

“ERWEITERUNG PFAFFING-GROSSFELD”
NACH § 13b BauGB
GEMEINDE OBING, LANDKREIS TRAUNSTEIN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Flächennutzungsplan.....	2
3	Plangrundlage	2
4	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
5	Ortsplanerische Aspekte.....	3
6	Verkehr	5
7	Infrastruktur	5
8	Umwelt/Grünordnung	5
	8.1 Grundlagen.....	5
	8.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz	6
	8.3 Grünordnerisches Konzept	7
9	Realisierung der Planung.....	7
10	Kosten	8
11	Anlagen	9
	Flächenaufstellung für B-Plan „Erweiterung Pfaffing Großfeld“	9
	Anlage 11.1 Luftbild Bestand	10
12	Anhang Hydraulisches Gutachten	11
13	Anhang Unterlagen zur „Vorprüfung des Einzelfalls“	11

1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeinde-/ Ortsbereich von Obing und dem Angebot zur Verwertung der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Teilfläche im Südwesten von Pfaffing – Baugebiet Großfeld wird die Möglichkeit geschaffen diese Fläche zu bebauen. Der Gemeinderat Obing hat mit Beschluss Nr. 76 vom 16.06.2020, beschlossen, Teilflächen der Grundstücke mit der Flnr. 1364, 1377 und 1419 im Nordwesten der Ortschaft Obing, OT Pfaffing als Fläche zur Bebauung auszuweisen

Der Bebauungsplan soll die Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, anschließend an das bestehende Baugebiet Obing- Pfaffing Großfeld erfüllen. Durch die Festsetzungen einer Grünordnung wird ein Rahmen für die Durchgrünung der Parzellen festgesetzt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung (TÖB) entgangenen Anregungen wurden nach Beschluss vom Gemeinderat vom 7. Februar 2023, Az: O-6102-1-38-00 in Planung und Begründung eingearbeitet,

2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obing entwickelt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen Katasterpläne in digitaler Form des Vermessungsamtes Traunstein im Maßstab 1:1000.

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfaffing-Großfeld“ umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern Teil 1364/47, 1377/2 T, 1377/26 und 1355 T.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst 9 Bauparzellen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden: die nördliche Grenze des Baugebietes Pfaffing-Großfeld Fl.nr. 1364 und im Bereich der Fl.nr. 1364/47 die Nordgrenze der Achatiusstraße

Im Osten: die westliche Grenze der Fl.nr. 1384/48

Im Norden: die südliche Grenze der Fl.nr. 1377/25 (Ausgleichsfläche)

Im Westen: die westliche Grenze der Fl.nr. 1355, durch eine gedachte Linie die in ca.2m Abstand parallel zur westl. Grenze der Fl.nr 1355 verläuft.

5 Ortsplanerische Aspekte

Das ca. 0,66 ha große ausgewiesene Baugebiet "Erweiterung Pfaffing-Großfeld" liegt im Nordwesten von Obing - Ortsteil Pfaffing und östlich der Mühlstraße.

Das Baugebiet schließt im Süden und Osten an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde plant mit vorliegender Aufstellung des. o.g. Bebauungsplans eine wohnbauliche und abschließende Entwicklung Richtung Norden zu ermöglichen. Der Planentwurf sieht neun Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor

Grünstrukturen sind nicht vorhanden, einzig einzelne Bäume und Pflanzungen im Norden, aus der Landschaftspflegerischen Begleitplanung der Ende 2020 in Betrieb genommenen Ortsumfahrung Obing, B 304. Es handelt sich dabei um die Ausgleichmaßnahme A5, mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Baumhecke mit einer Breite von 10 m – diese Maßnahme ist jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches der Erweiterung und gilt nur als Hinweis.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt gleichmäßig leicht nach Westen hin um ca. 0,7 m ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in 9 Bauparzellen, sowie einen Retentionsraum neu, die Muldenfläche für wild abfließendes Oberflächenwasser (der bisherige Retentionsraum wird zur Bauparzelle) und Erschließungsflächen für Straßen auf.

Als Bebauung der Grundstücke ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Eine Beschränkung auf diese beiden Haustypen ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft durch geringere Baumassen zu erreichen.

Die Festsetzung der seitlichen Wandhöhen der künftigen Bebauung ermöglicht zwei Vollgeschosse, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurde ein Mindestmaß für die seitliche Wandhöhe von 5,00 Meter und ein Höchstmaß von 6,30 Meter über OK Rohdecke Keller festgesetzt. Die Oberkante fertiger Fußboden EG der jeweiligen Gebäude ist aufgrund der vorliegenden Straßenplanung erfolgt.

Das hydraulische Gutachten vom IB aquasoli wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anhang beigefügt.

Die zulässigen Höhen ergeben, dass ein Obergeschoss auch bei Mindesthöhe genutzt, bzw. belichtet werden kann, ohne konstruktiv schadensanfällige und kostenmäßig aufwändige Lösungen wie Quergiebel oder Dachfenster erstellen zu müssen.

Die Bauflächen für Wohngebäude und Garagen sind so festgesetzt, dass diese Gebäude flexibel, Garagen auch gelöst vom Wohngebäude errichtet werden können. Dadurch können ebenfalls zu Gunsten einer besseren Gestaltung die Wohnhäuser als freistehende Gebäude errichtet werden. Aufgrund der Forderung der unteren Baubehörde, wird auch bei den Garagen eine maximale seitliche

Wandhöhe mit 3,00 m ab OKF festgesetzt. Auf die Festsetzung eine min. Wandhöhe bei Garagen/Carport wird verzichtet, da sich erfahrungsgemäß die festgesetzte seitliche Wandhöhe im Bereich Minimum bewegt, um eine vernünftige Befahrbarkeit/Nutzung zu erreichen.

Die Baugrenzen wurden allgemein großzügig festgesetzt, um eine individuelle Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen. Zur effektiveren Ausnutzung der Grundstücksflächen wurden in Anlehnung an die Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geringere Abstände von Nebengebäuden zu Grundstücksgrenzen festgelegt, die im Planteil vermasst sind. Bei Wohnhauptgebäuden sind die Abstandsflächenregelungen entsprechend BayBO zu beachten und einzuhalten.

Bei der Planvorlage zur Bebauung ist grundsätzlich ein Nivellement zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass der Geländeschnitt auch das Niveau der angrenzenden Flächen darstellt. Die Höhenfestlegung für die Gebäude ist durch Festsetzung geregelt.

Die Höhenfestlegung ist entsprechend der Festsetzung im Straßenplan zu erfolgt. Nachweis durch Vorlage einer Einmessbescheinigung durch ein zugel. Vermessungsbüro.

Die baukörperbezogenen Festlegungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes so getroffen, dass sich die Neubebauung organisch in die bestehende Bau- und Raumstruktur des südlich angrenzenden Gebietes einfügt

Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass die nördliche Grenze des Geltungsbereiches den endgültigen Ortsrand in diesem Bereich darstellen wird.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Länge und Breite der Baukörper zu erzielen, wurde ein Höchstmaß für überbaubare Flächen und ein Seitenverhältnis von 4/5, sowie Flächen für Garagen/Carport festgesetzt. Die Firstrichtung wird teilweise freigestellt, nur die Längsseite der Gebäude muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind in den Festsetzungen einige Regelungen getroffen, ansonsten ist die Gestaltung der Gebäude in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Obing festgesetzt.

6 Verkehr

Die Erschließung der Parzellen erfolgt hauptsächlich über die Mühlstraße und die vorhandene Achatiusstraße. Die Mühlstraße wird in nördliche Richtung bis zum Ende des Geltungsbereiches verlängert und geht dann in eine Schotterstraße über. Der innere Bereich wird durch eine Stichstraße mit einer kleinen Wendepflanzfläche erschlossen. Aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kann diese Wendepflanzfläche nur dem Flächenbedarf für Wendehammer PKW entsprechen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten 9 neuen Parzellen ist, nachdem es sich um Wohnbebauung handelt, überschaubar und führt zu keiner erheblichen Mehrbelastung durch Fahrbewegungen in diesem Bereich. Auch die Breite der Erschließungsstraße ist für den zu erwartenden Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert.

7 Infrastruktur

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das Baugebiet ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung vom Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Oberflächenwasser wird wieder, soweit möglich in den Untergrund (Versickerung) eingeleitet, überschüssiges Wasser kann über den gemeindlichen, vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch private Unternehmer, beauftragt durch den Landkreis Traunstein.

8 Umwelt/Grünordnung

8.1 Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein ergänzendes beschleunigtes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht. Die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass sich entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben (vgl. Anlage 13 am Ende dieser Begründung). Die Gemeinde verzichtet dementsprechend auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des §2a Baugesetzbuch.

8.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfaffing und fällt Richtung Westen gleichmäßig um ca. 0,7 m ab. Im Bereich der geplanten Bauparzellen befindet sich aktuell intensiv genutzter Acker.

Im Westen wird die Fläche durch einen gekiesten Feldweg begrenzt.

Im Norden grenzt die Maßnahme A5 an, Ausgleichsplanung zur Ortsumfahrung Obing, B304. Die junge, 10 m breite Anpflanzung soll sich zu einer naturnahen Baumhecke entwickeln und bildet künftig den nördlichen Ortsrand und ist nicht im Geltungsbereich.

