

GEMEINDE OBING
Landkreis Traunstein



**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„MITTERFELD“
MIT GRÜNORDUNGSPLAN
UMWELTBERICHT**

01. März 2023

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

www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Obing
Landkreis Traunstein

Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit Grünordnungsplan

Umweltbericht

März 2023

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
3	Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung	5
4	Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts	6
5	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	7
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
6.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	14
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung	20
8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	23
10	Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
11	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24
12	Zusammenfassung	25

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.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) bildet die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (2. Auflage, Januar 2007) herausgegeben durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (StMI).

Gemäß Ministerialschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 (Az. 21-4090.12-10-4, 26-4692-2-1) Punkt 7 hat sich die Gemeinde Obing dazu entschieden, die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes weiterhin auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayST-MVLU) in der ergänzten Fassung aus dem Jahr 2003 vorzunehmen.

2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Obing, nördlich angrenzend an den Ortsteil Pfaffing. Im Süden und Osten wird das Gewerbegebiet durch die Kienberger Straße und im Norden durch die 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 (vgl. Abb. 1).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,36 ha und liegt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1434/1, 1434/3, 1434/4, 1504, 1505, 1509, 1513, 1513/5T, 1516/4T, 1516/5T, 1516/6T und 2548/19T der Gemarkung Obing (T = Teilstück).

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



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

Das Planungsgebiet wird im Norden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Süden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 und für den Bereich des Mischgebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgelegt. Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, zur Gestaltung der Bauwerke, zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, dienen der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Misch- und Gewerbegebiet wird über die östlich verlaufende *Kienberger Straße* (Gemeindeverbindungsstraße) an das Verkehrsnetz angebunden.

3 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung

Als wesentliche **gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes** werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts (BauGB) und der Umweltgesetzgebung (insbesondere UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDSchG) mit Rechtsverordnungen und behördlichen Leitfäden bei der Planung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben Grundsätze und Ziele vor.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird das Gemeindegebiet von Obing als „allgemeiner ländlicher Raum“ definiert. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Hierfür sollen ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen für Betriebe bereitgestellt werden, um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Dafür soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

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 anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Da die Gemeinde Obing einen besonderen Fokus

auf diese Zielsetzung legt, wurden weitere Festsetzungen z. B. Vorgaben zur Unterteilung der gewerblichen Grundstücke mit Trenngrünstreifen getroffen.

Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Das **Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)** für den Landkreis Traunstein weist für den Geltungsbereich keine gesonderten Ziele, Maßnahmen oder Schwerpunkte des Naturschutzes aus. In ca. 400 Meter Entfernung sind im Westen zwei kleinere Biotope (Verlandungsgesellschaften und Feldgehölze) kartiert, in ca. 500m Entfernung im Süden vom Geltungsbereich liegt der als *regional bedeutsam* eingestufte Obinger See.

4 Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze oder Fachpläne wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Naturschutzfachdaten, Daten Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete nach Bay-NatSchG, FIN-Web, BayernAtlasPlus, Fachdachten zu Gewässern, Hochwassergebieten, Geologie, Boden, Bodenschätzung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU Stand 2022)
- Daten Biotop- und Artenschutzkartierung, LfU Stand 2022
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Traunstein, LfU 2008
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Obing, rechtsgültiger Stand; umliegende Bebauungspläne der Gemeinde Obing
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2022)
- BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDSchG
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung, 2003 Hrsg.: BayST-MVLU

- Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung; Hrsg.: StMI; 2. Auflage, Januar 2007
- Ortsbegehungen (ing Traunreut GmbH, 2019, 2020)
- Sonderuntersuchung Avifauna / Wiesenbrüter zur Planung B 304 OU Obing (Brand, ing Traunreut GmbH, 2014)
- Geplantes Gewerbegebiet nordöstlich Pfaffing – Wiesenbrüterkartierung (Brand, ing Traunreut GmbH, 2018)
- Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen und Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz für das Gewerbegebiet an der Kienberger Straße in Obing der Gemeinde Obing (Büro STEGER & PARTNER GMBH, Schreiben 5599-01/B1/pel vom 17.02.2023)

