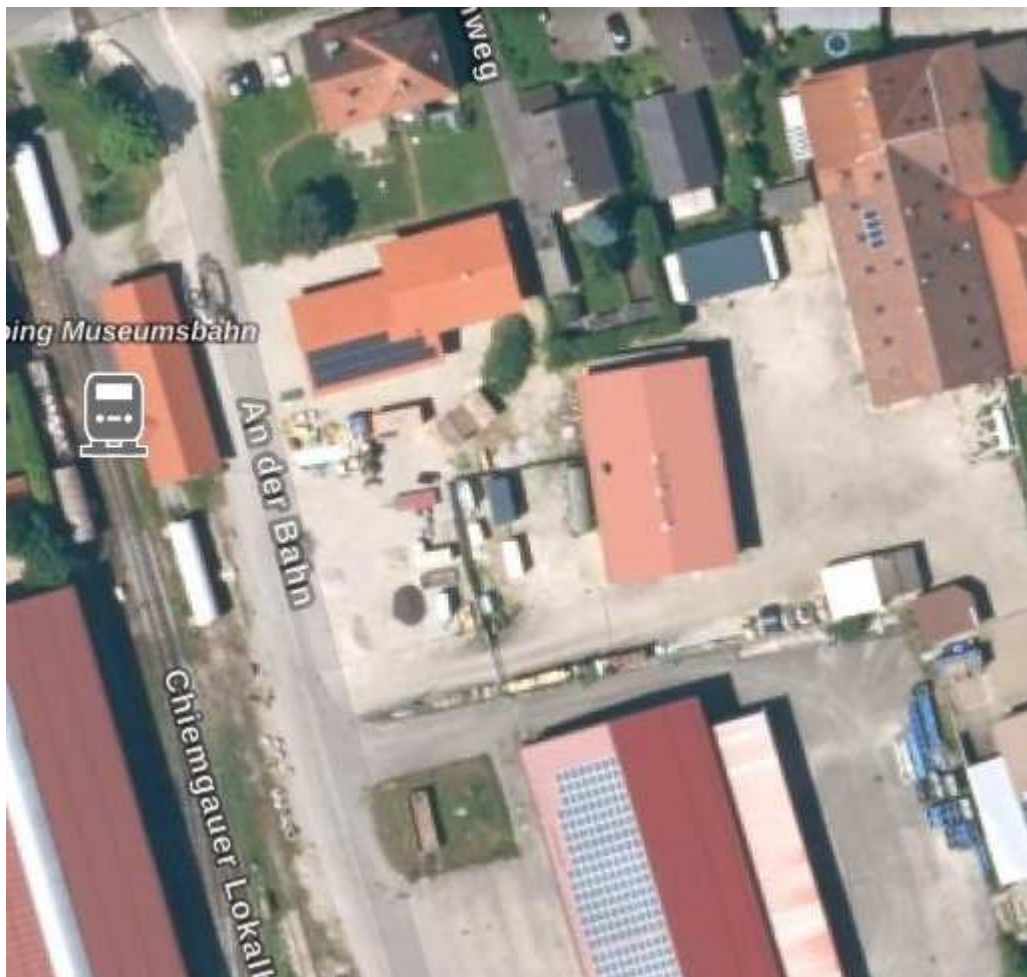




Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung „An der Bahnhofstraße“

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

06. Februar 2024



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 19.01.2024)

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 06. Februar 2024 die Änderung des Bebauungsplans "An der Bahnhofstraße" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 300/49 und 300/18 der Gemarkung Obing. Das Grundstück hat eine Größe von ca. **1.320 m²**.

Das Gebiet ist als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 19.01.2024)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Bahnhofstraße". Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

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

3 Anlass der Änderung

Für die Grundstücke im Flur-Nr. 300/49 und 300/18 Gemarkung Obing sind im Bebauungsplan unterschiedliche Höhenfestsetzungen FFB EG festgesetzt. Es ist vorgesehen die Grundstücke zusammen mit einer Halle mit Firstrichtung Ost-West zu bebauen. Damit der FFB EG des Gebäues nicht unter der Erschließungsstraße liegt und eine durchgehende Bodenplatte errichtet werden kann, ist es erforderlich die Höhenfestsetzung für beide Grundstücke gleich festzulegen.

4 Planung

Höhenfestsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

5. Höhenentwicklung

- 5.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG wird in den jeweiligen Baugrundstücken auf die folgende Höhe festgesetzt. Von ihr darf jeweils maximal 15 cm nach unten oder oben abgewichen werden:

Fl. Nr.	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in m ü. NHN
323/5	567,40 m
323/12	566,90 m
323/15	566,90 m
323	567,55 m
323/11	567,80 m
323/13	568,15 m
300/18	568,45 m
300/46	568,75 m
300/47	569,00 m
300/8	569,00 m

Höhenfestsetzung neu:

Die Ziffer 5 wird folgendermaßen neu gefasst:

Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss wird innerhalb des Geltungsbereichs mit 568,90 m ü NHN festgesetzt.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Nachdem es sich um ein Baugrundstück im bestehenden Gewerbegebiet handelt, ist die Erschließung bereits vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Versorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal, der Anschluss innerhalb des Grundstücks besteht bereits.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf dem Grundstück ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

6 Artenschutz

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.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Änderung der Höhenfestsetzung. Sämtliche weitere Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße“ bleiben unverändert. Das Änderungsgebiet liegt im Ortsgebiet.

Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit ausgeschlossen werden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann - entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierten 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.

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

1. Bürgermeister