Im Süden wird die bisherige Bebauung durch einen Entwässerungsgraben von der Ackerfläche getrennt, die mit dem gegenständlichen Verfahren bebaut werden soll. Entlang des Grabens befindet sich eine schmale junge naturnahe Hecke bestehend aus Weiden, wolligem Schneeball, Birke, Traubenkirsche und einer älteren Pappel.

Im Osten grenzt der Graben an die bestehende Retentionsfläche, die als weitere Bauparzelle bebaut werden soll. Diese abgegrabene Fläche ist etwas extensiv genutzt, aber relativ artenarm. Anfang Mai 2021 und im März 2023 konnten außer Gänseblümchen und Löwenzahn kaum krautige Pflanzen festgestellt werden.

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung finden sich keine Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete und es liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vor. Im Bereich der geplanten Bauparzellen sind auch keine naturschutzfachlich wertvollen Elemente wie Einzelbäume, Obstwiesen, Feldgehölze, größere Altgrassäume o.ä. vorhanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für das Vorhaben aufgrund vorhandenen Datenmaterials und einer Ortsbegehung (Umweltplanung Schuster am 10.5.2021 und 10.03.2023) eine Artenschutzrechtliche Abschichtung erarbeitet, um die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten abzuprüfen.

Die Abschichtung kam zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen durch den Eingriff für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten aufgrund von fehlenden Vorkommen bzw. fehlender für die Arten erforderlicher Strukturen auszuschließen sind.

Dies gilt auch für die typischen Feldvogelarten. In der Begründung zur Maßnahme A5 zur Ortsumfahrung Obing ist festgehalten, dass die Baumhecke außerhalb der Vorkommen von Feldbrütern liegt und diesbezüglich keine Störwirkung zu erwarten ist. Die geplanten Parzellen zwischen dem bestehenden Graben mit

Bepflanzung und der Ausgleichsfläche A5 mit der Baumhecke ist zu eng gekamert, um als Lebensraum für Feldbrüter genügend Offenheit zu bieten.

8.3 Grünordnerisches Konzept

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt und damit keine Umweltprüfung erfolgt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt wird, kommt der Grünordnung (Ein-, Durchgrünung) incl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie zur Lebensraumverbesserung im Gebiet, eine bedeutende Rolle zu.

Da die im Rahmen der Ortsumgehung Obing bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A5 gleichsam den Ortsrand bildet sind hier keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Die 10 m breite Baumhecke stellt einen optisch klar definierten Ortsrand dar und bindet das Neubaugebiet in die Landschaft ein.

Die künftige Mulde im Bereich der Retentionsfläche ebenfalls als extensive Wiesenfläche mit artenreicher Ansaat mit autochthonem Saatgut und angepasster Pflege ausgebildet.

In den Privatgrundstücken gibt es Vorgaben zur Bepflanzung, z.B. muss je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden zudem einige Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, der Begrenzung der möglichen Überbauung oder auch der Erhaltung der Wanderbeziehungen für Kleintiere in die Festsetzungen mit aufgenommen.

9 Realisierung der Planung

Mit dem Bau von Gebäuden soll und kann begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Herstellung des Retentionsraumes und Muldenanbindung erfolgt ist.

10 Kosten

Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen:

a)	Verkehrswege	ca.	270.000 €
b)	Abwasserbeseitigung	ca.	160.000 €
c)	Trink- und Brauchwasser	ca.	40.000 €
d)	Stromversorgung mit Beleuchtung	ca.	30.000 €
e)	Schaffung eines Retentionsraumes	ca.	100.000 €
Gesamtkosten			ca. 600.000 €

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

Obing, den 20.10.2022

Geändert, 14.07.2023

Geändert, 26.03.2024

.....
Josef Huber

1. Bürgermeister

11 Anlagen

Flächenaufstellung für B-Plan „Erweiterung Pfaffing Großfeld“

Parzelle	Fläche in m ²
1	665
2	564
3	480
4	535
5	409
6	439
7	670
8	412
9	377
10	107
	4658

Öffentliche Straße 870 m²

Retentionsraum 878 m²

Öffentl. Grünfläche 237 m² o. Ausgleichfläche A5

Gesamtfläche Geltungsbereich 6.643 m²



Anlage 11.1 Luftbild Bestand



Abbildung 1: Luftbild

“ERWEITERUNG PFAFFING-GROSSFELD”
NACH § 13b BauGB
GEMEINDE OBING, LANDKREIS TRAUNSTEIN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Flächennutzungsplan.....	2
3	Plangrundlage	2
4	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
5	Ortsplanerische Aspekte.....	3
6	Verkehr	5
7	Infrastruktur	5
8	Umwelt/Grünordnung	5
	8.1 Grundlagen.....	5
	8.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz	6
	8.3 Grünordnerisches Konzept	7
9	Realisierung der Planung.....	7
10	Kosten	8
11	Anlagen	9
	Flächenaufstellung für B-Plan „Erweiterung Pfaffing Großfeld“	9
	Anlage 11.1 Luftbild Bestand	10
12	Anhang Hydraulisches Gutachten	11
13	Anhang Unterlagen zur „Vorprüfung des Einzelfalls“	11

1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeinde-/ Ortsbereich von Obing und dem Angebot zur Verwertung der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Teilfläche im Südwesten von Pfaffing – Baugebiet Großfeld wird die Möglichkeit geschaffen diese Fläche zu bebauen. Der Gemeinderat Obing hat mit Beschluss Nr. 76 vom 16.06.2020, beschlossen, Teilflächen der Grundstücke mit der Flnr. 1364, 1377 und 1419 im Nordwesten der Ortschaft Obing, OT Pfaffing als Fläche zur Bebauung auszuweisen

Der Bebauungsplan soll die Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, anschließend an das bestehende Baugebiet Obing- Pfaffing Großfeld erfüllen. Durch die Festsetzungen einer Grünordnung wird ein Rahmen für die Durchgrünung der Parzellen festgesetzt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung (TÖB) entgangenen Anregungen wurden nach Beschluss vom Gemeinderat vom 7. Februar 2023, Az: O-6102-1-38-00 in Planung und Begründung eingearbeitet,

2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obing entwickelt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen Katasterpläne in digitaler Form des Vermessungsamtes Traunstein im Maßstab 1:1000.

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfaffing-Großfeld“ umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern Teil 1364/47, 1377/2 T, 1377/26 und 1355 T.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst 9 Bauparzellen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden: die nördliche Grenze des Baugebietes Pfaffing-Großfeld Fl.nr. 1364 und im Bereich der Fl.nr. 1364/47 die Nordgrenze der Achatiusstraße

Im Osten: die westliche Grenze der Fl.nr. 1384/48

Im Norden: die südliche Grenze der Fl.nr. 1377/25 (Ausgleichsfläche)

Im Westen: die westliche Grenze der Fl.nr. 1355, durch eine gedachte Linie die in ca.2m Abstand parallel zur westl. Grenze der Fl.nr 1355 verläuft.

5 Ortsplanerische Aspekte

Das ca. 0,66 ha große ausgewiesene Baugebiet "Erweiterung Pfaffing-Großfeld" liegt im Nordwesten von Obing - Ortsteil Pfaffing und östlich der Mühlstraße.

Das Baugebiet schließt im Süden und Osten an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde plant mit vorliegender Aufstellung des. o.g. Bebauungsplans eine wohnbauliche und abschließende Entwicklung Richtung Norden zu ermöglichen. Der Planentwurf sieht neun Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor

Grünstrukturen sind nicht vorhanden, einzig einzelne Bäume und Pflanzungen im Norden, aus der Landschaftspflegerischen Begleitplanung der Ende 2020 in Betrieb genommenen Ortsumfahrung Obing, B 304. Es handelt sich dabei um die Ausgleichmaßnahme A5, mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Baumhecke mit einer Breite von 10 m – diese Maßnahme ist jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches der Erweiterung und gilt nur als Hinweis.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt gleichmäßig leicht nach Westen hin um ca. 0,7 m ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in 9 Bauparzellen, sowie einen Retentionsraum neu, die Muldenfläche für wild abfließendes Oberflächenwasser (der bisherige Retentionsraum wird zur Bauparzelle) und Erschließungsflächen für Straßen auf.

Als Bebauung der Grundstücke ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Eine Beschränkung auf diese beiden Haustypen ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft durch geringere Baumassen zu erreichen.

Die Festsetzung der seitlichen Wandhöhen der künftigen Bebauung ermöglicht zwei Vollgeschosse, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurde ein Mindestmaß für die seitliche Wandhöhe von 5,00 Meter und ein Höchstmaß von 6,30 Meter über OK Rohdecke Keller festgesetzt. Die Oberkante fertiger Fußboden EG der jeweiligen Gebäude ist aufgrund der vorliegenden Straßenplanung erfolgt.

Das hydraulische Gutachten vom IB aquasoli wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anhang beigefügt.

Die zulässigen Höhen ergeben, dass ein Obergeschoss auch bei Mindesthöhe genutzt, bzw. belichtet werden kann, ohne konstruktiv schadensanfällige und kostenmäßig aufwändige Lösungen wie Quergiebel oder Dachfenster erstellen zu müssen.

