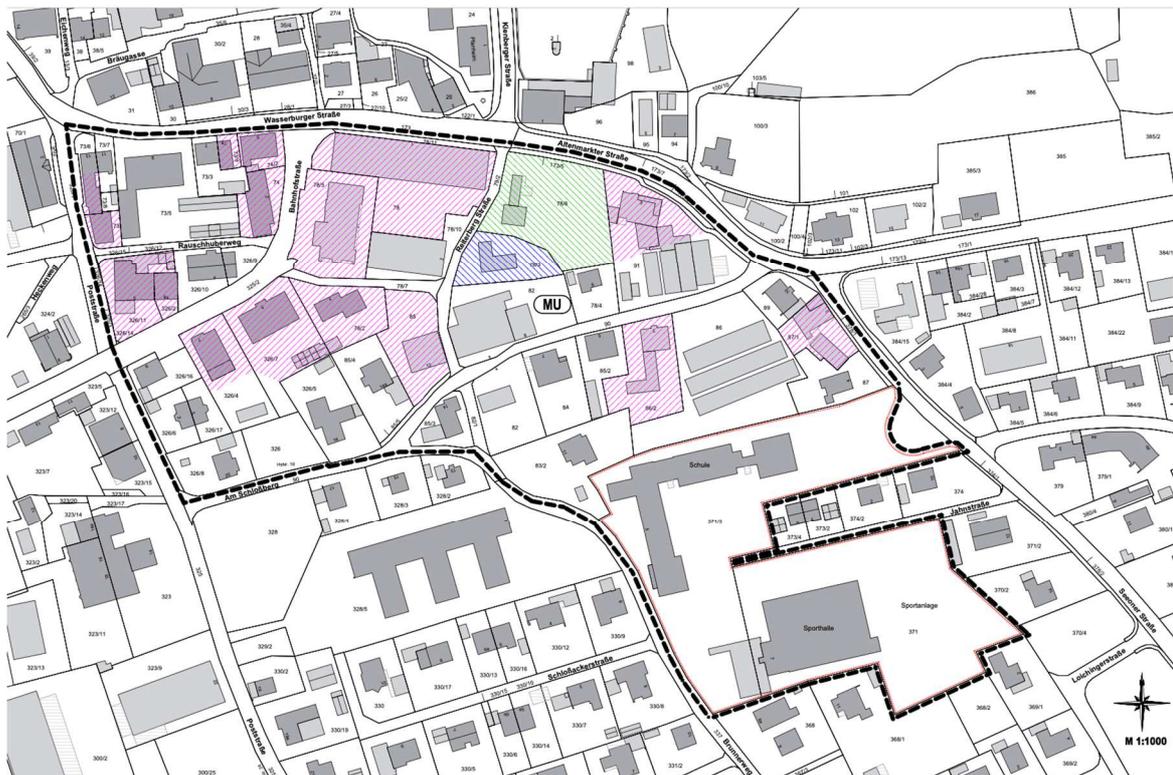




**Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans  
„Dorfzentrum Obing-Süd“  
der Gemeinde Obing / Landkreis Traunstein  
und  
Umbenennung in „Dorfzentrum Obing-Süd II“**

Planfassung: 09. April 2025



**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 9. Änderung des Bebauungsplans "Dorfzentrum Obing-Süd" beschlossen. Zur Abgrenzung des geänderten Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan mit „Dorfzentrum Obing-Süd II“ neu benannt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Dorfzentrum Obing-Süd“ umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 73, 73/3, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 74, 74/2, 78, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/10, 78/11, 79/2, 82, 82/1, 83/2, 84, 85, 85/2, 85/3, 85/4, 85/5, 86, 86/2, 87, 87/1, 89, 91, 173/5, 173/8, 326, 326/2, 326/4, 326/5, 326/6, 326/7, 326/8, 326/9, 326/10, 326/11, 326/12, 326/14, 326/15, 326/16, 326/17, 378/1 und 90/Teil, 325/1/Teil, 325/2/Teil der Gemarkung Obing.

Der Änderungsbereich umfasst auch die Grundstücke -Flur-Nr. 371/3 und 371 der Gemarkung Obing, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obing Süd-Ost“ liegen. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6,22 ha.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Dorfzentrum Obing-Süd“



Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Obing Süd-Ost“

## **2 Verfahren**

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

## **3 Anlass der Änderung / Bestand**

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dorfzentrum Obing-Süd“ 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 zu erhalten. 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 festgelegt Gebietskategorie „kippt“ bzw. ob die vorgesehene Nutzung weiterhin mit den Zielen der Sanierungssatzung übereinstimmt.

