

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Auf den stetigen Bevölkerungszuwachs muss die Stadt- und Ortsplanung reagieren. Vorhandene Wohnungen reichen bei weitem nicht aus, um die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Im Änderungsbereich soll daher im Zuge einer Nachverdichtung die Möglichkeit geschaffen werden, durch Anpassung der seitlichen Wandhöhe und Erhöhung der überbaubaren Fläche ein Wohngebäude mit einer zweiten Wohneinheit (mit ausreichender Wohnfläche sowie der erforderlichen Raumhöhe im Ober- bzw. Dachgeschoss) zu errichten.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit erforderlich an den aktuellen technischen und rechtlichen Stand sowie an die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Obing angepasst.

Durch die Nachverdichtung ergeben sich unter anderem folgende Vorteile:

- Die ländliche Struktur wird gestärkt.
- Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Der Wohnungsmarkt in den Siedlungsgebieten wird entlastet.
- Die Baukosten für eine Wohneinheit werden verringert.
- Die bestehende Infrastruktur und Erschließung (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) kann genutzt werden.
- Die Fixkosten der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung kann auf mehr Einwohner bzw. Bewohner umgelegt werden.
- Der Zersiedelung wird entgegengewirkt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtsgültige Bebauungsplan „Pfaffing-West“ geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 1361/5 Gemarkung Obing, und befindet sich im Gemeindeteil Pfaffing innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pfaffing-West“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche festgesetzt,
- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (das zu ändernde Grundstück liegt weder in, noch in unmittelbarer Nähe, zu einem Natura 2000-Gebiet).
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 16.07.2021)

5. Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: WR
Festsetzung für die Änderung: WR

5.2. Grundflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 0,20
Festsetzung für die Änderung: Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl wird nicht in die Änderungsunterlagen übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von absoluten Flächengrößen festgelegt.

5.3. Geschossflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 0,40
Festsetzung für die Änderung: 0,40

5.4. Grundfläche

Hauptanlage

Festsetzung der überbauten Fläche ohne Garagenfläche
im derzeit gültigen Bebauungsplan: 150 m²
Festsetzung für die Änderung

(ohne Nebengebäude) max. 250 m²

Nebengebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: max. 27 m²

Grundfläche gesamt überbaubar als Obergrenze

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: **350 m²**

Das bestehende Hauptgebäude weist eine Grundfläche von ca. 190 m² auf. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist eine max. überbaubare Fläche von 150 m² festgelegt, ausgenommen bereits bestehende größere Gebäude. Diese Ausnahme trifft für das Bestandsgebäude zu.

Gemäß der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990, die für die Bebauungsplanänderung maßgebend ist, sind bei Hauptanlagen auch Flächen für Terrassen mit zu rechnen. Für den geplanten Neubau wird daher die Grundfläche des Bestandsgebäudes zuzüglich einer möglichen Terrassenfläche angesetzt:

Grundfläche Bestandsgebäude:	190 m ²
Grundfläche Terrasse:	60 m ²
Grundfläche Hauptgebäude:	250 m ²

5.5. Geschossfläche

Keine Änderung gegenüber derzeit gültigem Bebauungsplan.

5.6. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: zwei Vollgeschosse
wovon das obere als Dachgeschoss ausgebildet sein muss

Festsetzung für die Änderung: zwei Vollgeschosse

Um den Einbau einer zweiten Wohneinheit in Obergeschoss/Dachgeschoss zu ermöglichen, wird die Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss dahingehend geändert, dass ein zweites Vollgeschoss möglich ist.

5.7. Fassadengestaltung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Fassaden verputzt

Festsetzung für die Änderung: Holz oder Putz

Um den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum für die Gebäudefassaden zu geben, werden auch Holzfassaden gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Obing zugelassen.

5.8. Höhenlage Hauptgebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: Festlegung durch die technische Abteilung des LRA an Ort und Stelle

Festsetzung für die Änderung: Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird mit OK RFB Erdgeschoss 563,90 üNN festgelegt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden. Als Höhenreferenz dient OK Schachtdeckel Straße O4600KR030 Deckel = 564.23m üNN.