5 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der *naturräumlichen Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“*, *naturräumlichen Einheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“* und in der *naturräumlichen Untereinheit 038-A „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands“* (Daten LfU 2023). Die geologische geprägte Landschaft *Jungmoränenlandschaft und Molassevorberge* schließt südlich an den trichterförmigen Rand der Alzplatte an und besteht aus den End- und Grundmoränen, letztere z. T. in Form von Drumlins, der würmeiszeitlichen Inn-Chiemsee- und Salzach-Saalach-Vorlandgletscher. In den Zentren der ehemaligen Stamm- und Zungenbecken, den durch Gletschererosion übertieften und mit Seetonablagerungen verfüllten Bereichen, finden sich Reste der ehemals noch größeren Schmelzwasserseen (Chiemsee, Waginger-Tachinger See). In den nicht mehr wasserbedeckten Beckenlandschaften konnten zum Teil mächtige Moore aufwachsen, von denen die südlichen Chiemseemoore die bedeutendsten sind. In kleinerem Maßstab treten ähnliche Verhältnisse auch in den zahlreichen abflusslosen Hohlformen (z. B. Toteislöchern) innerhalb der Moränenareale auf. Der geologische Untergrund besteht aus schluffig-sandigem Kies, häufig stein- und blockführend (Moräne), aus feingebänderten tonig-schluffig-sandigen Seeablagerungen sowie aus sandigem Kies (Schotter), der örtlich zu Nagelfluh verfestigt ist. (ABSP; Standortfaktoren und natürliche Grundlagen)

Das Planungsgebiet befindet sich an einer leicht südwestexponierten Hanglage. Es liegt in einer Höhenlage im Bereich von 566 m üNN im Nordwesten und 561 m üNN im Süden.

Als *potenzielle natürliche Vegetation* (die Pflanzengemeinschaft, welche sich unter den heutigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn es keinerlei Einfluss durch Menschen geben würde.) wird für den Naturraum ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald zum Teil im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation) angenommen (LfU 2020).

Realnutzung

Das Plangebiet liegt vollständig auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Wertgebende Lebensraum- oder Landschaftsstrukturen sind im Plangebiet, mit Ausnahme bedingt geeigneter Strukturen für Wiesenbrüter (vgl. unten: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt), nicht vorhanden.

Natura 2000-Gebiete, naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes.

Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG oder Flächen der Biotopkartierung sind in dem von Intensivlandwirtschaft dominierten Bereich nicht vorhanden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Eingriffsbereich liegt in der Region „Voralpines Hügel- und Moorland und Alpen“ (Av/ A) der Bayerischen Roten Liste Fauna bzw. „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste Teil Flora.

Im Geltungsbereich, der als landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. landwirtschaftliche Intensivgrünlandfläche genutzt wird, befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Das Planungsgebiet sowie dessen Umfeld ist eine ausgeräumte, strukturarme und intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. Intensivgrünlandfläche. Gehölze oder

Saumstrukturen fehlen. Der ausgedehnte, gehölzarme und intensiv bewirtschaftete Offenlandbereich ist grundsätzlich, ausgenommen für die Wiesenbrüter Kiebitz und Feldlerche (siehe unten), von geringem biologischem Wert.

Insgesamt ist im Geltungsbereich von geringer Lebensraumeignung auszugehen, bedeutende Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.

Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

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).

Vorkommen des Kiebitzes (Brutkolonien und Rastnachweise) sowie Feldlerchenreviere nördlich des Obinger Sees wurden bei Untersuchungen zur Bundesstraßenplanung B 304 OU Obing nachgewiesen und über mehrere Jahre hin erfasst (Brand 2014). Die Fläche liegt auch im Bayernnetz Natur Projekte „Netzwerke für den Kiebitz“ (FINWEB). Um festzustellen, ob die beiden relevanten Wiesenbrüter Feldlerche und Kiebitz im Geltungsbereich und in den umliegenden Flächen vorkommen, wurden gemäß Vorabstimmungen mit der Gemeindeverwaltung Obing und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein (UNB) 2018 zusätzliche Untersuchungen durchgeführt. Diese erbrachten, wie die Untersuchungen zuvor, keine Brutnachweise und ergaben, dass der Geltungsbereich aufgrund der Kulissen- und Störwirkungen umliegender Strukturen keine besondere Bedeutung für die Wiesenbrüter Kiebitz und Feldlerche hat (Brand 2018). Durch den Bau der B 304 Ortsumfahrung Obing mit einer über 800 m nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes angelegten Wiesenbrüter-Ausgleichsfläche haben sich die Brut- und Kolonieaktivitäten auf einen Bereich der neuen Ausgleichsfläche verlagert (Brand 2018).

