



## Begründung zur 6. Bebauungsplanänderung „Dorfzentrum Obing-Mitte“

der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein

08. November 2024



(Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

**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 Änderung des Bebauungsplans "Dorfzentrum Obing-Mitte" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit den Grundstücken Flur-Nr. 13, 13/3, 13/14, 19, 19/3, 19/4, 19/6, 19/2, 23, 23/1, 24, 25, 25/2, 26, 27, 27/2, 27/3, 27/4, 27/10, 27/5, 28, 28/1, 30, 30/2, 30/3, 35/6, 31, 33, 34, 35, 35/4, 35/5, 35/12, 35/8, 36, 36/2, 36/3, 38, 38/2, 38/3, 38/5, 39, 39/1, 39/2, 41, 41/2, 122/1, 122/Teil und 173/Teil der Gemarkung Obing. Die Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

Das Gebiet ist als „Dorfgebiet“ (MD) „Mischgebiet“ (MI) im Sinne von § 5 und 6 BauNVO festgesetzt.



rechtsverbindlicher Bebauungsplan

# 2 Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dorfzentrum Obing-Mitte". Das Änderungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **3 Anlass der Änderung**

Der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt im Bereich der Satzung der Gemeinde Obing über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Obing Ortskern“. Die Satzung wurde 2023 erlassen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Ein Ziel der Sanierung der Ortsmitte ist die Neugestaltung der ehemaligen B 304 als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und als vielfältiges Zentrum der Nahversorgung und Gastronomie. Um diese Ziele zu erreichen ist es erforderlich bestehende Gewerbeflächen zu erhalten. Nur hierdurch kann ein Aussterben der Ortsmitte und deren Charakter vermieden werden.

Durch die Tatsache, dass im Ortszentrum bei immer mehr Gebäuden Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden, besteht auch die Gefahr, dass bestehendes Gewerbe in der Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt wird und der gesamte Ortskern nur noch dem Wohnen dient.

Die BayBO wurde zum 01.01.2025 wie folgt geändert und hierdurch die Änderung der Nutzung von Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei gestellt:

„Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, wobei andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in diesem Sinne die Verfahrensfreiheit unberührt lassen, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist.“ (Auszug aus Art. 57 Abs. 4 BayBO).

„Nutzungsänderungen nach Art. 57 Abs. 4 BayBO sind zwei Wochen vor Aufnahme der Nutzung in Textform bei der Gemeinde anzuzeigen.“ (Auszug aus Art. 57 Abs. 7 BayBO).

Aufgrund der kurzen Anzeigefrist und der Tatsache, dass evtl. Umbaumaßnahmen ebenfalls verfahrensfrei durchgeführt werden können, besteht von Seiten der Gemeinde keine Möglichkeit mehr zu prüfen, ob durch das Vorhaben die im Bebauungsplan festgelegte Gebietskategorie „kippt“.

Wichtig ist es auch die Gewerbefläche in der Bräugasse mit großer Grünfläche nicht aufzugeben.

Die Festlegung eines Dorfgebiets im westlichen Planungsgebiet ist städtebaulich falsch gewählt, da keine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden ist. Ohne Änderung des Bebauungsplans mit Festlegung der Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen droht ein Kippen des festgesetzten Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet. Ersichtlich wird dies aus der Tabelle (Anlage), in der das Verhältnis Wohnen / Gewerbe dargestellt ist und aus der ersichtlich ist, dass ein „Kippen“ kurz bevorsteht.

## **4 Planung**

Der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Hierbei werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Auf den Grundstücken Flur-Nr. 25, 25/2, 26, 27, 28, 30/2, 33, 36/5, 39/1, 41 und 41/2 Gemarkung Obing wird festgelegt, dass in den Erdgeschossen nur Gewerbeflächen zulässig sind (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

In allen anderen Festsetzungen bleiben der Urplan und die 1. bis 5. Änderung rechtsverbindlich.



Bebauungsplanänderung

## 5 Lärmschutz

Da die Lärmwerte laut nachfolgender Tabelle im Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD) und Urbanen Gebiet (MU) gleich sind ist eine weitere Prüfung nicht erforderlich.

Baugebiet	Verkehrslärm $L_v$ in dB		Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u. vgl. $L_v$ in dB	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allg. Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), <b>Wochenendhaus-, Ferienhaus-,</b> Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	60	40
Dorfgebiete (MD), <b>Dörfliche Wohngebiete (MDW),</b> Mischgebiete (MI), <b>Urbane Gebiete (MU)</b>	60	50	60	45
<b>Kerngebiete (MK)</b>	63	53	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) und schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen, je nach Nutzungsart	45 bis 65	40 bis 65	45 bis 65	35 bis 65
Industriegebiete (GI)	–	–	–	–

Tabelle 1 nach der Änderung, wie sie in der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 vorgesehen ist. Die Neuerungen haben wir fett markiert. (Bild: eigene Darstellung)

## 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 bereits bebaute Grundstücke, die im Ortszentrum liegen. 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

Erster Bürgermeister