

**GEMEINDE OBING**

Landkreis Traunstein



**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„MITTERFELD“**

**MIT GRÜNORDUNGSPLAN**

**Begründung Vorentwurf**

08. November 2022

Auftraggeber:

**Gemeinde Obing**

Kienberger Straße 5

D-83119 Obing

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

[traunreut@ing-ingenieure.de](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)

[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Gemeinde Obing

Landkreis Traunstein

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit Grünordnungsplan**

### **Begründung Vorentwurf**

November 2022

### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Oberflächenentwässerung, Berücksichtigung von Starkregen</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnerische Planung</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>

## 1 Anlass und Auftrag

In der Gemeinde Obing besteht ein dringender Bedarf an Gewerbeflächen und Mischbauflächen, zur Ansiedlung bzw. Erweiterung einheimischer Handwerksbetriebe und mittelständischer Betriebe. Deshalb möchte die Gemeinde im Bereich nordöstlich des Ortsteils Pfaffing Flächen für Gewerbebetriebe und Flächen zur gemischten Nutzung (Wohnnutzung und Gewerbliche Nutzung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört) ausweisen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Obing hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Mitterfeld“ aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*„ing Traunreut GmbH“*

*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*

*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

## 2 Übergeordnete Planungen

Das **Landesplanungsgesetz** (BayLplG), das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP) und der **Regionalplan Region Südostoberbayern** (RP 18) geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Leitmaßstab ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 Abs. 2 BayLplG).

Gemäß der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Anhang 2) liegt Obing im allgemeinen ländlichen Raum. Durch die Schaffung bzw. Verbesserung und Erhaltung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht soll die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns in allen Teilräumen gestärkt werden. Hierzu sollen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (LEP 1.4.1 G). Der allgemeine Ländliche Raum soll in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Gemäß LEP Punkt 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Ergänzend wird im LEP unter Punkt 5.1 ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Für die oben genannte nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des konkurrenzfähigen Standorts Obing sollen ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen für bestehende und zukünftig anzusiedelnde Betriebe bereitgestellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig sollen günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden. Der Erhalt von Natur und Landschaft gemäß LEP 7.1.1 wird durch eine umfassende nachhaltige Beplanung und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Gemäß **Regionalplan Region Südostoberbayern** (RP 18; Stand 30.05.2020) wird Obing als **Grundzentrum im allgemeinen ländliche Raum** definiert (RP 18; A III 1.1 Z). Für den allgemeinen ländlichen Raum wird grundsätzlich der Erhalt und die Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes angestrebt. In der Erläuterung (Zu A III 1.1 B) wird weiter ausgeführt, dass Grundzentren ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs vorzuhalten haben. Dieser Auftrag bedingt eine besondere planerische Verantwortung der Gemeinde den Wirtschaftsstandort Obing nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin wird im RP 18 der Anspruch formuliert, die Region so weiterzuentwickeln, dass sie als Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt und gleichzeitig die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden (RP 18; A I 1 G). Insbesondere die Eigenständigkeit aller Teilräume soll durch die Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft erhalten werden. Hierbei wird insbesondere die Sicherung der Verfügbarkeit von Fachkräften herausgestellt (RP 18; A I 2.4 G).

Durch die Schaffung von Gewerbeflächen und in geringeren Maße von Wohnbauflächen stellt die Gemeinde Obing sowohl die wirtschaftliche Weiterentwicklung als auch die Attraktivität des Standortes Obing im Sinne der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für die Region Südostoberbayern sicher.

Der Grundsatz der klimaschonenden Raumentwicklung (RP 18; A I 2.3) wird durch eine entsprechende Planung umgesetzt. So werden unter anderem Festsetzungen zur Vermeidung von Flächenversiegelung, bezüglich begrünter Dachflächen und der Nutzung von Sonnenenergie getroffen. Insbesondere werden Auswirkungen von durch Klimawandel bedingten Wetterextremen auf Grundlage eines Entwässerungskonzepts in der Planung berücksichtigt.