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes hat, gemäß den vorliegenden Kartierungen und aufgrund der Kulissen- und Störwirkungen, derzeit und künftig keine besondere Bedeutung für die Wiesenbrüter Kiebitz und Feldlerche. Mit Beeinträchtigungen der lokalen Populationen dieser Vogelarten durch die geplante Gewerbebebauung ist demnach nicht zu rechnen.

Da aber die beiden Wiesenbrüter-Arten bei der Revierbildung und Brut große Distanzen (Kiebitz 150 bis 250 m, Feldlerche bis 200 m) zu hohen Wald- bzw. Gehölzkulissen einhalten, könnte eine Randeingrünung des Gewerbegebietes mit zu hohen Bäumen zu Beein-

trächtigungen führen, weil größere Habitatflächen damit für die Wiesenbrüter im Umfeld nicht mehr nutzbar wären. Die in der Regel geforderte Eingrünung eines Gewerbegebietes (üblicherweise wird ein 10 m breiter Gehölzgürtel gefordert) sollte sich daher zum Offenland nach Westen hin auf Strauchgehölze und Obstbäume oder niederwüchsige Laubbaumarten 2. Ordnung beschränken (Brand 2018). Dies wird bei den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für andere prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich aufgrund seiner Strukturarmut (ausgeräumte landwirtschaftliche Intensivfläche) und den Störwirkungen umliegender Nutzungen (Trasse der Bundesstraße B 304) keine nennenswerte Lebensraumbedeutung.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten ist als Folge der Bebauungsplanung daher nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,36 ha, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Acker und Grünlandnutzung).

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich dabei um Acker-Grünlandstandorte (AGr) auf diluvialen Lehmböden der Zustandsstufe 3 (L3D). Dies bedeutet eine mittlere Ertragsfähigkeit. Dies bestätigen auch die Wertzahlen (Bodengrundzahl / Ackerzahl), die im nördlichen Geltungsbereich bei 69 / 61 und im südlichen Geltungsbereich bei 68 / 58 liegen. In beiden Bereichen liegen die endgültigen Ackerzahlen nach Abschlägen für ertragsmindernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren unter den prozentualen Ertragsverhältnissen des Bodens.

Boden

Den geologischen Untergrund bilden im Geltungsbereich hochwürmezeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse) aus Kiesen, welche wechselnd sandig und steinig, zum Teil schluffig ausgeprägt sind. Diese würmeiszeitlichen gemischtkörnigen Moränenböden werden von unterschiedlich mächtigen bindigen Deck- und Verwitterungslehmen überlagert. 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.

Als Bodentyp ist Braunerde vorherrschend, gering verbreitet tritt Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies auf (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Im Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung durch die Landwirtschaft nicht mit Altlasten zu rechnen, allerdings mit Stoffeinträgen durch Düngung und Pestizid-Anwendung.

Bodendenkmäler sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden (Denkmal-Atlas Bayern Stand 2022).

Wasser

Der Bereich des Planungsgebiets befindet sich auf Moränenablagerungen. Es handelt sich dabei um Lockergesteine, welche als Poren-Grundwasserleiter geringe bis mäßige oder stark variable Durchlässigkeiten aufweisen. Es ist kein durchgehender Grundwasserkörper ausgeprägt.

Der Grundwasserspiegel dürfte aufgrund von Daten aus dem südlichen Umfeld mehr als 20 m unter Gelände liegen. Bei Bohrungen für Erdwärmesonden in den südlich und südwestlich angrenzenden Wohngebieten wurde Grundwasser erst in Tiefen von 22 bis 36 Metern angetroffen. Entsprechend den Untersuchungen zur Hydrogeologie im Bereich Obing (Mikulla, 1998) liegt der Grundwasserspiegel des quartären Hauptgrundwasserleiters im Bereich der geplanten Baumaßnahme zwischen ca. 526 und 530 m ü NN und somit ca. 30 bis 40 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK).

