. Auch weitere Arten (Amphibien, Reptilien) sind aufgrund der fehlenden Strukturausstattung nicht zu erwarten.

Daher ist insgesamt nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Daher ist es nicht erforderlich, weitere Vermeidungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

Da aufgrund dieser Betrachtung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Obing, den

.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21136\_Mühlbachstrasse\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Mühlbachstrasse.doc