



Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes "Frabertsham-Nord" Gem. Albertaich 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Frabertsham-Nord“ beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstück Flurnummer 667, Gemarkung Albertaich, Waldweg 8.

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



Luftbild

2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Frabertsham-Nord“.

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

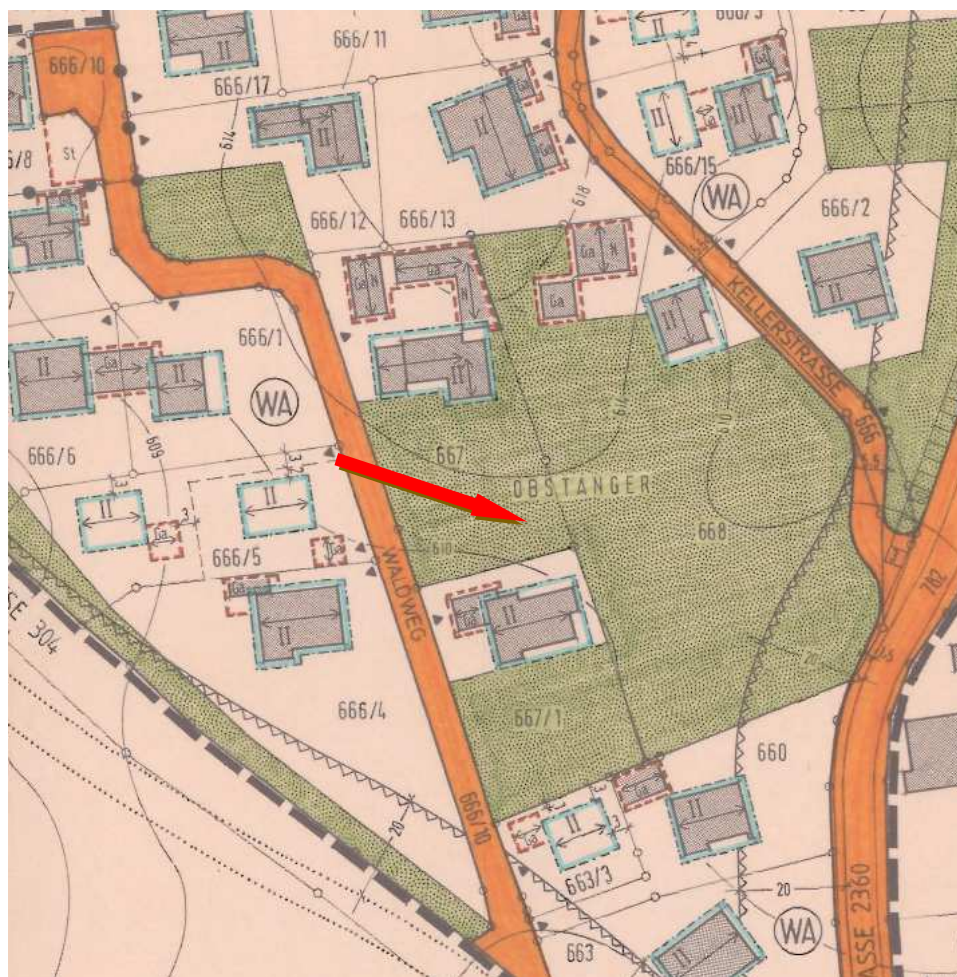
3. Anlass der Änderung

Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes, Fl. St. 667 Gem. Albertaich, Waldweg 8, hat die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