Aufgrund der mehrere Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschichten und der hohen Grundwasserflurabstände besteht nur geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Dies bewirkt jedoch auch geringe Versickerungsleistung auf den Flächen und eine niedrige Grundwasserneubildungsrate.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung auf der Fläche des Geltungsbereichs ist von Vorbelastungen des Grundwassers durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Luft

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund der landwirtschaftliche Intensivnutzung und der fehlenden Gehölzflächen (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur sehr geringe Produktion von Sauerstoff) nur geringe Bedeutung zu.

Klima

Das Klima ist durch den Einfluss der naheliegenden Alpen niederschlagsreich und kühl. Die jährliche Durchschnittstemperatur im Untersuchungsraum liegt bei 7,7 Grad Celsius, der durchschnittliche Niederschlag beträgt 1010 mm. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche und einem geringen Gefälle hat der Planungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung für die südlich angrenzenden Wohnbereiche.

Landschaft

Im Geltungsbereich ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche sind von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt und strukturarm. Strukturgebende Landschaftselemente sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Drei sich im Randbereich befindliche Bäume bleiben erhalten. Der Geltungsbereich hat somit nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die Festsetzung einer Randeingrünung an allen Seiten des Gewerbegebiets wird der Geltungsbereich klar gegen die offene Landschaft abgegrenzt und eine Aufwertung des Landschaftsbilds erzielt.

Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Lärmimmissionen / Geruchsmissionen

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der östlich angrenzenden Kienberger Straße (Gemeindeverbindungsstraße mit Zubringer-Funktion zur B 304) und der nördlich angrenzenden B 304. Südlich des Planungsbereichs befindet sich die allgemeinen Wohngebiete „An der Schalkhamer Straße – Teil 1“ und „An der Schalkhamer Straße – Teil 2“ als schutzwürdige Bereiche. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein einzelnes Wohnhaus im Außenbereich. Um die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf diese Gebiete abschätzen zu können, wurde durch die Steger & Partner GmbH (2023) eine Geräuschkontingentierung berechnet. Bei Einhaltung der darin ermittelten Emissionskontingente werden die erforderlichen Grenzwerte in den schutzwürdigen Bereichen nicht überschritten.

Wohnen und Erholung

Südlich des Geltungsbereichs liegen Wohnbaugebiete im Ortsteil Pfaffing. Für die Naherholung der Bürger von Obing spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche, die Vorbelastung durch Immissionen und keinerlei Querungsmöglichkeit der trennend wirkenden Kienberger Straße bieten keinen Anlass diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen. Die nächsten Radwege verlaufen erst in einer Entfernung von einigen hundert Metern zum Planungsbereich. Im Geltungsbereich werden Flächen für einen Geh- und Radweg festgesetzt, die einer künftigen Verbindung von Obing nach Kienberg dienen soll.

Bevölkerung

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).

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Planungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Geltungsbereich diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Oberflächenwasser / Boden / Grundwasser sowie diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Lebensraumeignung / Fauna und zwischen Vegetation und Landschaftsbild (Strukturierung, Ortseingrünung) besonders hervorzuheben. Diese Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich negativ besetzt.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes mit den Belastungen für Gewässer, Grundwasser und Boden.
- Ansiedlung der geplanten Nutzungen an einer anderen Stelle, mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt voraussichtlich zu der folgenden Entwicklung des Umweltzustandes / zu folgenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern:

