



Begründung zur 10. Bebauungsplanänderung

„Großbergham“

der Gemeinde Obing, Landkreis Traunstein

25. Juli 2023



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 30.06.2023)

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 25.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans "Großbergham" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 3557 der Gemarkung Obing. Das Grundstück hat eine Größe von ca. **800 m²**.

Das Bauland ist als "Dorfgebiet" (MD) im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 30.06.2023)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Großbergham". Der Bebauungsplan wird im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

3 Anlass der Änderung

Das Bestandsgebäude weist zwei Wohnungen auf. Um Wohnraum für die Tochter des Eigentümers zu schaffen, ist beabsichtigt das Gebäude, um ein Geschoss aufzustocken und für die Erschließung des Dachgeschosses einen Anbau zu errichten. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Garage abgebrochen und an gleicher Stelle neu errichtet und dabei unterkellert werden.

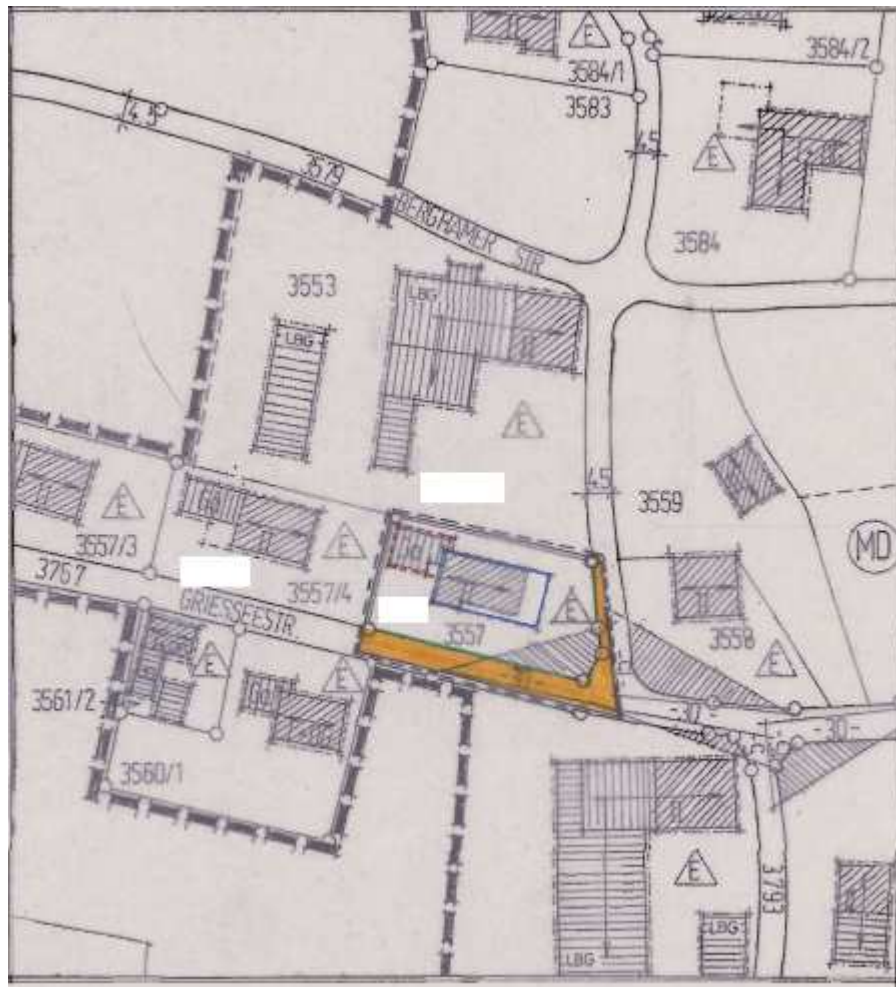
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, aus dem Jahre 1988 wurde die Baugrenze um das Bestandsgebäude festgesetzt und eine seitliche Wandhöhe von max. 6,0 m OK Gelände bis OK Pfette festgesetzt. Im Jahr 1994 erfolgte zur Unterbringung einer weiteren Wohneinheit ein Anbau nach Osten und eine Neuordnung der bestehenden Räume. Hierzu wurde die Baugrenze vergrößert und die Grund- und Geschossflächenzahl neu festgesetzt. Zusätzlich wurde eine max. überbaubare Fläche einschließlich Garage festgelegt.