Die Bauflächen für Wohngebäude und Garagen sind so festgesetzt, dass diese Gebäude flexibel, Garagen auch gelöst vom Wohngebäude errichtet werden können. Dadurch können ebenfalls zu Gunsten einer besseren Gestaltung die Wohnhäuser als freistehende Gebäude errichtet werden. Aufgrund der Forderung der unteren Baubehörde, wird auch bei den Garagen eine maximale seitliche

Wandhöhe mit 3,00 m ab OKF festgesetzt. Auf die Festsetzung eine min. Wandhöhe bei Garagen/Carport wird verzichtet, da sich erfahrungsgemäß die festgesetzte seitliche Wandhöhe im Bereich Minimum bewegt, um eine vernünftige Befahrbarkeit/Nutzung zu erreichen.

Die Baugrenzen wurden allgemein großzügig festgesetzt, um eine individuelle Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen. Zur effektiveren Ausnutzung der Grundstücksflächen wurden in Anlehnung an die Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geringere Abstände von Nebengebäuden zu Grundstücksgrenzen festgelegt, die im Planteil vermasst sind. Bei Wohnhauptgebäuden sind die Abstandsflächenregelungen entsprechend BayBO zu beachten und einzuhalten.

Bei der Planvorlage zur Bebauung ist grundsätzlich ein Nivellement zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass der Geländeschnitt auch das Niveau der angrenzenden Flächen darstellt. Die Höhenfestlegung für die Gebäude ist durch Festsetzung geregelt.

Die Höhenfestlegung ist entsprechend der Festsetzung im Straßenplan zu erfolgt. Nachweis durch Vorlage einer Einmessbescheinigung durch ein zugel. Vermessungsbüro.

Die baukörperbezogenen Festlegungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes so getroffen, dass sich die Neubebauung organisch in die bestehende Bau- und Raumstruktur des südlich angrenzenden Gebietes einfügt

Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass die nördliche Grenze des Geltungsbereiches den endgültigen Ortsrand in diesem Bereich darstellen wird.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Länge und Breite der Baukörper zu erzielen, wurde ein Höchstmaß für überbaubare Flächen und ein Seitenverhältnis von 4/5, sowie Flächen für Garagen/Carport festgesetzt. Die Firstrichtung wird teilweise freigestellt, nur die Längsseite der Gebäude muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind in den Festsetzungen einige Regelungen getroffen, ansonsten ist die Gestaltung der Gebäude in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Obing festgesetzt.

6 Verkehr

Die Erschließung der Parzellen erfolgt hauptsächlich über die Mühlstraße und die vorhandene Achatiusstraße. Die Mühlstraße wird in nördliche Richtung bis zum Ende des Geltungsbereiches verlängert und geht dann in eine Schotterstraße über. Der innere Bereich wird durch eine Stichstraße mit einer kleinen Wendepflanzfläche erschlossen. Aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kann diese Wendepflanzfläche nur dem Flächenbedarf für Wendehammer PKW entsprechen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten 9 neuen Parzellen ist, nachdem es sich um Wohnbebauung handelt, überschaubar und führt zu keiner erheblichen Mehrbelastung durch Fahrbewegungen in diesem Bereich. Auch die Breite der Erschließungsstraße ist für den zu erwartenden Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert.

7 Infrastruktur

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das Baugebiet ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung vom Wasserbeschaffungsverband Obing sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Oberflächenwasser wird wieder, soweit möglich in den Untergrund (Versickerung) eingeleitet, überschüssiges Wasser kann über den gemeindlichen, vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch private Unternehmer, beauftragt durch den Landkreis Traunstein.

8 Umwelt/Grünordnung

8.1 Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein ergänzendes beschleunigtes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht. Die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass sich entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben (vgl. Anlage 13 am Ende dieser Begründung). Die Gemeinde verzichtet dementsprechend auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des §2a Baugesetzbuch.

8.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfaffing und fällt Richtung Westen gleichmäßig um ca. 0,7 m ab. Im Bereich der geplanten Bauparzellen befindet sich aktuell intensiv genutzter Acker.

Im Westen wird die Fläche durch einen gekiesten Feldweg begrenzt.

Im Norden grenzt die Maßnahme A5 an, Ausgleichsplanung zur Ortsumfahrung Obing, B304. Die junge, 10 m breite Anpflanzung soll sich zu einer naturnahen Baumhecke entwickeln und bildet künftig den nördlichen Ortsrand und ist nicht im Geltungsbereich.

Im Süden wird die bisherige Bebauung durch einen Entwässerungsgraben von der Ackerfläche getrennt, die mit dem gegenständlichen Verfahren bebaut werden soll. Entlang des Grabens befindet sich eine schmale junge naturnahe Hecke bestehend aus Weiden, wolligem Schneeball, Birke, Traubenkirsche und einer älteren Pappel.

Im Osten grenzt der Graben an die bestehende Retentionsfläche, die als weitere Bauparzelle bebaut werden soll. Diese abgegrabene Fläche ist etwas extensiv genutzt, aber relativ artenarm. Anfang Mai 2021 und im März 2023 konnten außer Gänseblümchen und Löwenzahn kaum krautige Pflanzen festgestellt werden.

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung finden sich keine Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete und es liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vor. Im Bereich der geplanten Bauparzellen sind auch keine naturschutzfachlich wertvollen Elemente wie Einzelbäume, Obstwiesen, Feldgehölze, größere Altgrassäume o.ä. vorhanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für das Vorhaben aufgrund vorhandenen Datenmaterials und einer Ortsbegehung (Umweltplanung Schuster am 10.5.2021 und 10.03.2023) eine Artenschutzrechtliche Abschichtung erarbeitet, um die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten abzuprüfen.

Die Abschichtung kam zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen durch den Eingriff für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten aufgrund von fehlenden Vorkommen bzw. fehlender für die Arten erforderlicher Strukturen auszuschließen sind.

Dies gilt auch für die typischen Feldvogelarten. In der Begründung zur Maßnahme A5 zur Ortsumfahrung Obing ist festgehalten, dass die Baumhecke außerhalb der Vorkommen von Feldbrütern liegt und diesbezüglich keine Störwirkung zu erwarten ist. Die geplanten Parzellen zwischen dem bestehenden Graben mit

Bepflanzung und der Ausgleichsfläche A5 mit der Baumhecke ist zu eng gekamert, um als Lebensraum für Feldbrüter genügend Offenheit zu bieten.

8.3 Grünordnerisches Konzept

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt und damit keine Umweltprüfung erfolgt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt wird, kommt der Grünordnung (Ein-, Durchgrünung) incl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie zur Lebensraumverbesserung im Gebiet, eine bedeutende Rolle zu.

Da die im Rahmen der Ortsumgehung Obing bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A5 gleichsam den Ortsrand bildet sind hier keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Die 10 m breite Baumhecke stellt einen optisch klar definierten Ortsrand dar und bindet das Neubaugebiet in die Landschaft ein.

Die künftige Mulde im Bereich der Retentionsfläche ebenfalls als extensive Wiesenfläche mit artenreicher Ansaat mit autochthonem Saatgut und angepasster Pflege ausgebildet.

In den Privatgrundstücken gibt es Vorgaben zur Bepflanzung, z.B. muss je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden zudem einige Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, der Begrenzung der möglichen Überbauung oder auch der Erhaltung der Wanderbeziehungen für Kleintiere in die Festsetzungen mit aufgenommen.

9 Realisierung der Planung

Mit dem Bau von Gebäuden soll und kann begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig und die Herstellung des Retentionsraumes und Muldenanbindung erfolgt ist.

10 Kosten

Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen:

a)	Verkehrswege	ca.	270.000 €
b)	Abwasserbeseitigung	ca.	160.000 €
c)	Trink- und Brauchwasser	ca.	40.000 €
d)	Stromversorgung mit Beleuchtung	ca.	30.000 €
e)	Schaffung eines Retentionsraumes	ca.	100.000 €
Gesamtkosten			ca. 600.000 €

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

Obing, den 20.10.2022

Geändert, 14.07.2023

Geändert, 26.03.2024

.....
Josef Huber

1. Bürgermeister

11 Anlagen

Flächenaufstellung für B-Plan „Erweiterung Pfaffing Großfeld“

Parzelle	Fläche in m ²
1	665
2	564
3	480
4	535
5	409
6	439
7	670
8	412
9	377
10	107
	4658

Öffentliche Straße 870 m²

Retentionsraum 878 m²

Öffentl. Grünfläche 237 m² o. Ausgleichfläche A5

Gesamtfläche Geltungsbereich 6.643 m²



Anlage 11.1 Luftbild Bestand



Abbildung 1: Luftbild

Anlage 12 Hydraulisches Gutachten

Ausweisung neuer Bauflächen in Pfaffing-Großfeld, Gemeinde Obing

Untersuchung der Gefährdung durch wild abfließendes
Oberflächenwasser

Hydraulisches Gutachten

Erläuterungsbericht
vom 07.07.2022

Auftraggeber: Gemeinde Obing
Kienberger Straße 5
83119 Obing

Gemeinde: Obing
Landkreis: Traunstein

Verfasser: aquasoli Ingenieurbüro
Inh. Bernhard Unterreitmeier
Hauertinger Straße 1a
83313 Siegsdorf



aquasoli®
Ingenieurbüro



INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	1
1.1	Projektgebiet	1
1.2	Hydrologische und hydraulische Fragestellungen	3
2	Hydrologische Untersuchung	3
3	Hydraulische Untersuchung	4
3.1	Erstellung 2d-Abflussmodell	4
3.1.1	Bestandsmodell	4
3.1.2	Modellierung Planungszustand	4
4	Ergebnisse der Abflussberechnungen	8
4.1	Berechnung HQ_{100} Bestand	8
4.2	Berechnung HQ_{100} Planungszustand	9
5	Retentionsraumausgleich	10
6	Zusammenfassende Stellungnahme	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1: Übersichtslageplan Projektgebiet, Pfaffing, Achatiusstraße	1
Abbildung 1.2: Ausweisung neuer Bauflächen nördlich der Achatiusstraße.....	2
Abbildung 1.3: Beschreibung der Abflusssituation anhand der Ergebnisse des hydraulischen Modells.....	2
Abbildung 3.1	5
Abbildung 4.1: Maximale Fließtiefen, HQ_{100} , im Bereich der angedachten Bauflächen; Planung	8
Abbildung 4.2 maximale Fließtiefen HQ_{100} , im Bereich der angedachten Bauflächen; Planung	9
Abbildung 4.3: Differenzendarstellung Fließtiefen; Vergleich Planung-Bestand.....	10

1 Aufgabenstellung

In Pfaffing, Ortsteil der Gemeinde Obing, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen geplant. Die angedachten Flächen sind teilweise durch wild abfließendes Hangwasser gefährdet. Um Aussagen über die Gefährdung der geplanten Bauflächen durch Hochwasserereignisse im Projektgebiet bzw. Möglichkeiten zu deren Schutz treffen zu können und gleichzeitig eine Verschlechterung der Abflusssituation für Dritte auszuschließen, wurde das Ingenieurbüro aquasoli mit der Untersuchung der Abflusssituation beauftragt.