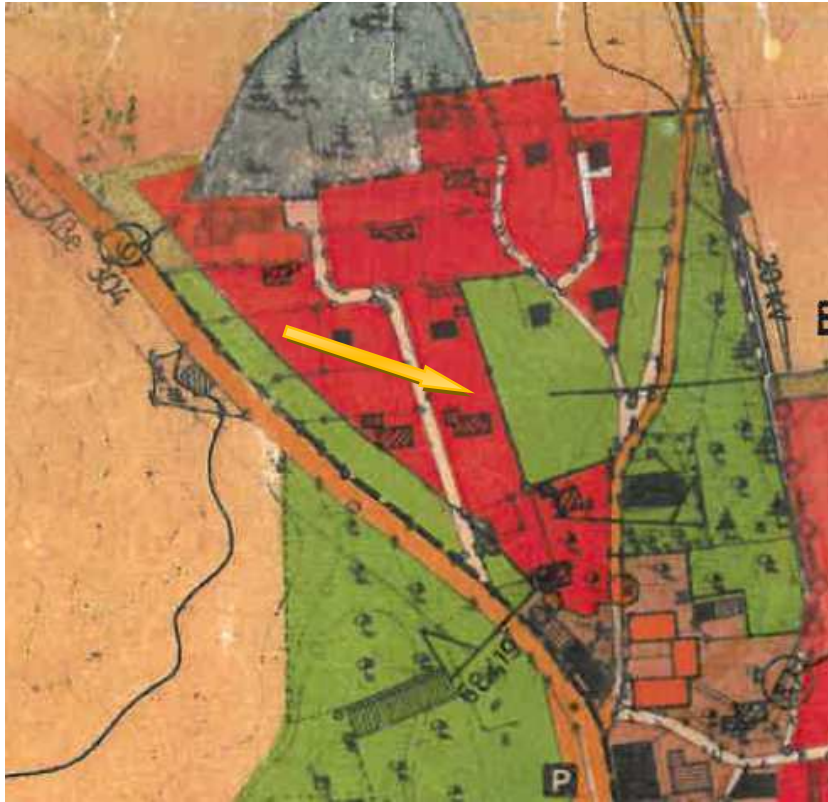
Der Eigentümer beabsichtigt im südöstlichen Grundstücksteil des Anwesens „Waldweg 8“ in Frabertsham ein Nebengebäude zum Unterstellen des Traktors mit Anhänger zu errichten.

Da eine Unterbringung des Traktors mit Anhänger in den bestehenden Nebengebäuden aufgrund der Höhe nicht möglich ist, benötigt er ein zusätzliches Nebengebäude / Traktorgarage mit einer traufseitigen Wandhöhe von ca. 4.00 m. Eine Aufstockung der Bestandsgebäude ist aufgrund der Grenz- bzw. grenznahen Bebauung ausgeschlossen.

Durch Lage im südöstlichen Bereich des Grundstückes ist eine Beeinträchtigung aller angrenzenden Nachbarn nicht gegeben.



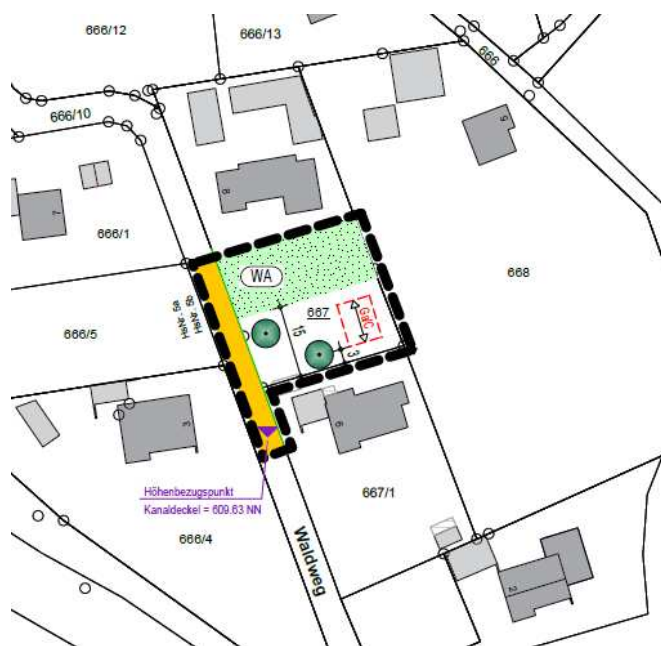
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Frabertsham-Nord“ (nicht maßstäblich) 19.07.1999



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche wird in dem südöstlichen Bereich des Grundstückes reduziert.

4. Planung



4. Bebauungsplanänderung „Frabertsham-Nord“ (nicht maßstäblich)

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

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Reduzierung der festgesetzten Grünfläche
- Ergänzung einer Fläche für Garagen / Carport / Nebengebäude:
 - traufseitigen Wandhöhe von max. 4.0 m
 - zulässige max. überbaubare Grundfläche max. 60 m²
 - Festsetzung der Höhenlage über einen definierten Bezugspunkt (NN)

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung innerhalb eines bebauten Grundstücks 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.

Das Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Für den Neubau der Traktorgarage wird nur ein Teil dieser Grünfläche benötigt. Die restliche Grünfläche bleibt erhalten und dient somit weiterhin dem Artenschutz.

Bäume müssen innerhalb zulässigen Fällzeit gefällt werden.

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

Kultur-, Bau- bzw. Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht enthalten bzw. bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber, 1. Bürgermeister