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	<p>Im Geltungsbereich werden nur Flächen mit geringer Lebensraumeignung (landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen) durch Überbauung und Nutzung beansprucht (Gebäude, Verkehrsflächen, Gewerbebetrieb). Artenschutzrechtliche Konflikte sind gemäß einer Voruntersuchung nicht gegeben.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen von breiten Randeingrünungsgürteln und Ausgleichsflächen (gebietsheimische Laubgehölze, Extensivgrünland) und Durchgrünung der Gewerbeflächen im Geltungsbereich werden neue Habitatstrukturen sowie Trittstein- und Verbindungsfunktionen zwischen dem nahegelegenen Wald im Nordosten und begrünten Ortsbereichen von Pfaffing geschaffen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Fläche	<p>Für die vorgesehene Bebauung (GRZ 0,8 bzw. 0,6) und Erschließungsmaßnahmen werden unvermeidbar 4,79 ha bisher intensiv landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich dabei um eher durchschnittliche Acker-Grünlandstandorte auf diluvialen Lehmböden.</p> <p>Durch Festsetzungen von Grünflächen, Eingrünungsmaßnahmen, von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und von Ausgleichsflächen werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p>			mittel
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelenerheblichkeit	mittel	hoch	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Boden	<p>Durch Bebauung (GRZ 0,8 bzw. 0,6), Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur. Mit der Versiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie durch Pflanzbindungen gemindert. Durch die Festsetzung von Flächen für den Wasserabfluss werden negative Einflüsse der Flächenversiegelung auf das Plangebiet und umliegende Flächen zusätzlich gemindert.</p> <p>Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs entfallen aber.</p> <p>Auf festgesetzten Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen wird die Bodenqualität verbessert.</p>			mittel
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelenerheblichkeit	hoch	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Wasser	<p>Aufgrund der im Geltungsbereich zu erwartenden mächtigen lehmigen Deckschichten sowie einen zu erwartenden Grundwasserflurabstand (mindestens 20 m unter Gelände) ist nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser ebenfalls minimiert.</p> <p>Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt es eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelерheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Luft und Klima	<p>Es ist kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen.</p> <p>Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende Ortsumfahrung B 304.</p> <p>Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote, die Möglichkeit der Dachbegrünung von Gebäuden und die Neuanlage von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich kompensiert.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelерheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Landschaft	<p>Der Eingriff betrifft einen weitgehend ausgeräumten Landschaftsbereich.</p> <p>Durch die festgesetzte Randeingrünung werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert.</p> <p>Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Randeingrünungsflächen mit gebietsheimischen Gehölzen werden Beeinträchtigungen minimiert und das Landschaftsbild aufgewertet.</p> <p>Während der, über längere Zeit anhaltenden, Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelenerheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Mensch/ Immissionsschutz	<p>Die Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr durch die angrenzende Kienberger Straße und Ortsumfahrung Bundesstraße B304 bleiben bestehen.</p> <p>Es ergibt sich eine zusätzliche Lärmbelastung durch Gewerbebetrieb. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß Schallgutachten werden die Lärmauswirkungen des Gewerbegebiets begrenzt und erhebliche Belastungen der südlich angrenzenden Wohngebiete vermieden. Während Bauzeiten ist durch Baulärm lokal und zeitlich begrenzt mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der günstigen Anschlussmöglichkeit zur Ortsumfahrung B 304 dürften Belastungen durch Gewerbeverkehr im Ortsbereich Obing abnehmen.</p>			mittel
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelenerheblichkeit	mittel	gering	mittel	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Mensch/Wohnen und Erholung	<p>Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Geh- und Radweg bleibt erhalten.</p> <p>Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten.</p> <p>Die Eingrünungsmaßnahmen werden die Naherholungseignung eher erhöhen.</p>			Gering
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Mensch/ Bevölkerung insgesamt	<p>Für die Bevölkerung von Obing und umliegenden Gemeinden kann eine Verbesserung der Infrastruktur, des Arbeitsplatzangebots und des Wirtschaftsstandortes erzielt werden.</p>			Gering
	Baubedingt	Anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Kultur-/ Sachgüter	<p>Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Vorbelastungen hinsichtlich Immissionen bestehen im geplanten Misch- und Gewerbegebiet durch die östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Kienberger Straße und die nördlich angrenzende Ortsumfahrung B 304.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten gemäß Geräuschkontingentierung wird gewährleistet, dass durch die Gewerbenutzung die maßgebenden Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden. Erheblich störende oder emittierende Betriebe sind nicht zulässig und auch nicht zu erwarten.