Gemäß den Vorabstimmungen mit der Regierung von Oberbayern (Ortseinsicht am 29.01.2018, Mitteilung der Regierung vom 02.02.2018) kann der Standort durch seine südliche Grenze als angebunden an die bestehende Wohnbebauung von Pfaffing angesehen werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 Z, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene

Siedlungsstrukturen anschließt und angemessen eingegrünt wird. Durch Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan werden die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen, es bestehen Vorbelastungen durch die B 304 Ortsumfahrung Obing. Im Geltungsbereich ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Gemäß dem rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan der Gemeinde Obing sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld“ wird daher im Parallelverfahren auch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Obing durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls das Büro ing Traunreut GmbH beauftragt.

### **3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,26 ha und liegt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1434/1, 1434/3, 1434/4, 1504, 1505, 1509, 1513, 1513/5T, 1516/5 und 1516/6T der Gemarkung Obing (s.Abb. 1 und 2).

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Obing, nördlich des Ortsteils Pfaffing. Im Südosten und Osten wird das Gewerbegebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Kienberger Straße und im Norden durch die Bundesstraße B 304 begrenzt. Im Nordosten grenzt ein kleines Waldgebiet an die Kienberger Straße. Anschließend an die Kienberger Straße befindet sich im Süden und Südosten der Ortsteil Pfaffing. Östlich, nördlich (anschließend an die Bundesstraße B 304) und westlich (anschließend an die Kienberger Straße) befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Acker und Grünlandflächen) genutzt.

Der Geltungsbereich schließt einen nordwestlichen Randstreifen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Schalkhamer Straße Teil 1“ ein und überplant diesen (siehe Plandarstellung. Im Bebauungsplan „An der Schalkhamer Straße Teil 1“ sind auf der betreffenden Teilfläche keine rechtsgültigen Festsetzungen erfolgt. Die Teilfläche wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan herausgenommen und dem Bebauungsplan „Mitterfeld“ zugeordnet.



Abb. 1: Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Obing (in Türkis umrandet);  
Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung (2020)

