



Bebauungsplan „Dorfzentrum Obing Süd“

8. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf f. wiederholte Auslegung

Datum: 09.04.2024

Projekt: 22097

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Verfahren	1
3	Geltungsbereich und Lage im Raum	1
4	Ausgangssituation	3
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.2	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	3
5	Planung	5
6	Begründung der Festsetzungen	5
7	Auswirkungen der Planung	7
8	Artenschutzrechtliche Betrachtung	8

1 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Obinger Ortszentrum liegen der Gemeinde für die benachbarten Grundstücke Flurnummern 326/4 und 326, Gemarkung Obing zwei Bauvorhaben vor. Die Eigentümer planen jeweils die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Die überplanten Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dorfzentrum Obing Süd“. Im Sinne der Innenentwicklung beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 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.

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung ist nicht erforderlich.

3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Obing. Das Umfeld ist bebaut. Neben Wohngebäuden befinden sich dort u.a. Einrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs, private Dienstleister und Einzelhändler sowie die örtlichen Bildungseinrichtungen.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung, Euro-
Graphics

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Grundstücken Flur Nrn. 326 und 326/4 zusammen und umfasst ca. 1.985 m². Bei der Flur Nr. 326/4 handelt es sich um ein bebautes Grundstück, die Flur Nr. 326 stellt eine Baulücke dar.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)

Quelle: DFK © 2023 Gemeinde Obing

4 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dorfzentrum Obing Süd“ aus dem Jahr 1995 ist der überplante Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Für Flur Nr. 326 besteht Baurecht für ein zweistöckiges Wohngebäude, das nicht realisiert wurde. Ebenso wie die Pflanzmaßnahmen an der Verkehrsfläche „Am Schlossberg“ bisher nicht umgesetzt wurden.

Für das nördliche Grundstück Flur Nr. 326/4 setzt der Bebauungsplan ein Baufenster für das bestehende Gebäude fest. Dieses wurde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Richtung Süden erweitert. Das Garagengebäude im südlichen Teil des Grundstücks soll im Zuge der geplanten Baumaßnahme abgerissen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden.

Im südlichen Änderungsbereich ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (punktierte Umrandung) festgesetzt. Im nördlichen Bereich weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan auf einen Vorschlag zur Bodenentsiegelung (schraffierte Fläche) hin.