Aufgrund der günstigen Anschlussmöglichkeit auf kurzer Fahrstrecke zur Ortsumfahrung B 304 dürften Belastungen durch Gewerbeverkehr im Ortsbereich Obing abnehmen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Abwasser- und Abfallentsorgung wird im Bebauungsplan festgesetzt und sind durch die Gemeinde sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien / Sparsame Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch entsprechende Vorgabe einer Solarmindestfläche von 40% der nutzbaren Dachflächen ermöglicht.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Regionalplan enthält für das Plangebiet keine weiteren Vorgaben.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zugelassen.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung

Durch die nachfolgenden Maßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan / Grünordnungsplan, Hinweise) werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert, insbesondere die versiegelten Flächen möglichst geringgehalten:

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung von Grundflächenzahl und von Grünflächen und Bodenaufwertung auf Ausgleichsflächen;
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze zur Verminderung des Versiegelungsgrades;
- Pflanzbindungen zu Grünflächen, Randeingrünungsflächen und zur Durchgrünung des Baugebietes (Gehölzpflanzungen auf Grundstücksflächen, Trenngrünstreifen und öffentlichen Grünflächen);
- Festsetzung von für Kleintiere unterkriechbaren Einfriedungen;
- Festsetzung von Lärmkontingenten;
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und Abwasserentsorgung; Anfallende Niederschlagswässer sind gemäß Festsetzungen soweit möglich über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen sind vor allem die Überbauung und Bodenversiegelung von Flächen.

Die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMVLU 2003):

Eingriff:

Bebauungsplan "Mitterfeld", Teilflächen	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor Eingriff	Kompensationsbedarf m ²
Geltungsbereich gesamt	63.558 m ²				
Bauland Gewerbegebiet Nutzungsbereich I, Fl.-Nr. 1436/44 Gmk. Obing, mit Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung	42.420 m ²	gering (I, oW) Acker	GRZ max. 0,80 / hoch	0,4	16.968 m ²
Bauland Mischgebiet Nutzungsbereich II, Fl.-Nr. 1433T Gmk. Feichten a.d.Alz, mit Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung	4.018 m ²	gering (I, oW) Acker	GRZ max. 0,60 / hoch	0,35	1.406 m ²
Geh und Radweg	1.252 m ²	gering (I, oW) Acker	hoher Versiegelungsgrad / hoch	0,5	626 m ²
öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche mit Pflanzbindungen	7.118 m ²	gering (I, oW) Acker	kein Eingriff	0	0 m ²
öffentliche Grünfläche, mit Pflanzbindungen	8.750 m ²	gering (I, oW) Acker	kein Eingriff	0	0 m ²
Summe Kompensationsbedarf					19.000 m²

Kompensation:

Kompensation	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor Aufwertung	Kompensationsfläche m ²
Kompensation durch Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (Mindestbreite des Grüngürtels 10 m)	7.110 m ²	gering (I, oW) Acker	Anlage von Extensivgrünland mit autochthonen Gehölzpflanzungen	1,0	7.110 m ²
Kompensation durch Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Fl. Nr. 1319 Gmk. Albertaich (Anlage im Jahr 2018)	9.908 m ²	Intensivgrünland	artenreiches Extensivgrünland, Tümpel, Waldsaum	1,2	11.890 m ²
Abschlag für Verzinsung der Ökokontofläche seit 2018: $4 * 3\% = 12\%$ -> Abbuchung vom Ökokonto = 9.908 - 1.189 = 8.719 m²					
Summe Kompensationsfläche					19.000 m²
Bilanz Kompensationsbedarf und Kompensationsfläche					0 m²

Der naturschutzrechtliche **Kompensationsbedarf** für den Bebauungsplan ergibt gemäß Leitfaden insgesamt 1,90 ha (19.000 m²) Kompensationsfläche.