1.1 Projektgebiet

Das Siedlungserweiterungsgebiet im Ortsteil Pfaffing liegt nördlich der Achatiusstraße und schließt im Nord-Westen an die bestehende Bebauung bzw. im Westen an die Mühlstraße an. Zudem soll eine bestehende Retentionsfläche auf der Grundparzelle 1364/47, Gemarkung Obing, aufgeschüttet und ebenfalls bebaut werden. Insgesamt sind neun Bauplätze vorgesehen.

Die Lage des Projektgebiets ist in den Abbildungen 1.1 und 1.2 dargestellt.

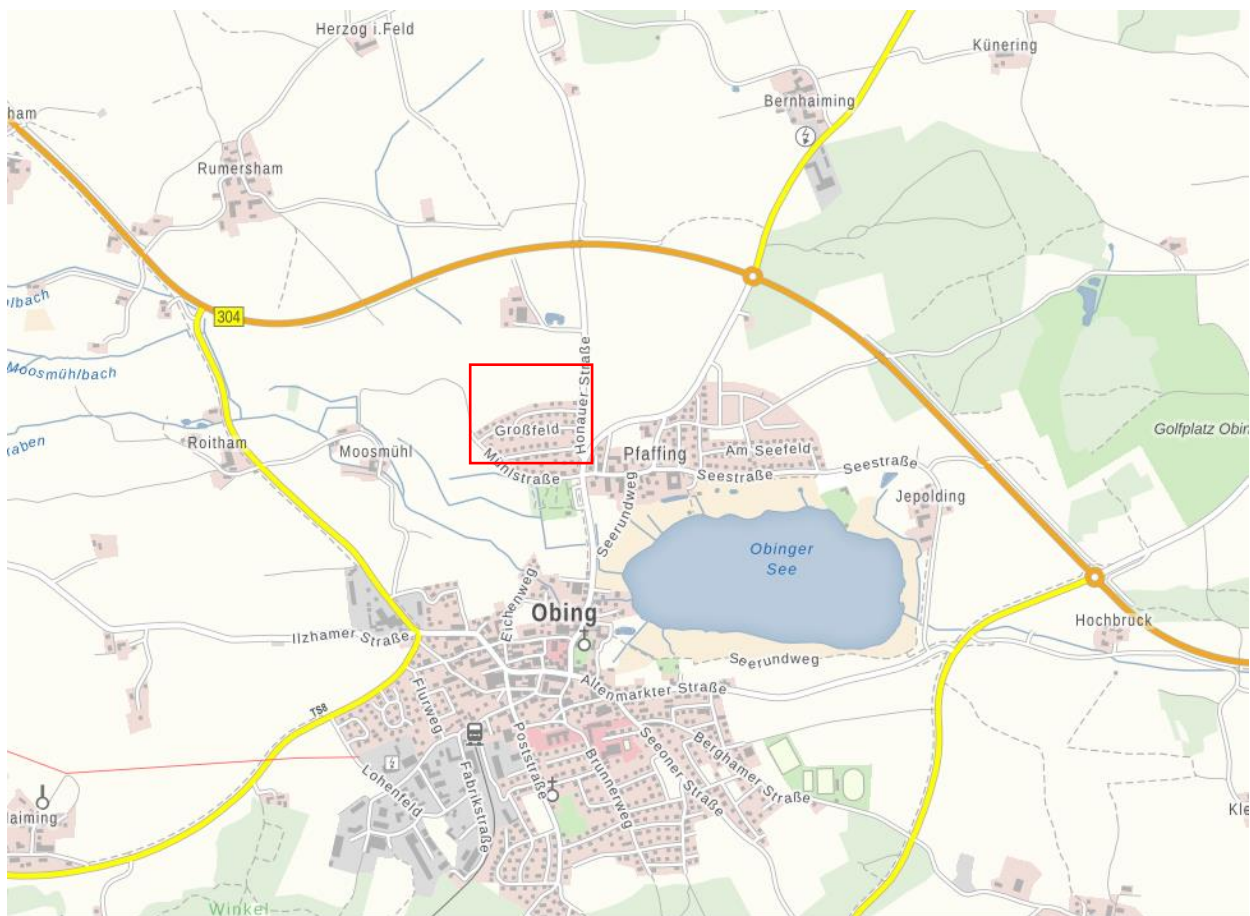


Abbildung 1.1: Übersichtslageplan Projektgebiet, Pfaffing, Achatiusstraße (Quelle: Bayernatlas)

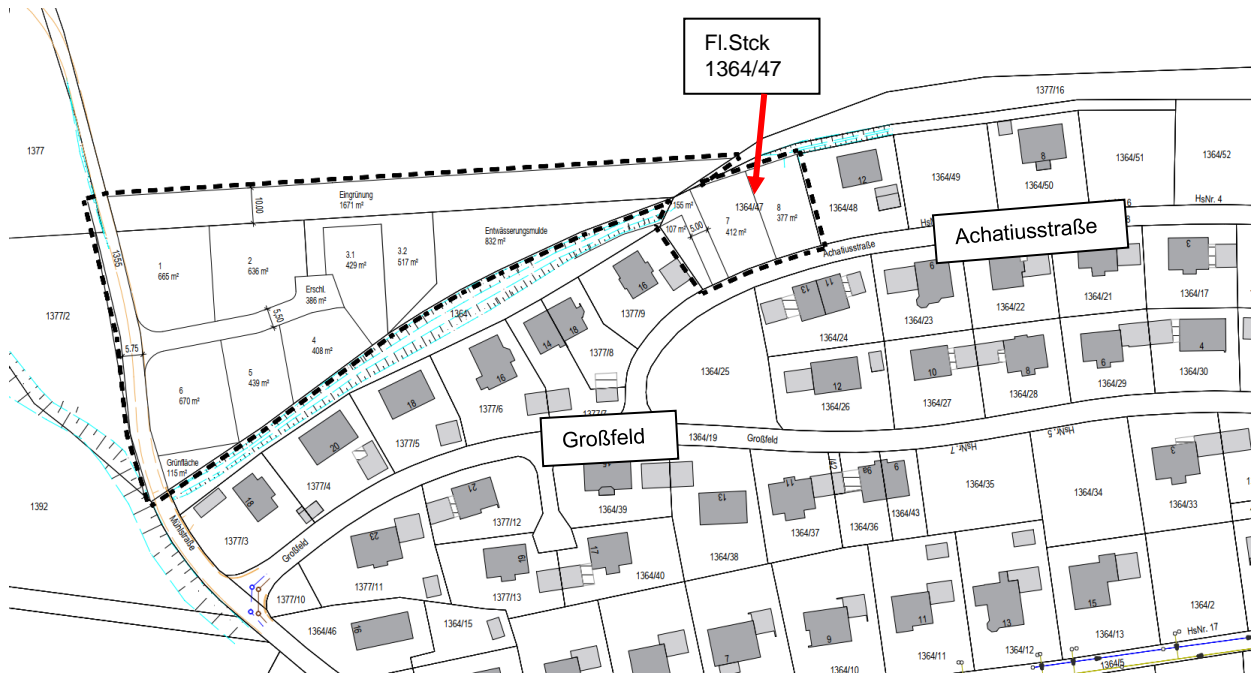


Abbildung 1.2: Ausweisung neuer Bauflächen nördlich der Achatiusstraße

In der folgenden Grafik werden die Ergebnisse der Abflussmodellierung zur Veranschaulichung der Abflusssituation im Projektgebiet im Bestand (HQ₁₀₀) dargestellt.



Abbildung 1.3: Beschreibung der Abflusssituation HQ₁₀₀ anhand der Ergebnisse des hydraulischen Bestandsmodells

Das aus dem nördlichen Einzugsgebiet in Richtung Süden wild abfließende Oberflächenwasser sammelt sich zunächst in einem Graben und wird in einen bestehenden Weiher geleitet. Nachdem das Rückhaltevolumen im Weiher ausgeschöpft wurde, fließt das Wasser flächig über die landwirtschaftlichen Flächen weiter Richtung Pfaffing. Dort sammelt sich das Wasser entlang der Achatiusstraße bzw. in einer Retentionsmulde am nördlichen Rand der bestehenden Siedlung. Ab einem gewissen Aufstau in der westlichen Geländesenke wird der Abfluss über eine Entwässerungsmulde weiter Richtung Westen und anschließend in den Obinger See geleitet.

