

Gemeinde Obing
Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Obing Süd-Ost“

Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Flurnummer 344/16

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 09.07.2019

Projekt: 19061

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1. Anlass der Änderung

Das bestehende Wohngebäude soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erweitert werden. Dies lässt der hier gültige Bebauungsplan nicht zu.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 344/16, Gemarkung Obing, Gemeinde Obing.

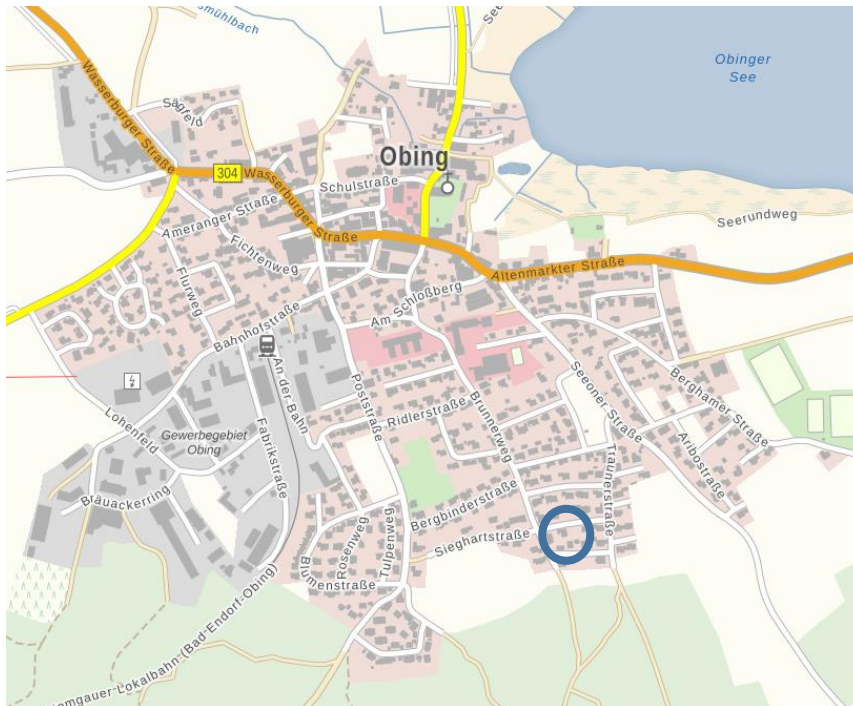


Abb. 1: Lageplan mit Änderungsbereich, Quelle: Bayernatlas

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hierbei um eine Nachverdichtung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Obing Süd-Ost.

Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut.

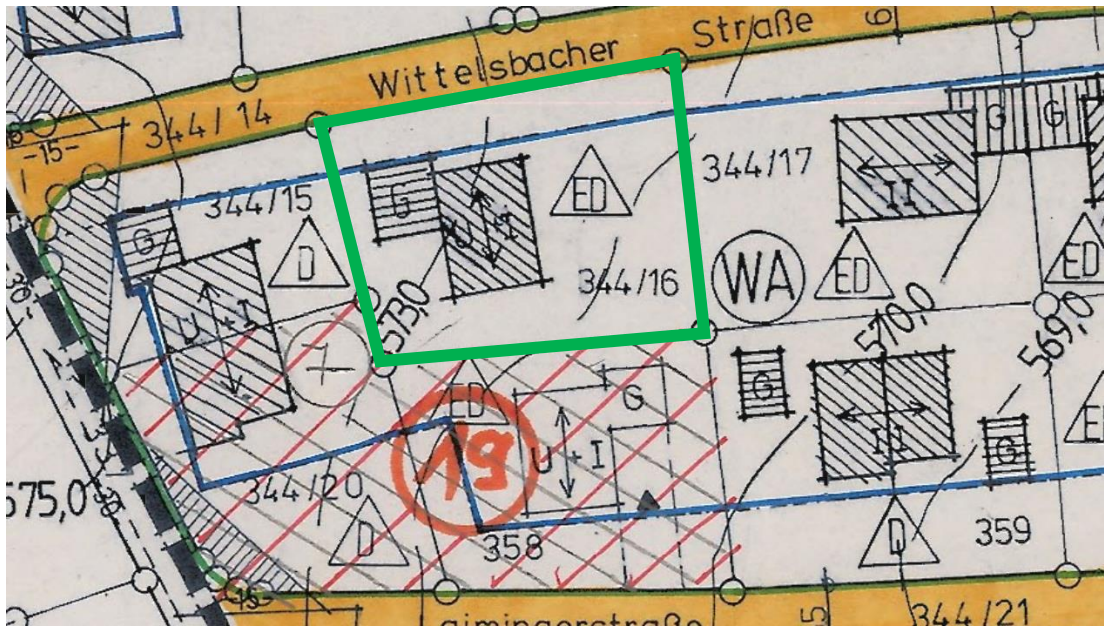


Abb. 2. Bebauungsplan Obing Süd-Ost mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Obing



Abb. 3: Luftbild mit Änderungsbereich: Quelle: Bayernatlas

4.2 Planung

Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, wird die Baugrenze nach Norden erweitert.

Die Höhenlage des EG Fußbodens wird im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei erfolgt die Festsetzung im aktuellen Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) und ist daher mit Höhe über Normalhöhen-Null festgesetzt (m üNN). Der Anbau hat die gleiche EG Fußbodenhöhe wie der Bestand. Die Höhenfestsetzung lässt hier eine kleine Abweichung nach oben und unten zu, um noch einen kleinen Spielraum für die weitere Planungsphase zu lassen.

Im Urbebauungsplan ist die Zahl der Geschöße mit U+1 festgesetzt. Dies wird neu mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Gemeinde ist festgesetzt, dass der First eines Querbaus auf der gleichen Höhe wie der des Hauptdaches liegen darf. Dies ist bei dem der Bebauungsplanänderung zugrundeliegendem Entwurf sinnvoll, um die zulässige seitliche Wandhöhe ausnutzen zu können.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu beurteilen wäre, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 7 aufgezeigt.

6. Schutzgebiete und Biotop:

Die nächsten Biotopflächen liegen in einer Entfernung von über 500 m zum Änderungsbereich (Obinger See bzw. Bahnhof). Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung sind Beeinträchtigungen der Biotopflächen ausgeschlossen.

Sonstige Schutzgebiete wie FFH Flächen sind ebenfalls nicht betroffen.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine versiegelte bzw. intensiv genutzte Gartenfläche mit mehreren Kirschbäumen. 3 von diesen Bäumen müssen zur Umsetzung des Bauvorhabens voraussichtlich beseitigt werden. Die Bäume weisen keine Spalten oder

Höhlen auf. Das bestehende Gebäude selbst besitzt eine Putzfassade, die keine Quartiersmöglichkeiten bietet.

In Bezug auf Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse befinden sich im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von Reptilien ist somit unwahrscheinlich.

Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind somit unwahrscheinlich. Es gehen auch keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Ein Verlust von Nistplätzen wird durch vorhandene Strukturen in der Umgebung kompensiert.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Obing, den

.....
Huber, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\19061_BP Herbst\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Herbst.docx