Der erforderliche naturschutzrechtliche **Ausgleich** zur Eingriffsregelung, gemäß BauGB und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird durch entsprechende ökologische Aufwertung von Offenlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Abbuchung von einer gemeindlichen Ökokontofläche.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt einerseits **im Geltungsbereich** durch Anlage von Extensivgrünland und Pflanzung von gebietsheimischen Laubbaum- und Strauchgehölzen im Randeingrünungsgürtel des geplanten Gewerbegebiets (bisher Ackerfläche). Dabei werden nur Flächen mit einer Mindestbreite von 10 m und einem Mindestabstand von 10 m zur Bundesstraße (siehe Planzeichnung) als Ausgleichsflächen gewertet und festgesetzt, welche eine ausreichend wirksame ökologische Aufwertung (Lebensraumfunktion, positive Wirkungen für Wasserhaushalt, Kleinklima und Landschaftsbild) erwarten lassen. Damit kann eine Kompensationsfläche von **7.110 m²** erzielt werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.890 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs durch **Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche auf Fl. Nr. 1319, Gmk. Albertaich** erbracht. Dort wurden auf bisher intensiv genutztem Grünland artenreiches Extensivgrünland (Mähgutübertragung), Flachwassertümpel mit Ufersaum/Hochstaudenfluren, ein natürlicher Bachabschnitt mit Ufersaum/Hochstaudenflur und Ufergehölz sowie artenreiche Waldsäume angelegt. Gemäß Beschreibung ist bei Abbuchungen von dieser Ökokontofläche generell ein Kompensationsfaktor von 1,2 anzusetzen. Ferner erfolgte die Anlage der Ökokontofläche bereits im Jahr 2018, so dass durch Verzinsung derzeit ein Abschlag von $4 * 3\% = 12\%$ für benötigten Kompensationsflächen zu berücksichtigen ist. Hierdurch ergibt sich eine **Abbuchung vom Ökokonto von 8.719 m²** mit der Wirkung einer **Kompensationsfläche von 11.942 m²**.

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 zusätzliche 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.

Durch die Lage des Änderungsbereichs am nördlichen Ortsrand von Obing in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 304 und der Kienberger Straße liegt das Planungsgebiet auf einem Standort mit besonders vorteilhafter Verkehrsanbindung. Liefer- und Schwerlastverkehr kann die Gewerbebetriebe direkt über die B 304 erreichen und wieder verlassen. Hierdurch kann eine Mehrbelastung durch Verkehr für den Ortskern effektiv vermieden werden. Ebenso wird durch die Lage des Planungsgebietes eine günstige und mit geringem baulichem Aufwand verbundene Erschließung ermöglicht. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen in dem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für Wohnbebauung ungünstigen Bereich im Einflussbereich der Bundesstraße B 304, wird ein bereits vorbelasteter und durch die Trasse der B 304 bereits vorbelasteter Landschaftsteil sinnvoll genutzt und ein Hinausgreifen in die freie Landschaft an anderer Stelle vermieden. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird ein weicher Übergang von Wohnnutzung zu Gewerbenutzung im Ortsbild geschaffen. Andere Standorte im Gemeindegebiet bieten keine vergleichbar günstige Kombination dieser Voraussetzungen und kommen insoweit nicht in Betracht.

9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für den Bebauungsplan erbracht.

Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

10 Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB sowie an dem behördlichen Leitfaden: „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU 2007.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden verbal-argumentativ.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter waren im Allgemeinen gut prognostizierbar. Um eine Beeinträchtigung von Wiesenbrütern auszuschließen, wurde im Vorfeld eigens eine Wiesenbrüterkartierung im Planungsgebiet durchgeführt.

11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung, die die Auswirkungen des Bebauungsplans „Mitterfeld“ ausgleichen sollen, zu überwachen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde (Veranlassung durch die Gemeinde Obing)

12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Mitterfeld“ der Gemeinde Obing soll die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben und Mischbebauung schaffen, um die steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu decken und mit relativ geringem Erschließungsaufwand eine städtebaulich geordnete Ortsentwicklung zu erzielen. Dies erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch geeignete, eingriffsminimierende Regelungen (Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz, zur Minimierung der Bodenversiegelung, Pflanzbindungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung) vermieden oder minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch für Misch- und Gewerbenutzung.

Der Ausgleich dafür wird durch entsprechende Aufwertung von Offenland-Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es verbleiben insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	mittel	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Obing, den 01.03.2023

.....

(Dienstsiegel)

Josef Huber, 1. Bürgermeister