1.2 Hydrologische und hydraulische Fragestellungen

Durch frühere hydrologische und hydraulische Berechnungen im Untersuchungsgebiet bzw. durch Beobachtungen vor Ort ist bekannt, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Hangwasser im Bereich der neuen Bauflächen abfließt. In der vorliegenden Untersuchung soll geprüft werden, welche Maßnahmen beim Bau neuer Gebäude erforderlich sind, um eine Gefährdung auszuschließen. Ebenfalls darf sich die Abflusssituation hinsichtlich einer Gefährdung für Dritte nicht verschlechtern. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen dieser Untersuchung ausgearbeitet werden.

2 Hydrologische Untersuchung

Eine detaillierte Beschreibung der hydrologischen Untersuchungen ist dem Bericht zum integralen Hochwasserschutzkonzept in Obing (Erläuterungsbericht vom 29.08.2016) zu entnehmen. Für die vorliegende Fragestellung sollen kurz die wichtigsten Punkte zusammengefasst werden.

Als maßgeblicher Bemessungslastfall wird ein hundertjähriges Abflussereignis (HQ₁₀₀) angesetzt. Hierzu wurden verschiedene Niederschlagsereignisse untersucht, wobei sich bei einem 24-stündiges Regenereignis mit einem Abflussscheitel von 0,55 m³/s die größte Abflussfülle im Untersuchungsgebiet einstellt.

3 Hydraulische Untersuchung

3.1 Erstellung 2d-Abflussmodell

Durch die Abflusssimulation im Projektgebiet sollen die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Abflussverhältnisse ermittelt werden. Für die Untersuchung wurde das tiefengemittelte 2d-Abflussmodell „Hydro_AS-2d“ eingesetzt. Das Berechnungsgitter wurde aus dem Abflussmodell für das integrale Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Obing übernommen und in Teilbereichen verfeinert. Mehr Details zur Erstellung des Rechengitters können im Bericht zum integralen Hochwasserschutzkonzept nachgelesen werden.

3.1.1 Bestandsmodell

Als Bestandsmodell wurde das Planungsmodell des Gutachtens vom 19.05.2017 zur „Ausweisung neuer Bauflächen in Großfeld/Pfaffing“ angesetzt. Hier wurden die Flurstücke 1364/48 bis 1364/53, Gemarkung Obing, auf ein gewisses Niveau über den maßgebenden Wasserspiegel aufgeschüttet. Zusätzlich wurde ein kleiner Graben an den nördlichen Flurgrenzen der neuen Bebauung errichtet, der das anfallende Hangwasser von Ost Richtung West ableitet. Der damals durch die Aufschüttung der o.g. Flurstücke verlorene Retentionsraum wurde auf der Grundparzelle 1364/47 durch eine Abgrabung ausgeglichen.

3.1.2 Modellierung Planungszustand

In den Planungen aus dem Jahr 2017 war auf der Grundparzelle 1364/47 ursprünglich auch eine Baufläche angedacht, die aufgrund des hier umgesetzten Retentionsraumausgleiches nicht bebaut werden konnte. Durch die neue Planung soll dieses Flurstück neben den neuen Bauflächen östlich der Mühlstraße auch in eine Baufläche umgewandelt werden.

Zur Ermittlung der Abflusssituation für den Planungszustand wurde das Flurstück 1364/47 auf ein ähnliches Niveau über den maßgebenden Wasserspiegel wie die Flurstücke 1364/48 bis 1364/53 angehoben. Grund ist die geplante Bebauung des Flurstück 1364/47. Der hier verlorene Retentionsraum soll auf einem spitz-zulaufendem Grundstück östlich der neu geplanten Bebauung bzw. nördlich des bestehenden Entwässerungsgrabens geschaffen werden – vgl. Abbildung 3.1.

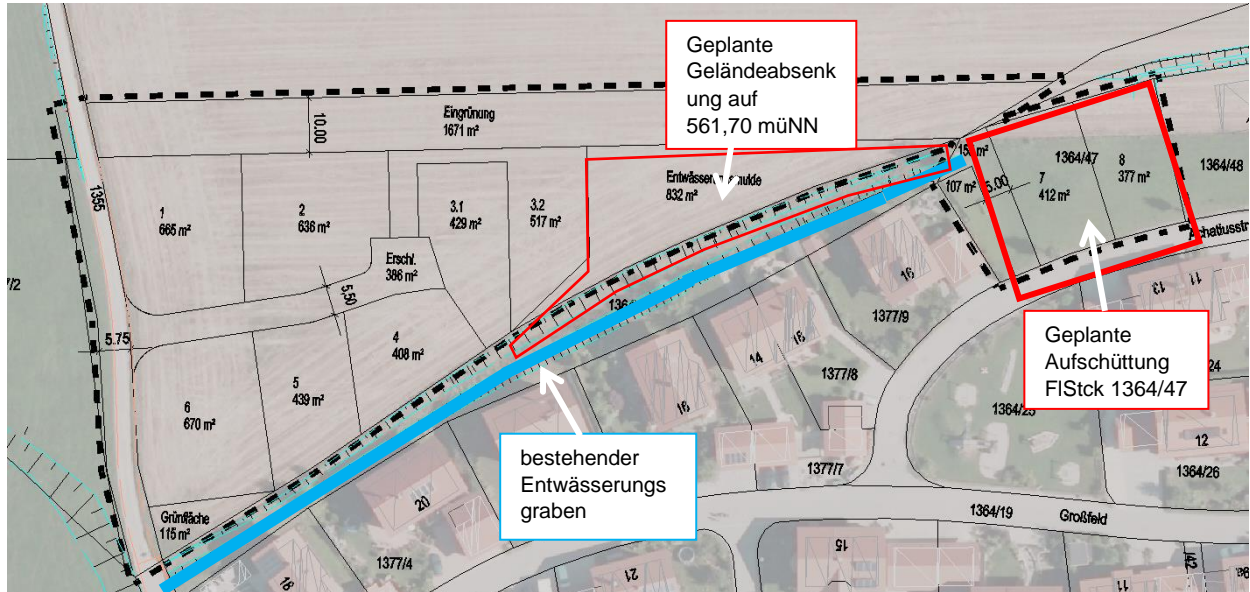


Abbildung 3.1 Lage bestehender und geplanter Retentionsflächen

Um einen hydraulischen Anschluss an den bestehenden Entwässerungsgraben zu schaffen wird die geplante Geländeabsenkung direkt an der Nordseite des Grabens angeschlossen. Um das nötige Retentionsvolumen zu schaffen, wird dabei im Bereich der geplanten Mulde die Sohle auf Höhe eines bestehenden Regenwasserkanal-Einlaufs an der nordöstlichen Flurgrenze des Grundstücks 1377/9 auf 561,70 müNN abgesenkt. Die geplante Abgrabung ist höhentekhnisch in Abbildung 3.2 dargestellt.