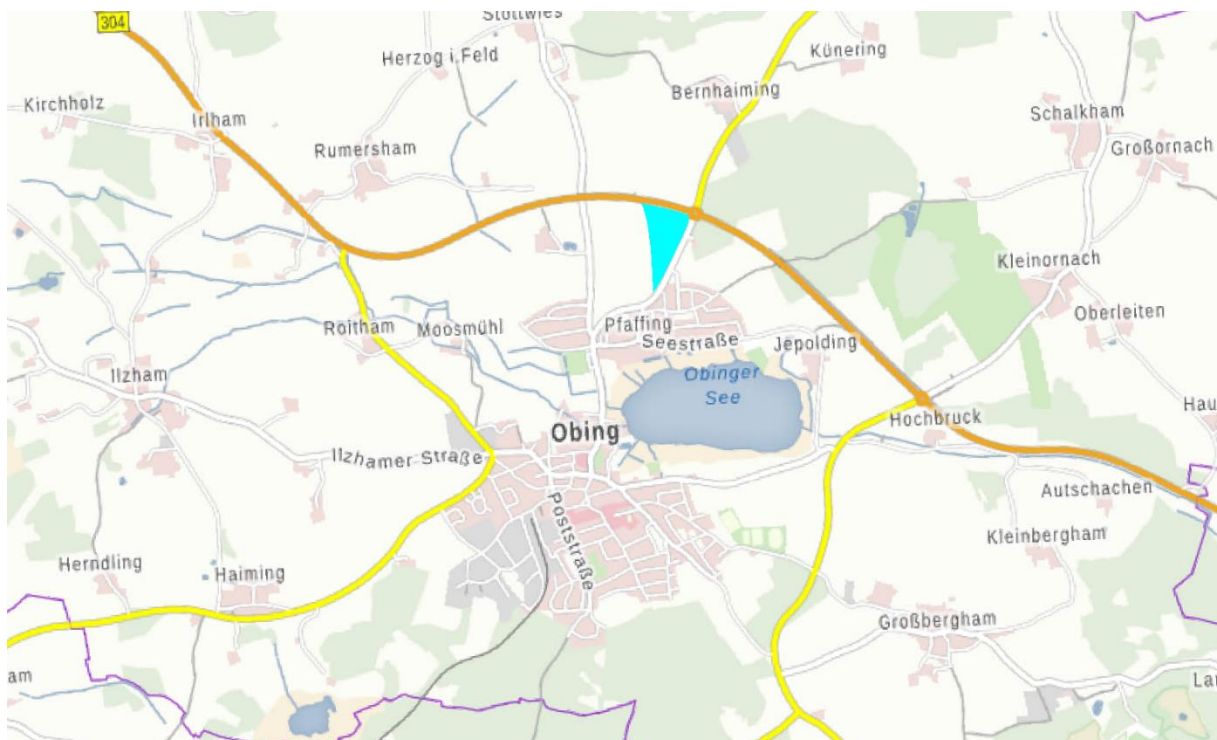


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Gemeinderaum; Webkarte der bayerischen Vermessungsverwaltung (2022)

## 4 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Die Bevölkerung der Gemeinde Obing wächst seit Jahren stark an (Anstieg von 4.000 Einwohnern am 31.12.2012 auf 4.294 Einwohner am 31.12.2018) und wird laut bayerischem Landesamt für Statistik (Demographie-Spiegel für Obing, Ausgabe vom August 2021) auch weiter ansteigen (prognostiziert 4.700 Einwohner im Jahr 2033). Die Zahl der Beschäftigten steigt gemäß der Gemeinde Obing stetig an. Waren es 2013 noch 869 (am Arbeitsort) und 1550 am Wohnort) so sind es 2018 bereits 1003 (am Arbeitsort) bzw. 1814 (am Wohnort). Die damit steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen, zur Ansiedlung bzw. Erweiterung einheimischer Handwerksbetriebe und mittelständischer Betriebe, kann in der Gemeinde derzeit nicht gedeckt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um dieser Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Die Gemeinde hat bereits umfangreiche Voruntersuchungen und Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Traunstein und der Regierung von Oberbayern zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets durchgeführt. Im Jahr 2012 erfolgte eine Standortuntersuchung im gesamten Gemeindegebiet mit Vergleich von vier Standortalternativen. Da der als einziger in Frage kommend ermittelte Standort im Anschluss an die Sportanlagen im Obinger Osten nicht erwerbbar ist, wurden zwei weitere Alternativen (östlich von Bernhaiming und südlich der neuen B 304 Ortsumfahrung Obing) untersucht. Der Standort östlich von Bernhaiming wurde von den Behörden als nicht ausreichend angebunden eingestuft.

Der nun beplante Standort südlich der B 304 wurde von der Regierung zwar als nicht optimal, aber als ausreichend angebunden angesehen und kommt auch wegen der Vorbelastungen durch die Ortsumfahrung (Landschaftsbild, Verkehrswirkungen) in Frage. Durch den Neubau der Ortsumfahrung Obing und die damit verbundene Neutrassierung der Bundesstraße B 304 ist eine attraktive Lage für Gewerbebetriebe am Ortsrand von Obing mit direktem Anschluss zur Bundesstraße entstanden. Die Verkehrsanbindung bietet beste Standortvoraussetzungen für eine Ausweisung eines Gewerbegebietes in Obing.

Die Lage des neuen Gewerbegebiets zwischen dem Ortsteil Pfaffing und der Bundesstraße B 304 zeichnet sich sowohl durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an eine regionale Hauptverkehrsader als auch durch eine vorteilhafte Anbindung an den Ortsbereich aus. Der Bereich kann so auch günstig und mit relativ geringem baulichem Aufwand erschlossen werden. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes zwischen den Gewerbeflächen und dem Ortsrand von Obing wird dem Immissionsschutz Rechnung getragen, zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen und ein weicher Übergang von Wohnnutzung zu Gewerbenutzung im Ortsbild geschaffen. Andere Standorte im Gemeindegebiet bieten keine vergleichbar günstige Kombination dieser Voraussetzungen.

