



**Begründung zur 11. 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. 3584 der Gemarkung Obing. Das Grundstück hat eine Größe von ca. **1.300 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 ist im Wohnungseigentum geteilt, es sind drei Wohneinheiten vorhanden. Um genügend Wohnraum für eine junge Familie zu schaffen, beabsichtigt die Eigentümerin des südlichen Gebäudeteils eine Aufstockung und eine Erweiterung des Gebäudes nach Süden. In diesem Zusammenhang soll das bestehende Nebengebäude im südwestlichen Grundstücksteil abgebrochen und eine Garage mit Nebenraum errichtet werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, aus dem Jahre 1988 wurde die Baugrenze um das Bestandsgebäude gezogen, eine seitliche Wandhöhe von max. 5,2 m ab Oberkante Gelände bis Oberkante Pfette festgesetzt und es wurde ein Winkelbau zugelassen. Für den Eigenbedarf der Familie, folgte im Jahr 1990 der Anbau einer weiteren Wohneinheit nach Westen und eine Garage mit Pultdach an der Nordseite. Ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde damals eingeleitet, nachdem das Vorhaben vom Landratsamt Traunstein genehmigt war, wurde das Bauleitplanverfahren aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen allerdings nicht abgeschlossen.

Durch die nun vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende Bebauung auf dem Grundstück geregelt, ein Anbau nach Süden und eine evtl. spätere Aufstockung des Gesamtgebäudes zugelassen. Anstelle von einem Geschoss mit Dachgeschoss (I+DG) sind zwei Vollschosse (II) möglich. Außerdem wird die Anzahl der Stellplätze geregelt, um keine zu hohe Versiegelung des Grundstücks zu erhalten.

Durch die Festsetzung einer zulässigen max. versiegelten Fläche, muss in Teilflächen das Grundstück wieder entsiegelt werden.

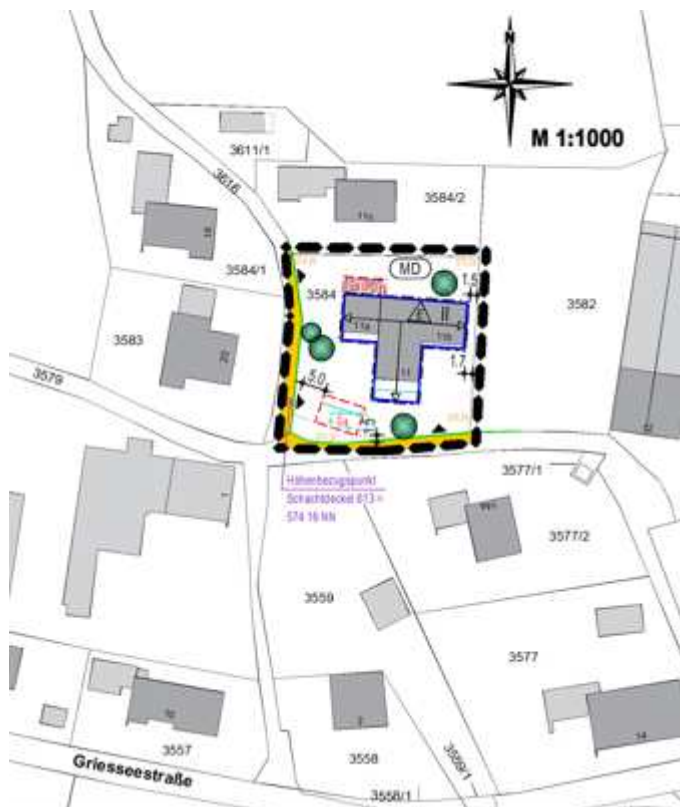
4 Planung

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, einschließlich der Definition der Höhenlage (FFB EG)
 - Anzahl der Wohneinheiten
- Dächer
 - Festsetzung Dachform und Dachneigung
 - Zulassung Pultdach bei Anbau an das Hauptgebäude
 - 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

Da die Abstandsflächen über die Baugrenzen definiert sind, wird darauf hingewiesen, dass bei einer späteren Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 3582 Gemarkung Obing der Brandabstand nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von mind. 5,0 m zur bestehenden Bebauung eingehalten werden muss.

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