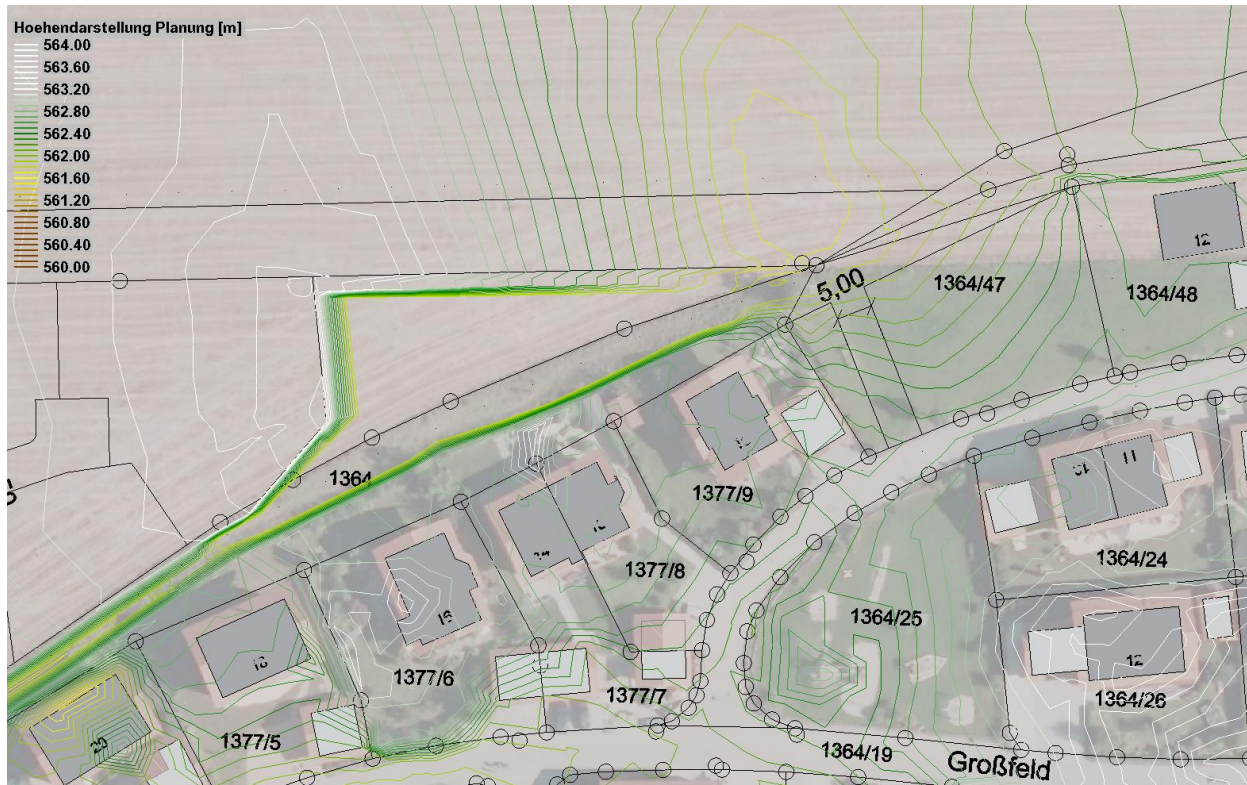


Abbildung 3.2 Höhendarstellung im geplanten Abgrabungsbereich

Um keine Verschlechterungen auf Flächen Dritter zu verursachen, ist ein direktes Abfließen aus der neugeschaffenen Mulde zu verhindern. Hierfür ist im bestehenden Entwässerungsgraben, an den die geplante Mulde angeschlossen ist, eine Anhebung der Grabensohle westlich der geplanten Mulde als Abflussquerschnittsverringering vorgesehen.

Die angepassten Höhen im Bereich der geplanten Mulde sind als Absteckpunkte in Tabelle 3-1 Absteckpunkte Planungshöhen Geländeabsenkung gelistet. Eine schematische Darstellung der Absteckpunkte ist Abbildung 3.3 zu entnehmen.

Tabelle 3-1 Absteckpunkte Planungshöhen Geländeabsenkung

Absteckpunkte Retentionsmulde			
Punkt- nummer	X	Y	Z
1	4530325,94	5318964,14	561,70
2	4530325,88	5318967,88	561,70
3	4530273,58	5318967,39	561,70
4	4530275,34	5318951,47	561,70
5	4530261,57	5318937,56	561,70
6	4530256,16	5318934,59	561,70
7	4530257,06	5318933,46	561,70
8	4530281,69	5318945,04	561,70
9	4530285,76	5318947,76	561,70
10	4530290,78	5318949,36	561,70
11	4530301,25	5318952,97	561,70
12	4530318,00	5318961,18	561,70
13	4530322,06	5318962,94	561,70
14	4530253,01	5318931,32	562,09
15	4530250,20	5318929,39	562,09
16	4530250,81	5318928,58	562,09
17	4530253,63	5318930,48	562,09

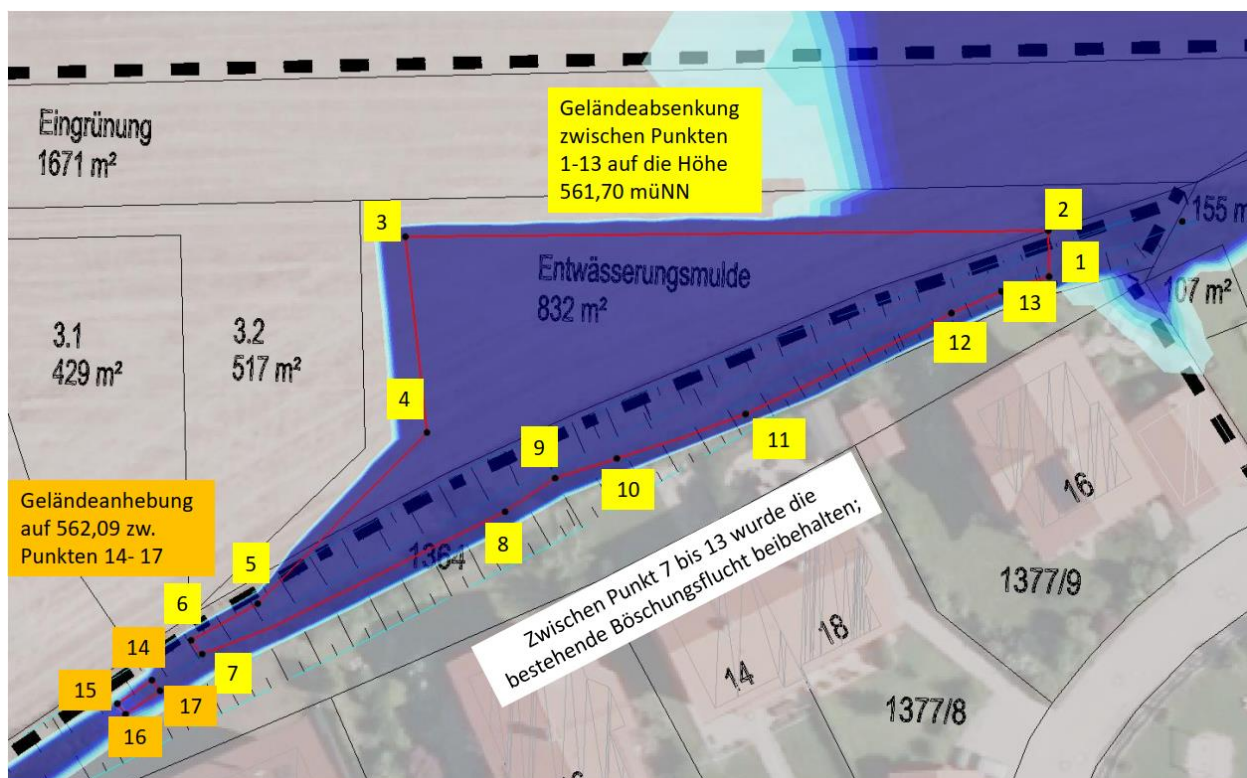


Abbildung 3.3 Schematische Darstellung der Absteckpunkte

4 Ergebnisse der Abflussberechnungen

4.1 Berechnung HQ₁₀₀ Bestand

Nach Auswertung der Abflusssimulationen stellen sich die Ergebnisse der auftretenden Wassertiefen im Projektgebiet wie nachfolgend abgebildet dar.

Die Abflusssituation im Ist-Zustand ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Es zeigt sich, dass durch die im Anschluss an das Gutachten aus dem Jahr 2017 vorgenommenen Geländemodellierungen im Baugebiet sowie durch den umgesetzten Entwässerungsgraben die Grundstücke nicht mehr im Gefährdungsbereich des Hangwassers liegen. Der angelegte Graben ist in Kombination mit der sich füllenden Geländesenke hydraulisch ausreichend leistungsfähig, um das im Abflussmodell ankommende Hangwasser schadlos abzuleiten.

Eine Beschreibung der großräumigen Abflusssituation erfolgte bereits in Kapitel 1.1.

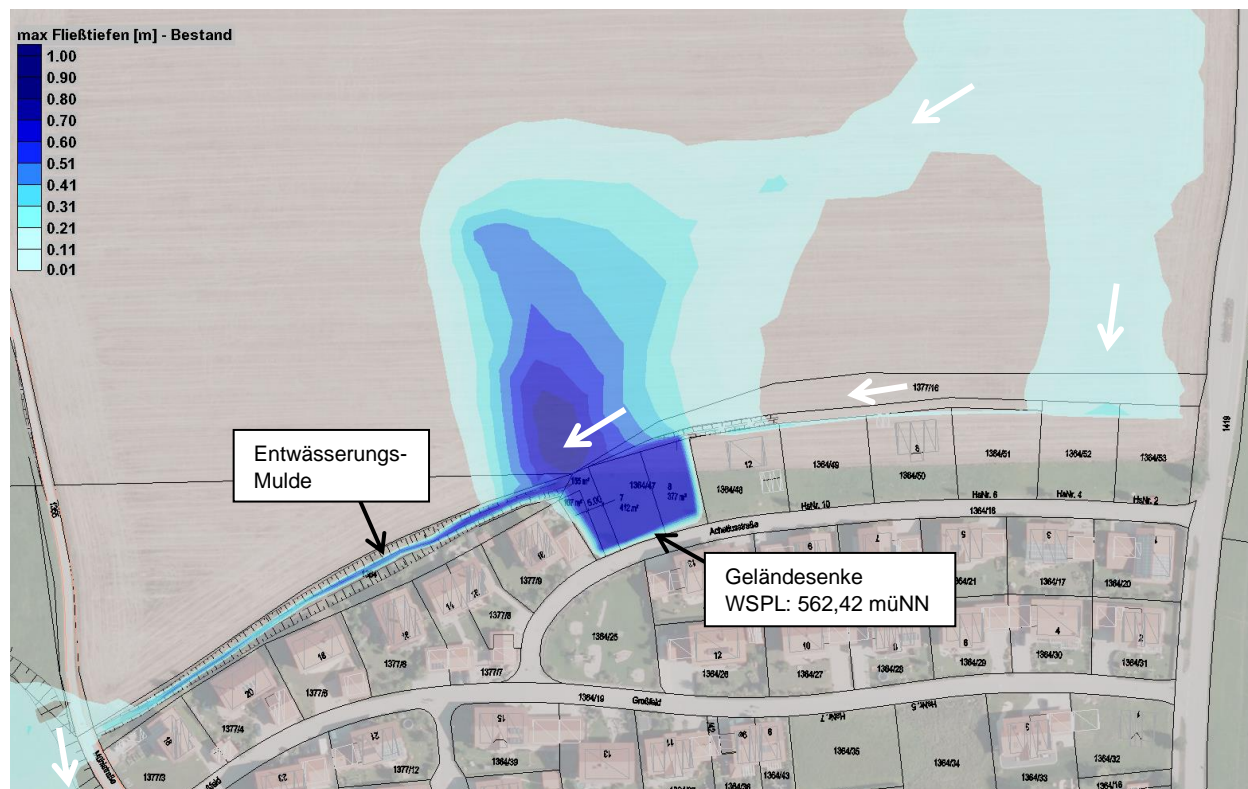


Abbildung 4.1: Maximale Fließtiefen, HQ₁₀₀, im Bereich der angedachten Bauflächen; Planung

4.2 Berechnung HQ₁₀₀ Planungszustand

Die Ergebnisse der Abflussberechnungen des Planungszustands HQ₁₀₀ sind nachfolgend in Form von maximalen Fließtiefen und Differenzen der maximalen Fließtiefen dargestellt.