Um den Anforderungen von Bauwerbern flexibel Rechnung tragen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern, werden bei der Aufstellung – im Rahmen der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – die Baufenster relativ groß und die Abstandsflächen minimal gehalten.

## 5 Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. **62.558 m<sup>2</sup>**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

• <b>Mischgebietsbauflächen</b>	<b>8.860 m<sup>2</sup></b>
• <b>Gewerbebauflächen</b>	<b>32.485 m<sup>2</sup></b>
• <b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.504 m<sup>2</sup></b>
• <b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>14.709 m<sup>2</sup></b>

Das Planungsgebiet wird im Süden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (vgl. Plandarstellung).

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zulässig sein. Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet (Nutzungsbereich I) die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,80 festgesetzt. Als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird 8,50 m festgesetzt.

Im Mischgebiet (Nutzungsbereich II) wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird 7,50 m festgesetzt.

## 6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch zwei Zufahrten nach Osten an die Gemeindeverbindungsstraße *Kienberger Straße* angeschlossen, über welche auf kürzester Strecke die Ortsumfahrung B 304, aber auch der Ortsbereich von Obing erreichbar ist. Durch die Verbindung der zwei Zufahrten entsteht eine ringstraßenartige Erschließung, welche durch eine Stichstraße mit Wendehammer im nördlichen Bereich die komplette Erschließung des Geltungsbereiches sichert. Diese Stichstraße und südlich davon eine weitere, von der Ringstraße nach Westen abzweigende Stichstraße sollen die Möglichkeit erhalten, eine zukünftige Westerweiterung des Gewerbegebietes anzuschließen.

Die Erschließungsstraßen werden für den Gewerbeverkehr mit einem Verkehrsraum von 8,00 m sowie 2,00 m Grünstreifen vorgesehen.



Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Erweiterung des Geh- und Radwegenetzes wird westlich entlang der Kienberger Straße ein durchgängiger Geh- und Radweg festgesetzt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die neuen Gewerbeflächen können an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung angeschlossen werden. Dadurch kann eine wirtschaftliche Erschließung erzielt werden, und die Umweltauswirkungen werden minimiert.

Die Gewerbeflächen sollen an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen werden. Des Weiteren soll im Zuge der Erschließung eine Fernwärme- oder Gasversorgung im Straßenbereich verlegt werden. Die Entscheidung, welche Energieversorgung erfolgen soll, wird erst im Zuge der Entwurfsplanung der Erschließung erfolgen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt. Für die Wasserversorgung wird eine Wasserleitung im gesamten Baugebiet verlegt.

Das anfallende Schmutzwasser soll über die bereits vorhandene öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde entsorgt werden. Für die Entsorgung des Abwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Schmutzwasserkanal geplant. Dieser schließt im Baugebiet „Schalkhamer Straße II“ an den bestehenden Schmutzwasserkanal an.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien erfolgen entsprechende Festsetzungen und Hinweise.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Traunstein sichergestellt.

## **8 Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien**

Durch Vorgabe einer Solarmindestfläche von 40% der nutzbaren Dachflächen und Vorgabe von Flachdachbegrünung soll der Förderung von Erneuerbaren Energien und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## **9 Oberflächenentwässerung, Berücksichtigung von Starkregen**

Gemäß Baugrunduntersuchung (Bernd Gebauer Ingenieur GmbH vom 10.03.2022) ist der Boden im Geltungsbereich bis in eine Tiefe von bis zu 15 m auf Grund mehrerer Parameter nicht für die Versickerung geeignet.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Hof- und Dachflächen soll deshalb in einem Regenwasserkanal gesammelt und in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden, welches am Südrand des Geltungsbereichs festgesetzt wird. Mit einer vorgeschalteten Reinigung soll das anfallende Regenwasser dem Vorfluter gedrosselt zugeführt werden.