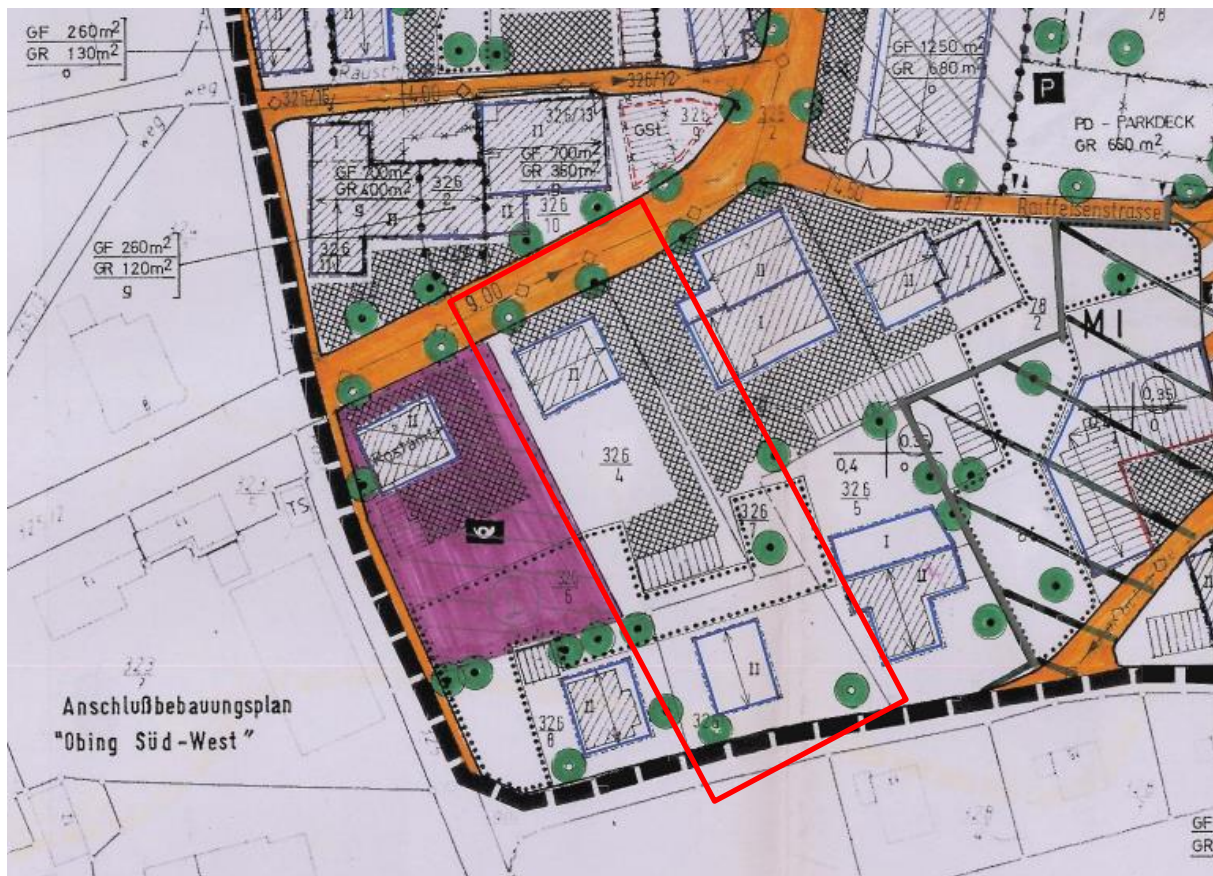


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortszentrum Obing Süd“ (1995) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BPlan © 2012 Gemeinde Obing

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände des überplanten Bereichs steigt von Norden nach Süden an. Während das nördliche Grundstück Flur Nr. 326/4 nahezu eben ist und erst in der südlichen Hälfte um

knapp 1,00 m ansteigt, verzeichnet das Grundstück Flur Nr. 326 eine Nord-Süd-Steigung von ca. 2,0 m und eine West-Ost-Steigung von ca. 1,3 m.

Die nördliche „Bahnhofstraße“ liegt auf ca. 565,00 m ü.NHN, die südliche angrenzende Verkehrsfläche „Am Schlossberg“ auf ca. 568,20 m ü.NHN.

Vom Büro HPC AG wurde eine Vermessung durchgeführt, welche als Grundlage für die weitere Planung verwendet wird.

Erschließung und technische Infrastruktur

Das nördliche Grundstück grenzt direkt an die „Bahnhofstraße“, das südliche Grundstück liegt an der Verkehrsfläche „Am Schlossberg“. Über diese Gemeindestraßen erfolgt die Anbindung der an das übergeordnete Straßennetz, die innere Erschließung wird auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anschlüsse dieser Verkehrswege. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. Diese bieten für das geplante Vorhaben ausreichende Kapazitäten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Laut Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand 2023) handelt es sich im Bereich der Bebauungsplanänderung um vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies. Braun- und Parabraunerde gelten als gut durchlässige Böden. Durch den Lehm- und Schluffanteil kann die Sickerfähigkeit teilweise beeinträchtigt werden.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst nicht möglich, kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Grundstück Flur Nr. 326/4 entwässert bereits über den kommunalen Mischwasserkanal. Das Grundstück Flur Nr. 326 kann an den Kanal angeschlossen werden, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. Die Entwässerung ist somit sichergestellt.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 31.03.2023 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 26.06.2023).

Die nächstgelegenen Denkmale sind in einer Entfernung von ca. 100 m Entfernung zu finden. Dabei handelt es sich z.B. um ein abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-1-7940-0067) oder das Gasthaus zu Post (D-1-89-133-71).

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im näheren Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage Umweltatlas vom 26.06.2023). Ca. 2,5 km südlich liegt das Natura 2000 Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seon“ (ID 8040-471). Weitere 250 m östlich liegt das Naturschutzgebiet „Seoner Seen“ (NSG-00229.01)

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich ca. 100 m entfernt im Westen (Nr. 8040-0143) und in 300 m Entfernung Richtung Osten (Nr. 7940-011).

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der rund 300 m entfernte Moosmühlbach. Dieser entwässert nach wenig hundert Metern in den Obinger See.

Entsprechend dem Umweltatlas befinden sich weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld zum Änderungsbereich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind keine vorhanden und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 26.06.2023).

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Durch die topographischen Gegebenheiten ist oberflächlich abfließender Starkregen nicht gänzlich auszuschließen. Im Bebauungsplan wird auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen und Geländeänderungen, die wildabfließendes Wasser negativ beeinflussen, untersagt.