Durch die nun vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes wird die Aufstockung des Gebäudes im Rahmen der Nachverdichtung zugelassen und für die Erschließung des Dachgeschosses ein Anbau im Westen befürwortet. Die seitliche Wandhöhe wird erhöht. Außerdem wird die Anzahl der Stellplätze geregelt und eine max. Anzahl von Wohneinheiten festgelegt.

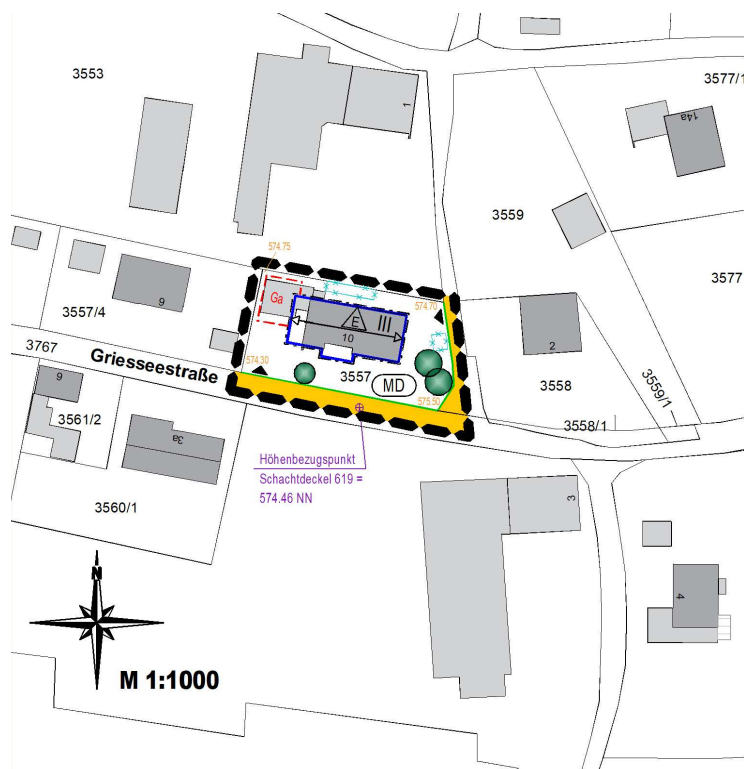
4 Planung

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

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



Folgende Punkte weichen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab:

- Baufelder
- Festsetzung der Flächen für Garagen / Carports
- Maß der baulichen Nutzung
 - Erhöhung der Vollgeschoßzahl
 - Festsetzung durch eine max. zulässige überbaubare Fläche
 - Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe mit Definition der Höhenlage (FFB EG)
 - Anzahl der Wohneinheiten
- Dächer
 - Festsetzung Dachform und Dachneigung
 - Festsetzung von Dachüberständen
 - Regelung zu Dachaufbauten und max. zulässigen Dachverglasungen
 - Festsetzungen zur Gestaltung von Sonnenkollektoren
- Geländemodellierung / Einfriedung
 - Mindestandeckung unter FFB EG
 - Geländegestaltung zu den Grundstücksgrenzen
 - Höhe und Abstand zur Straße von Einfriedungen
- Grünordnung
 - Festsetzung zur Pflanzdichte

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Nachdem es sich um den Umbau eines bestehenden Wohngebäudes 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 auf eine Änderung der Baufelder / Baugrenzen. Das Änderungsgebiet liegt in einem Siedlungsgebiet. Das zum Teil abzubrechende Gebäude ist bewohnt, das Grundstück wird als Gartenfläche genutzt.

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.

7 Denkmalschutz

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

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

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

1. Bürgermeister