



Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes "Kohlstatt II" Gem. Obing

der Gemeinde Obing, Landkreis Traunstein

02. November 2022



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 7. Änderung des Bebauungsplanes „Kohlstatt II“ in Obing beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 276/10, Gemarkung Obing, Franz-Geist-Straße 3.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



Luftbild

2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Kohlstatt II“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich

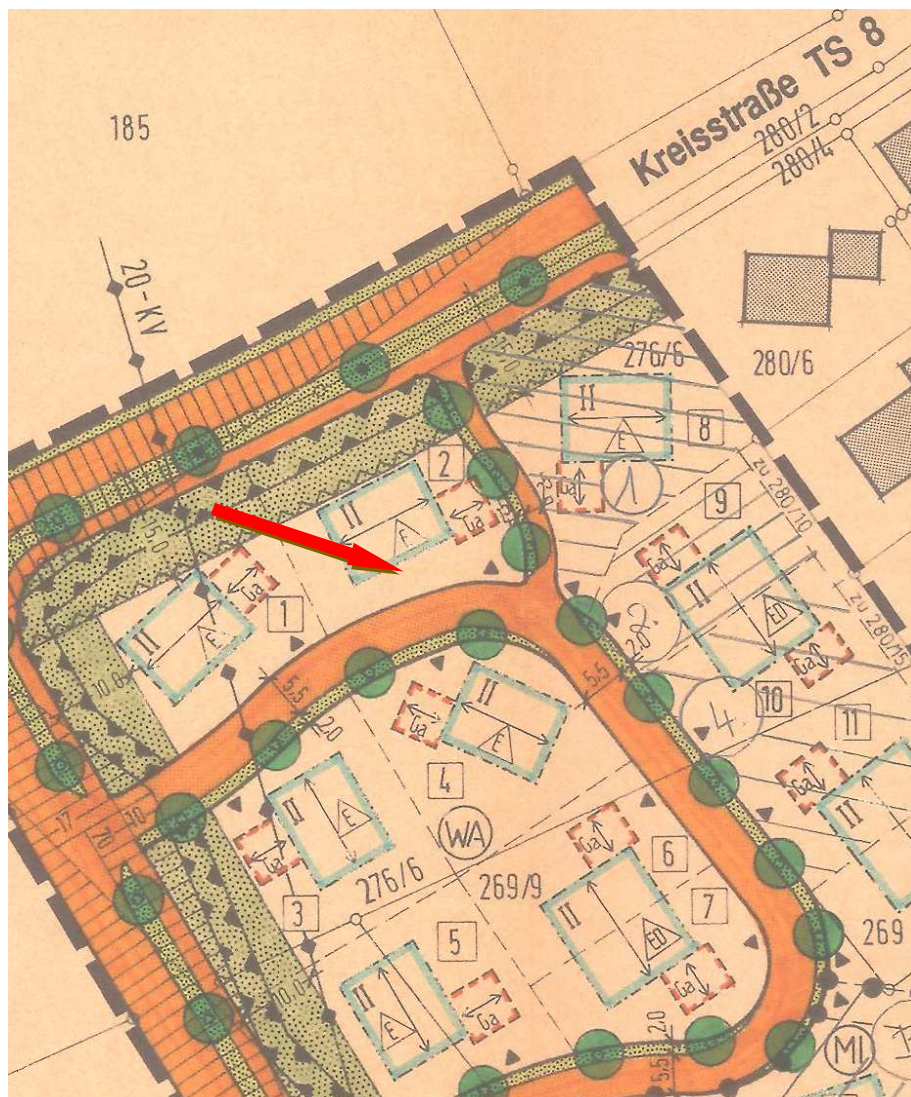
3. Anlass der Änderung

Die Eigentümer des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 276/10 Gem. Obing, Franz-Geist-Straße 3, hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Eigentümer beabsichtigen in das bestehende Wohngebäude eine zusätzliche Wohneinheit (Dachgeschoss) für ihre Tochter einzubauen.

Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kohlstatt II“ (nicht maßstäblich) 08.12.1997

4. Planung

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



7. Bebauungsplanänderung „Kohlstatt II“ (nicht maßstäblich)

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgenden Punkt:

- Erhöhung der max. zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 3

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Wohnhauses handelt, sind sämtliche Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert.

6. Artenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

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

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.

7. Denkmalschutz

Das komplette Gebäude ist bereits erstellt. Somit ist der Denkmalschutz nicht relevant.

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber, 1. Bürgermeister