Im Planungszustand wurde wie unter 3.1.2 beschrieben die Geländesenke auf Flurstück 1364/47 aufgefüllt. Als Ausgleich zur Auffüllung wurde östlich der aufgefüllten Geländesenke und nördlich der bestehenden Bebauung eine Abgrabung modelliert. Die veränderte Abflusssituation kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.

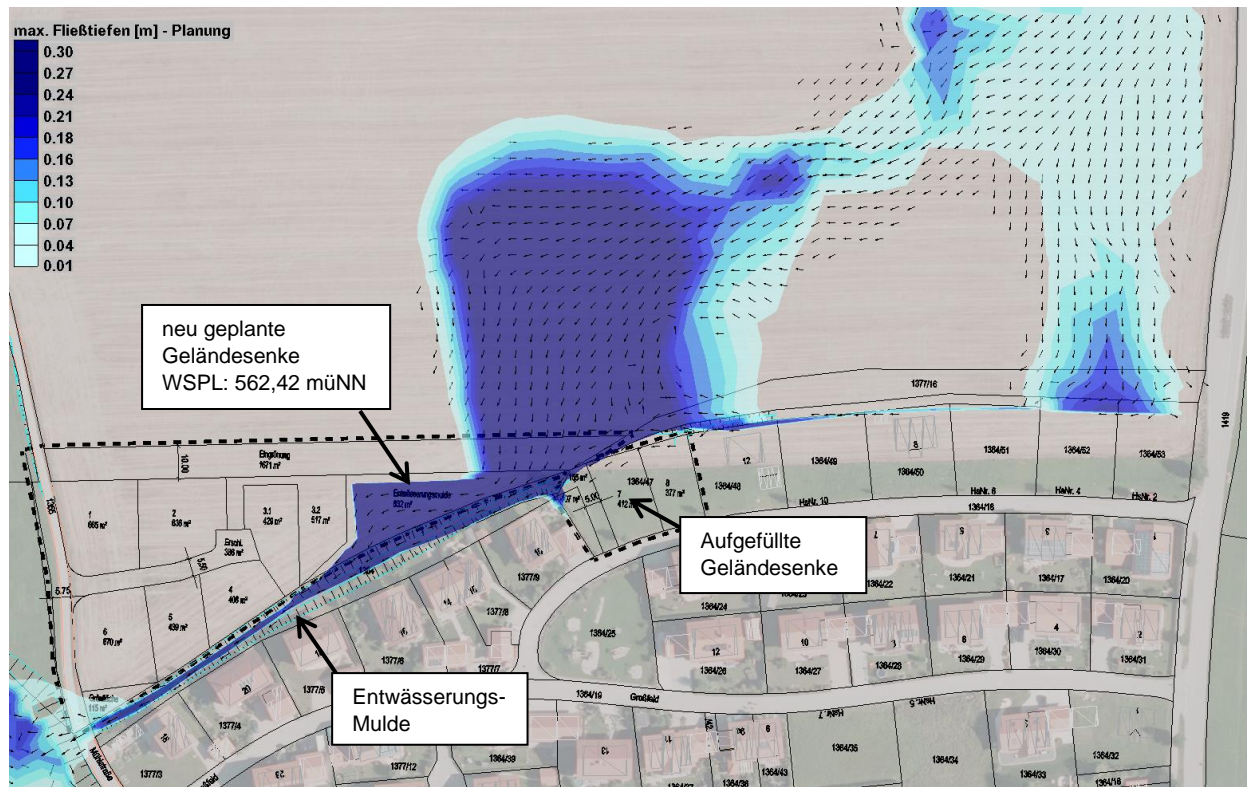


Abbildung 4.2 maximale Fließtiefen HQ₁₀₀, im Bereich der angedachten Bauflächen; Planung

Die Auswirkungen der Planung können in Form einer Veränderung der maximalen Fließtiefe dargestellt werden. Die nachfolgende Differenzendarstellung zeigt die Auswirkungen der Planung (Verlegung der Retentionsfläche) in Form der Differenzen der maximalen Fließtiefen im Vergleich zum Ist-Zustand. Eine Erhöhung der maximalen Fließtiefe im Vergleich zum Ist-Zustand ist in Gelb bis Rot, eine Reduzierung der maximalen Fließtiefe im Vergleich zum Ist-Zustand ist mit Blaunuanzen dargestellt.



Abbildung 4.3: Differenzendarstellung Fließtiefen; Vergleich Planung-Bestand

Die Abflusssituation im Starkregenfall wird durch das Vorhaben nur kleinräumig verändert. Durch das Auffüllen der alten Geländesenke sowie dem Abgraben der Fläche zwischen bestehendem Graben und geplanter Bebauung stellen sich in diesem Bereich höhere Wassertiefen als im Bestand ein, die maximale Wasserspiegellage vor der Entwässerungsmulde bleibt mit 562,42 müNN jedoch unverändert, wodurch auch keine Verschlechterung der Verhältnisse für Dritte zu erwarten ist. Die Ablaufsituation durch die bestehende Entwässerungsmulde bleibt unverändert, da keine Eingriffe in diesen Bereich vorgesehen sind.

5 Retentionsraumausgleich

Die neu geplante Aufschüttung der Grundparzelle 1364/47 an der Achatiusstraße verursachen einen Retentionsraumverlust im Ausmaß von ca. 550 m³. Der Ausgleich erfolgt durch Abgrabung bzw. Geländemodellierung der Fläche zwischen bestehendem Graben und geplanter Bebauung (siehe Abbildung 3.1). Die Abgrabungen werden bis auf eine Höhenlage von 561,70 müNN durchgeführt und die Böschungen zum umliegenden Bestandsgelände mit einer Neigung von 1:2 – 1:4 hergestellt. Das Volumen der Abgrabung umfasst ca. 576 m³.

Insgesamt ergibt sich durch diese Maßnahme eine positive Retentionsraumbilanz von +26m³ für das Projektgebiet.

6 Zusammenfassende Stellungnahme

Die geplanten Bauflächen befinden sich im Hochwasserfall (HQ₁₀₀) teilweise im Gefährdungsbereich des wild abfließenden Hangwassers. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Abflusssituation für Dritte nicht nachteilig verändert. Der verlorengelassene Retentionsraum wird ausgeglichen. Die entsprechenden Nachweise wurden mittels eines 2d-Abflussmodells geführt.

Alle für den Planungszustand im Abflussmodell durchgeführten Geländeänderungen (Auffüllungs- bzw. Abgrabungsbereiche, Lage und Dimension der Entwässerungsmulde sowie Böschungsneigungen) werden im Lageplan in der Anlage dokumentiert und sind entsprechend umzusetzen. Abweichungen von den Vorgaben in den Planunterlagen führen unter Umständen zu einer veränderten Abflusssituation und müssen neu untersucht werden.

Die Zuströmöffnungen von geplanten Gebäuden sollten mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand über den maximalen Wasserspiegellagen (562,42 müNN) aus den Abflussberechnungen liegen. Diesbezüglich wird ein Freibord von mindestens 0,5 m empfohlen. Die im Abflussmodell angesetzte Geländehöhe des Flurstücks 1364/47 an der Achatiusstraße wurde so gewählt, dass die neuen Bauflächen gerade nicht überströmt werden. Für eine höhere Sicherheit hinsichtlich einer Überschwemmungsgefährdung im Gartenbereich wird auch hier ein ausreichendes Freibordmaß (beispielsweise durch eine Geländemodellierung oder eine Mauer) über den angeführten maßgeblichen Wasserspiegellagen empfohlen. Da bereits geringfügig höhere Wasserspiegellagen als im Planungszustand errechnet (z.B. durch ein Abflusshindernis in der bestehenden Entwässerungsmulde) u.U. eine Überströmung der Achatiusstraße hervorrufen können.

Bearbeiter:

Julian Tiletzek M.Sc., aquasoli



Datum: 07.07.2022

Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2022a): Bayernatlas. Zugriff am Juni 2022. München

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge. Stand: Dezember 2018. Berlin.

Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) (2009): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Ausfertigungsdatum: 31.07.2009. Berlin.

Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH (2021): HYDRO_AS-2d – Software für die Simulation von Fließprozessen. Version 5.2.5. Aachen.

Rieder, Architektin + Stadtplaner Part GmB: Lageplan B-Plan Erweiterung Pfaffing-Großfeld, Planstand vom 02.05.2022; georeferenziert durch aquasoli (2022).

