



Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung „Frabertsham-Nord“

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

Planfassung: 16. Mai 2025 / 11. November 2025 / 13. Januar 2026



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 11.03.2025)

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 13.01.2026 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Frabertsham–Nord" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 789 der Gemarkung Albertaich und hat eine Größe von ca. 800 m².

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



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 11.03.2025)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Frabertsham–Nord". 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.

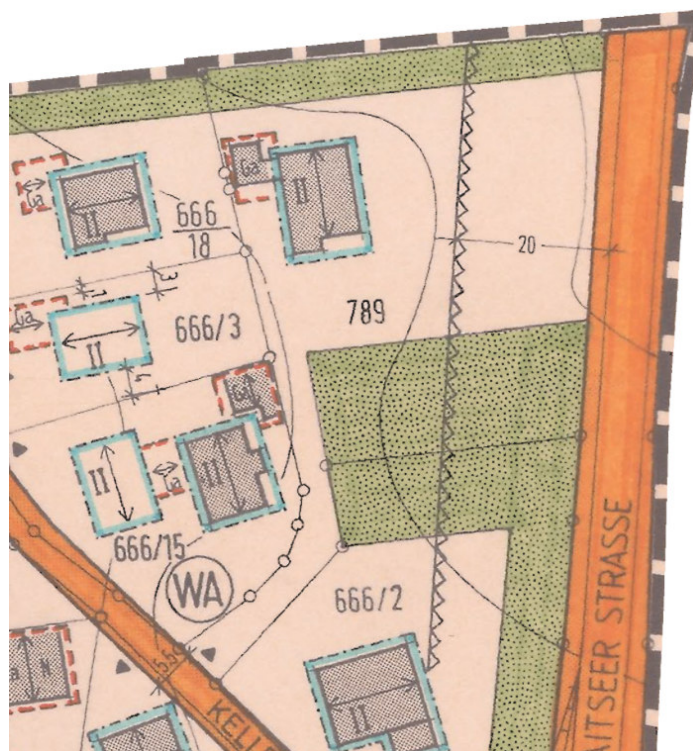
Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten 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

Auf dem Grundstück soll ein weiteres Wohngebäude untergebracht werden. Aufgrund der Hanglage ist vorgesehen an der Ostseite drei sichtbare Geschosse zu errichten, die durch die Anbringung eines Pultdaches unterbrochen werden, damit das Gebäude im Osten nicht zu hoch erscheint. Hierzu ist auch eine Mindestdeckung festgelegt. Im Gebäude sollen zwei Wohnungen Platz finden, je Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich, zwei davon können in einer integrierten Garage untergebracht werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Festsetzungen 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 werden im Bebauungsplan neu festgesetzt:

- Abstandsflächen
- Baufelder
- Maß der baulichen Nutzung
 - Vollgeschoßzahl
 - Festsetzung durch eine max. zulässige überbaubare Fläche
 - Bestimmung der traufseitigen Wandhöhen für Hauptteil und Anbau des Hauptgebäudes, einschließlich der Definition der Höhenlage (FFB EG)
- max. Oberkante der traufseitigen Wandhöhe (WHP) ist als Kote (üNN)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Gestaltung des Baukörpers unter Angabe der Seitenverhältnisse
- Dächer
 - Festsetzung Dachform und Dachneigung
 - Festsetzung eines Pultdaches beim Anbau des Hauptgebäudes
 - Bestimmung von Dachüberständen
 - Regelung zu Dachaufbauten und max. zulässigen Dachverglasungen
 - Vorschrift zur Gestaltung von Sonnenkollektoren
- Fassadengestaltung
- Geländemodellierung / Einfriedung
 - Höhe und Abstand zur Straße von Einfriedungen
- Gestaltung der Freiflächen

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Vorhaben wird über die bestehende Privatzufahrt erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung sind die entsprechenden Dienstbarkeiten für Zufahrt und Versorgungsleitungen für das Bestandsgebäude und den Neubau dinglich zu sichern.

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpfing sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal. Innerhalb des Grundstücks ist an dem Bestandskanal anzuschließen, bei einer Grundstücksteilung ist die entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- 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 Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Im Änderungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Erhalt des Gehölzbestandes festgesetzt.



Der Bebauungsplan wurde 1997 aufgestellt und 1999 geändert. Das Luftbild aus dem Jahre 1998 zeigt deutlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches schon vor fast 30 Jahren kein zu erhaltendes Gehölz vorhanden war.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich im Änderungsbereich einige Sträucher, ein Nebengebäude und es ist eine Stellfläche angelegt. Dem nachfolgenden Foto ersichtliche Baum steht auf dem Nachbargrundstück.

Daher wird die Fläche „private Grünfläche mit Erhalt des Gehölzbestandes“ in die Änderung nicht übernommen, sondern im östlichen Bereich eine private Randeingrünung mit Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt.

Strukturen oder Habitat Requisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nur in einem geringen Maß vor. Bei einer Besichtigung durch den Antragsteller wurden keine Reptilien wie zum Beispiel die Zauneidechse gefunden.

Es wird dennoch gefordert, vor Freimachung des Geländes eine Begehung durch ein Fachpersonal durchführen zu lassen. Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden.



(Bestandsaufnahme, Quelle Apple Karte)

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 des Grundstücks 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.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende

Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

8 Hinweis auf ehemalige Bierkeller

Im Bereich westlich des Plangrundstücks befindet sich ein ehemaliger Bierkeller. Die Lage wird im gekennzeichneten Bereich des nachfolgenden Lageplans vermutet. Weitere Unterlagen hierzu liegen der Gemeinde und dem Landratsamt Traunstein nicht vor.



(Quelle: Landratsamt Traunstein)

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

Erster Bürgermeister