Dabei werden auf der Grundlage einer Studie zur Regenwasserentsorgung (Dimensionierung, Variantenvergleich) auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wurde mit einem Rückhaltevolumen von ca. 3.600 m<sup>3</sup> für das 5-jährliche Regenereignis bemessen. Das notwendige Rückhaltevolumen von ca. 7.800 m<sup>3</sup> für das 100-jährliche Regenereignis wird mit der Annahme der Völlfüllung des Regenwasserkanals und des Regenrückhaltebeckens bis zur Geländeoberkante erreicht.

## **10 Grünordnerische Planung**

Durch Festsetzungen zur Randeingrünung (aus standortheimischen Strauchgehölzen und Baumarten zusammengesetzte Gehölzpflanzung) sowie durch Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Misch- und Gewerbegebiets (Laubbäume und Sträucher auf den nicht überbauten Flächen, Trenngrünstreifen mit Strauchhecken zwischen den Gewerbeflächen und größeren Parkplatz-Anlagen) sollen ein ansprechenderes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen damit gemindert und die Bodenversiegelung minimiert werden. Die Gehölzeingrünung bewirkt auch eine deutliche Aufwertung der Lebensraumeignung und der Lebensraumvernetzung in der bisher ausgeräumten Agrarfläche.

Als wesentliche unvermeidbare Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft verbleiben die Überbauung und Bodenversiegelung von Agrarflächen.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemäß Baugesetzbuch und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt für den Bebauungsplan „Mitterfeld“ 1,91 ha (siehe Umweltbericht).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung, gemäß § 15 BNatSchG und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird durch Aufwertung von Offenland-Flächen (breite Randeingrünungsflächen im Geltungsbereich) sowie durch Abbuchung von einer Ökokontofläche erbracht (siehe Umweltbericht).

## **11 Immissionsschutz**

Zur Lärmvorsorge und Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen erfolgte eine schalltechnische Berechnung zur Geräuschkontingentierung mit Hinweisen für die weitere Planung (Büro Steger & Partner GmbH 17.09 2019).

Gemäß diesen Planungshinweisen, um die südlich anschließenden allgemeine Wohngebiete und ein östlich des Plangebietes liegendes einzelnes Wohnhaus im Außenbereich ausreichend zu schützen und um auch dem „Trennungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG zu entsprechen, werden im Bebauungsplan im Süden ein Mischgebiet und nördlich davon zwei Gewerbe-Teilflächen mit abgestuften Emissionskontingenten festgesetzt.

Gemäß einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7.16) ist in der Bauleitplanung einer Gemeinde entweder eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten erforderlich, bei der in einem Gewerbegebiet ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen grundsätzlich alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe (nicht erheblich belästigende Betriebe) angesiedelt werden können. Alternativ ist das Gewerbegebiet in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten zu gliedern. Die Emissionskontingente sind dabei in ihrer Höhe so festzusetzen, dass zumindest in einem Teilgebiet alle nicht erheblich belästigende Betriebe angesiedelt werden können.

Im vorliegenden Fall wird dem durch die Gliederung des Gewerbegebietes in zwei Teilbereiche „Teilfläche 1“ (EK1) und „Teilfläche 2“ (EK2) mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten Rechnung getragen.

Die Berechnung des Gutachters ergab für die Teilfläche 1 Emissionskontingente in Höhe von LEK = 65 dB(A) tags und LEK = 50 dB(A) nachts und für die Teilfläche EK2 um 5 dB(A) niedrigere Emissionskontingente von LEK = 60 dB(A) tags und LEK = 45 dB(A) nachts.

Im Bereich der Teilfläche EK1 weisen die gemäß Berechnung festgesetzten Emissionskontingente eine Höhe auf, bei der alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe möglich sind und andererseits auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1525/2 (Außenbereich) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten sind. In der Teilfläche 2 wurden die Emissionskontingente so festgelegt, dass in der südlich angrenzenden Mischgebietsfläche ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind durch die Kontingentierung auch in den beiden südlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Damit werden die auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen zu schützen.

Obing, den 08.11.2022

.....

(Dienstsiegel)

Josef Huber

1. Bürgermeister