Die bisherige Festsetzung zur Festlegung der Höhenlage der zu errichtenden Gebäude durch die technische Abteilung des LRS an Ort und Stelle ist überholt. Auch aufgrund der mittlerweile technischen Möglichkeiten (z. B. GPS-Vermessung) ist für zu errichtende Gebäude eine NHN-Höhe für die Erdgeschosshöhe (OK FFB = Oberkante Fertigfußboden oder OK RFB = Oberkante Rohfußboden) festzulegen.

Um den Bauherren einen Spielraum für die Höhenfestlegung zu gewähren, z. B. um den Geländeübergang zur Erschließungsstraße zu gestalten oder um ein geringes Gefälle des Baugrundstückes auszugleichen, kann von dieser Höhe um bis zu 0,20 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Die zugelassene Höhenabweichung ist auch dafür gedacht, um die Gefährdung durch Starkregen bei der Planung und Ausführung der Gebäude zu berücksichtigen.

5.9. Seitliche Wandhöhe

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: bei 1+DG: 5,20 m
gemessen von OK Gelände bis OK Traufpfette

Festsetzung für die Änderung: 6,30 m
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Die bisherige seitliche Wandhöhe ist somit um die Stärke der Dachkonstruktion zu erhöhen. Dadurch ist eine ausreichende Belichtung für die später vorgesehene Wohnung im Obergeschoss gewährleistet.

Gemäß Systemskizze ist die Bezugshöhe OK RFB EG ungefähr auf Oberkante vorhandenes Gelände an der nördlichen Gebäudeaußenkante festgesetzt.

Ermittlung der seitlichen Wandhöhe von OK RFB EG bis OK Dachhaut.

Höhe Dachaufbau Neubau:

Dachsparren:	ca. 18 cm
Aufdachdämmung:	ca. 22 cm
Ziegel- Pfanneneindeckung mit Unterkonstruktion:	ca. 20 cm
Höhe Dachaufbau:	ca. 60 cm

Ermittlung der seitlichen Wandhöhe:

seitliche Wandhöhe bisher:	5,20 m
zuzüglich aktueller Dachaufbau:	0,60 m
Erhöhung für eine ausreichende Raumhöhe:	0,50 m
Seitl. Wandhöhe mindestens:	6,30 m

Die bisherige seitliche Wandhöhe wird um ca. 0,50 m erhöht.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine seitliche Wandhöhe von 6,00 m (bis OK Traufpfette) zulässig. Wird auf diese Höhe noch die erforderliche Höhe für den Dachaufbau aufgerechnet, ergibt sich hier eine mögliche Höhe von 6,60 m bis OK Dachhaut.

Mit der festgesetzten seitlichen Wandhöhe von 6,30 m für die Bebauungsplanänderung wird die vorbeschriebene Höhe um 0,30 m unterschritten.

5.10. Dachneigung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung:

Hauptgebäude, Garagen, Carports	18° - 27°
Nebengebäude	max. 27°

5.11. Quergiebel

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine

Festsetzung für die Änderung: Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig.
Dachneigung bis zu 5° größer als die Dachneigung des Hauptdaches.

Um die Grundfläche des Obergeschosses bestmöglich nutzen zu können, wird die Errichtung eines Quergiebels zugelassen.

6. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Umstände der benachbarten Anwohner auswirken wird.

6.1. Ortsbild

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung ermöglicht.

Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf ein Grundstück bezieht, wird sich das Ortsbild wenn überhaupt nur in einem sehr geringen Umfang verändern.

6.2. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

6.3. Immissionen

Das Baugebiet „Pfaffing West“ ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Sundergaustraße erschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschlusschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über den bestehenden Hausanschlusschacht an den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist vorhanden.

8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziffer 9 aufgezeigt.

8.1. Schutzgebiete und Biotope:

Im Umkreis von 100 m liegen keine Schutzgebiete Naturschutz, Waldschutz sowie keine Baudenkmäler.

9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches vor Ort nicht erkennbar.

Im bewohnten Gebäudebestand sind keine Habitatsstrukturen vorhanden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Bauparzelle stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Auf dem Baugrundstück sind zwei heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

11. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: 15.02.2022

.....
Gemeinde Obing
Huber, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser

Folgende Begründung wurde ersatzlos gestrichen:
Zulässige Wohneinheiten
Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: keine
Festsetzung für die Änderung: 2 Wohneinheiten