5 Planung

Auf dem nördlichen Grundstück Flur Nr. 326/4 ist die Errichtung eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses für vier Wohneinheiten geplant. Dieses soll im südlichen Grundstücksteil, anstelle des bestehenden Garagengebäudes errichtet werden. Die Bebauungsplanänderung soll dazu die Voraussetzungen schaffen. Das Bestandsgebäude im nördlichen Grundstücksteil bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Da durch die Planung ein zusätzlicher Bedarf von 8 Stellplätzen anfällt, welche nicht alle auf dem Baugrundstück untergebracht werden können, hat der Gemeinderat am 01.07.2022 beschlossen, dass der fehlende Stellplatz von der Gemeinde abzulösen ist. Hierzu ist ein Vertrag abzuschließen.

Die Eigentümer des südlichen Grundstücks planen ebenfalls die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Eine konkrete Planung liegt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans nicht vor. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine verdichtete Bebauung nur begrenzt zulässt, sollen mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für ein städtebaulich vertragliches Wohngebäude geschaffen werden.

6 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dorfzentrum Obing Süd“. Sofern keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen durch Text auch für diese Bebauungsplanänderung.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zum Urbebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden, wie im Urbebauungsplan, die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe. Auf Bestimmungen zur Geschossfläche wird im Sinne der Nachverdichtung künftig verzichtet.

Im Sinne einer bodenschonenden Nachverdichtung wird die maximal zulässige GRZ erhöht. Wie im Urbebauungsplan ist eine Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) bis 0,8 zulässig. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die seitlichen Wandhöhen werden je Bauraum festgesetzt, um aufgrund der topographischen Verhältnisse eine harmonische Einbindung der Baukörper sicherzustellen und gleichzeitig eine verdichtete Bauweise zuzulassen. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Höhenlagen von OK.FFB.EG berücksichtigen den natürlichen Geländeverlauf und stellt eine angemessene Einbettung der Gebäude in die umgebende Hauslandschaft sicher.

Für Garagen und Carports ist eine eigene Wandhöhe festgesetzt. Im Sinne eines Planungsspielraums gilt dort die Geländekante als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe.

Auf der Flur Nr. 326 ist ein grenzständiger Carport zulässig. Um die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen, hat sich der Gemeinderat dort für eine niedrigere Wandhöhe in Kombination mit einem leicht geneigten Pultdach entschieden. In diesem Fall ist die seitliche Wandhöhe auf der niedrigeren Fassadenseite zu messen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Analog zum Urbebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen bestimmen den Umgriff der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der beengten Verhältnisse dürfen Balkone und Terrassen die Baugrenzen überragen. Balkone und Terrassen sind im Sinne eines planerischen Spielraums und zur Wahrung des Ortsbildes in ihren Ausmaßen begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Die nachbarschaftlichen Belange und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewahrt.

Firstrichtungen bestimmen die Stellung baulicher Anlagen und stellen eine ortstypische Längsentwicklung der Gebäude sicher. Durch den bestehenden Anbau des Bestandsgebäudes im Bauraum 1 hat sich die Kubatur des Gebäudes verändert. Anhand der festgesetzten Firstrichtung wird künftig im Falle von Um- und Neubauten die ortstypische Dachgestaltung sichergestellt.

Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird die Flächenausdehnung der Nebenanlagen begrenzt. Je Hauptgebäude ist 1 Nebenanlage bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

Zur Klarstellung wurde die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze aus dem Urbebauungsplan sinngemäß übernommen.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, müssen zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Zufahrt von Flur Nr. 326/4 soll über die bestehende Zufahrt erfolgen. Bei Flur Nr. 326 bietet sich eine Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze an, da dort das Gelände von der Straße in Richtung Grundstück weniger stark abfällt als weiter östlich. Anhand der Zufahrtspfeile werden die angesprochenen Zu- und Ausfahrten sichergestellt.

Gestalterische Festsetzungen und Grünordnung

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 und 27 Grad zulässig. Das Bestandsgebäude im Bauraum 1 ist bei Um- und Neubauten anzupassen. Die festgesetzte Firstrichtung unterstützt das Vorhaben. Dachüberstände stellen eine harmonische Einbindung in die Umgebung sicher.

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Für Carports auf der Flur Nr. 326 sind ausschließlich leicht geneigte Pultdächer zulässig. Zur Unterstützung der Wasserrückhaltung und als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Aus Gründen des Ortsbildes müssen alle Gebäude und Gebäudeteile mit Satteldach Dachüberstände aufweisen. Dabei müssen Dachüberständen die Balkone bis zu einer bestimmten Tiefe überragen. Die festgesetzten Mindestmaße sind ortstypisch.

Zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse sind Quer- und Standgiebel in beschränktem Maße zulässig. Die Vorgaben zu deren Gestaltung entspricht den ortstypischen Gegebenheiten. Auch Loggien sind zulässig.

Die Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und tragen zum Klima- und Ressourcenschutz bei. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Fernwirkung in der Ebene der Dachfläche oder eingeschränkt aufgeständert zulässig.

Um die nachbarschaftlichen Sichtbeziehungen zu begrenzen, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.03.2024 dazu entschieden, die Errichtung von Balkonen teilweise einzuschränken.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topografie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Für ein möglichst natürliches Erscheinungsbild ist an den Grundstücksgrenzen an das jeweilige Nachbargrundstück, bzw. die Straße anzugleichen sowie am Gebäude selbst nur in beschränktem Maß abzugraben. Durch die Hangsituation sind an den Südseiten der Grundstücke Höhensprünge durch Böschungen oder Stützmauern zu modellieren.

Festsetzungen zur Grünordnung

Auf detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet, da der Urbebauungsplan bereits ausreichende Vorgaben trifft.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung wird dennoch eine Mindestanzahl und -qualität von zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Die Wahl des Standorts wird im Sinne des Planungsspielraums offen gelassen.

Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen sind für den Standort nicht geeignet. Sie entsprechen nicht dem regionstypischen Bild des ländlichen Raumes und werden daher ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Artenschutz

Auf Flur Nr. 326/4 befindet sich ein Garagengebäude, das im Zuge der geplanten Baumaßnahmen abgerissen werden soll. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gebäude vor den Abrissarbeiten von fachkundigem Personal auf ein Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse zu untersuchen und ggf. zu sichern. Holzverschalungen sind von Hand abzutragen.

Die Entfernung von Bäumen ist zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar.

7 Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanungsänderung werden im Sinne der Nachverdichtung die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich geschaffen. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Eingriff im Außenbereich vermieden. Das entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den Grundzügen der kommunalen Planung.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch am Baubestand in der Nachbarschaft und erweitert im Sinne der Nachverdichtung bestehende Baurechte. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf das bestehende Baurecht aber nur geringfügig erhöht. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind somit nicht zu erwarten.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Über selben Weg erfolgt auch die technische Erschließung der Grundstücke. Diese bietet ausreichend Kapazitäten.

Durch die Entfernung und zwischenliegende Bebauung sind keine Auswirkungen auf die umliegenden Denkmale zu erwarten. Vorsorglich weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan darauf hin, dass Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass Gefahren durch Hochwasser oder Überschwemmungen auftreten können. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist nachzeitigem Kenntnisstand gegeben und im Rahmen des Bauantrags anhand eines Gutachtens nachzuweisen. Sollte eine Flächenversickerung nicht möglich sein, kann in den kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerung der Grundstücke kann somit sichergestellt werden.

Da wildabfließendes Wasser aufgrund der Topografie nicht gänzlich auszuschließen ist, wird auf eine hochwassergeschützte Bauweise hingewiesen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass Geländeänderungen mit nachteiligen Auswirkungen auf wildabfließendes Oberflächenwasser unzulässig sind.

8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Bei der Flur Nr. 326 handelt es sich um eine intensiv gemähte Wiese im Siedlungszusammenhang ohne Gehölzbestand. Ebenso fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten (Altgrasfluren, Kies-/Sandflächen, Hochstaudenfluren) für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Das Grundstück Flur Nr. 326/4 ist bereits bebaut. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind intensiv anthropogen überprägt. Der Baumbestand weist einen guten Allgemeinzustand auf. Es sind keine Spalten und Höhlen bekannt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Zuge der Bauarbeiten teilweise zur Beseitigung des Baumbestands. Es handelt sich jedoch nicht um essenzielle Habitatstrukturen, da in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Zudem ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Aufgrund der überwiegend intensiven Gartennutzung fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind nach derzeitiger Einschätzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände auszuschließen, werden dennoch vorsorglich Vorgaben bezüglich erforderlicher Rodungs- und Abrissarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Obing, den

.....
Josef Huber
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22097_BP Dorfzentrum Süd\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22097 Begründung Ändrg. BPlan Dorfzentrum Obing Süd.docx