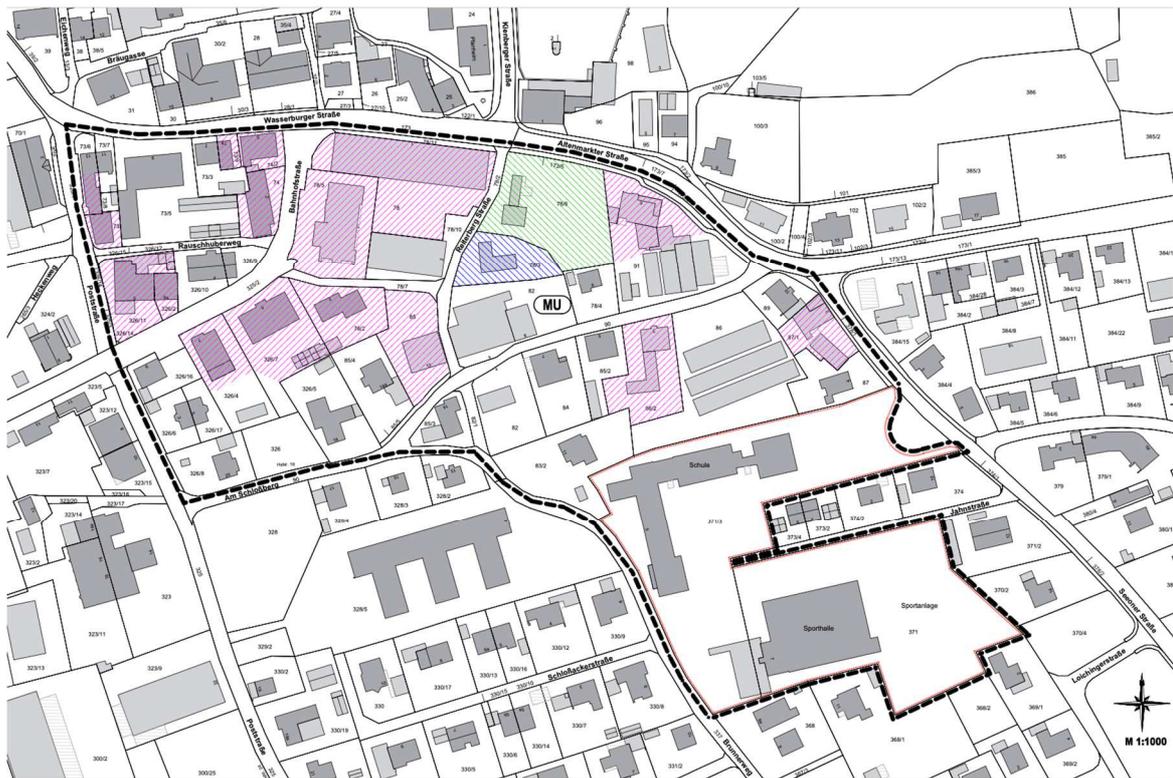
Die Grundstücke Flur-Nr. 371 und 371/3 Gemarkung Obing liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Obing Süd-Ost“. Es handelt sich um die Grundstücke der Schule und der Sporthalle / Sportanlage. Diese werden ebenfalls in die Änderung mit aufgenommen, um die für die Ausweisung des Urbanen Gebiets (MU) erforderliche Mischung zu erreichen (§ 6a BauNVO - Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein).

## **4 Planung**

Der neue Geltungsbereich 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 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 73, 73/6, 73/9, 74, 74/2, 78, 78/2, 78/5, 85, 86/2, 87/1, 91 Teil, 326/2, 326/4/Teil, 326/7/Teil, 326/11 der Gemarkung Obing wird festgelegt, dass in den Erdgeschossen nur Gewerbeflächen zulässig sind (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Für die Grundstücke Flur-Nr. 78/3 und 78/6 der Gemarkung Obing wird zusätzlich eine Mindestgeschossfläche angegeben, da es sich um besondere Grundstücke bzw. Gebäude (Biergarten, ehemaliger Bierkeller) handelt.

In allen anderen Festsetzungen behalten der Bebauungsplan „Dorfzentrum Obing-Süd“ mit der 1. bis 8. Änderung und der Bebauungsplan „Obing Süd-Ost“ mit der 5. Und 16. Änderung Gültigkeit.



Bebauungsplanänderung

## **5 Artenschutz / Eingriffsregelung**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Grundsätzlich sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und abzuwägen, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um das Ortszentrum, einige der betroffenen Grundstücke sind mit Grünflächen versehen und werden als Garten genutzt und regelmäßig gemäht, der Großteil der Grundstücke ist bereits versiegelt.

Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen daher nicht vor.

Bei Baumaßnahmen ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse vorhanden. Um dies endgültig auszuschließen, sollen Gebäude und Gebäudeteile vor Abbruch durch Fachpersonal auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse untersucht werden. Verkleidungen an Fassaden sind vorsichtig abzutragen. Aufgefundene Tiere sind durch fachkundiges Personal zu sichern.

Ein detaillierter Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) scheint nicht erforderlich, da die 9. Änderung des Bebauungsplans nur eine neue Nutzungskategorie festlegt und die weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne „Dorfzentrum Obing-Süd“ und „Obing Süd-Ost“ im Änderungsbereich weiterhin rechtsverbindlich bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.

Ein Eingriff, der nach dem Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

## **6 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich sind folgende Denkmäler bekannt :

Baudenkmal D-1-89-133-71

Wasserburger Straße 1, Gasthaus zur Post, sehr stattlicher, lang gestreckter Satteldachbau aus unverputztem Natursteinmauerwerk mit Ziegelgliederungen, mit mehrschiffiger Gewölbelage im westlichen Teil, erbaut um 1900

Bodendenkmal D-1-7940-0007

Wasserburger Straße, Bohlenweg vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Bodendenkmal D-1-7940-0067

Am Schlossberg, abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Obing“)



Lageplan der Bau- und Bodendenkmäler (Quelle: Bayernatlas 09.04.2025)

Aufgestellt:

Obing,

Josef Huber

Erster Bürgermeister