Anlage 13 Unterlagen zur „Vorprüfung des Einzelfalls“

nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Pfaffing-Großfeld“

**Gemeinde Obing, Landkreis Traunstein
Grundstück Teilflächen Flnr. 1364, 1377 und 1355
Gemarkung Obing**

**Unterlagen „Vorprüfung des Einzelfalls“
nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB**

Bearbeitung:

- Susanne Schuster

Bearbeitungsstand: 11.03.2024



**Umweltplanung
Schuster**

Dipl. Ing. (FH) Susanne Schuster
Landschaftsarchitektin

Im Vorderfeld 16 | 83362 Surberg
fon 0861 / 166 30 718
la-schuster@t-online.de

Inhalt

Unterlagen „Vorprüfung des Einzelfalls“

nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB

1	Anlass.....	2
2	Lage.....	3
3	Rechtliche Grundlagen	4
4	Vorprüfung gem. Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	4
	4.1 Beschreibung der relevanten Merkmale des Bebauungsplans	5
	4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	6
5	Ergebnis.....	10

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern

1 Anlass

Durch die erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeinde-/ Ortsbereich von Obing und dem Angebot zur Verwertung der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Teilfläche im Nordwesten von Pfaffing – Baugebiet Großfeld wird die Möglichkeit geschaffen diese Fläche zu bebauen.

Das Baugebiet schließt im Süden und Osten an eine bestehende Wohnbebauung von Pfaffing an. Im Geltungsbereich sowie im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde plant mit vorliegender Aufstellung des. o.g. Bebauungsplans eine wohnbauliche und abschließende Entwicklung Richtung Nordwesten zu ermöglichen. Der Planentwurf sieht neun Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Das Planungsbüro Rieder, Haiming 5, 83119 Obing, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt. Die Grünordnung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg bearbeitet.

Die bisherige Entwicklung wurde durch Bebauungspläne gesteuert. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Obing stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Teilflächen von 1364/47, 1377/2 T, 1377/26 und 1355 T, Gemarkung Obing. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha.

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2022 und 2023 in die Wege geleitet, nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB. Die Erfüllung folgender Voraussetzungen war gegeben:

- Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt
- Keine Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Anlage 1 UVPG)
- Keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Weitere detaillierte Ausführungen zu den Zielen, Grundlagen, Bedarfsbegründung, Bewertungen und Planungsinhalten und Festsetzungen sind dem aktuellen Planungsstand der Bebauungsplanung zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung (TÖB) eingegangenen Anregungen wurden nach Beschluss vom Gemeinderat vom 7. Februar 2023, Az: O-6102-1-38-00 in Planung und Begründung eingearbeitet.

2 Lage

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pfaffing, einem Ortsteil von Obing. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung im Süden und Osten und landwirtschaftlichen Flächen. In der näheren Umgebung befinden sich Einzel- und Doppelhäuser.

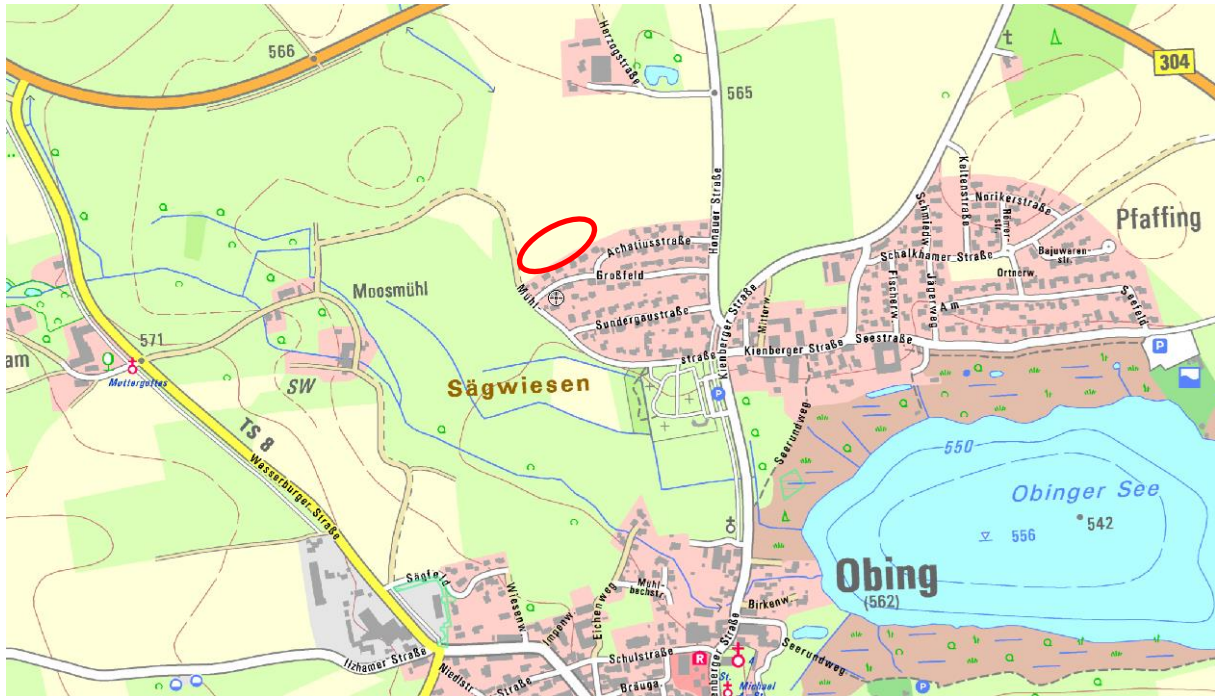


Abb. 1: Übersichtskarte Pfaffing, Gemeinde Obing mit Plangebiet (schematisch)

(Quelle: finweb, © Bay. Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet

(Quelle: finweb, © Bay. Vermessungsverwaltung)

3 Rechtliche Grundlagen

Die sogenannte „Reparaturregelung“ zu § 13b BauGB (§ 215a BauGB), die mit Gesetz vom 20. Dezember 2023 beschlossen wurde, ist im Bundesgesetzblatt am 22. Dezember 2023 verkündet worden (BGBl. 2023 Nr. 394) und zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Zusammengefasst wird hierdurch bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer **Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB** voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben. Die Vorprüfung bezieht sich ausweislich der Gesetzesbegründung auch auf die Eingriffsregelung.

Auszug

aus der **Gesetzesbegründung** (BT-Drs. 20/9344, S. 91 ff) zur **Anwendung der Neuregelung des § 215a BauGB, insbesondere auch in Bezug auf Eingriffsregelung und (Nicht-) Erfordernis erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung** (Hervorhebungen durch Verf.):

*„ ... Durch den Verweis auf § 1a Absatz 3 BauGB soll angeordnet werden, dass die Gemeinden im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen haben, ob ihre Planung speziell im Hinblick auf den **Eingriffsausgleich** dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ent-spricht. Um den **Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten** und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung im Rahmen der **Vorprüfung**, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden. Die Pflicht, sämtliche relevanten Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen, greift grundsätzlich unabhängig von der Frage der Rechtmäßigkeit des § 13b BauGB, der diesbezüglich zwar Verfahrenserleichterungen, aber keine materiellen Erleichterungen enthielt. Kommt die **Gemeinde** entsprechend zu dem **Ergebnis, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat**, kann sie weiterhin von der Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung absehen und auch auf das **Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichten**. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe **ortsüblich bekanntzumachen** (Absatz 3 Satz 3).“*

4 Vorprüfung gem. Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Bebauungsplan –hier „Erweiterung Pfaffing-Großfeld“– erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB benannten Kriterien:

Dazu sind geeignete Angaben zu den Merkmalen des Bebauungsplans, der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete zu liefern, damit auf deren Grundlage die Entscheidung über die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen getroffen werden kann.

Kommt man bei diesem ersten Schritt der Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist keine vollwertige Umweltprüfung erforderlich und auch auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs kann verzichtet werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende und die Gemeinde hat dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Da die Vorprüfung überschlüssig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um die Pflicht für eine Umweltprüfung zu verneinen.

4.1 Beschreibung der relevanten Merkmale des Bebauungsplans

In der nachfolgenden Tabelle werden die Merkmale des Bebauungsplans beschrieben. Dabei sind nur die Merkmale und Wirkungen beschreiben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Merkmale des Bebauungsplans		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
1.1 das Ausmaß im Sinne des § 35 (3) UVPG	Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wohnnutzung geplant, die vorhandene gleichartige Nutzung im Süden und Osten ergänzt. Unter Berücksichtigung UVPG Anlage 1 und der Größe des Geltungsbereichs ist abzuleiten, dass es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.	nein
1.2 das Ausmaß, in dem andere Pläne und Projekte beeinflusst werden	Die Planung entspricht den Zielen des LEP und den Zielen des Regionalplans. Der Flächennutzungsplan sieht eine Fläche für die Landwirtschaft vor, die im Rahmen einer Berichtigung an die aktuellen Ziele angepasst wird. Einfluss auf andere Programme und Pläne der Gemeinde Obing oder übergeordneter Planungsebenen, lassen sich nicht ableiten.	nein
1.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nachhaltig gesichert. Photovoltaik-Anlagen unterstützen die Energieversorgung der Anwohner. Boden und Grundwasserhältnisse wurden in einer Baugrunderkundung geprüft und sind entsprechend der Auflagen für die Nutzung geeignet. Ein hydraulisches Gutachten formuliert Auflagen, die zum Schutz vor Starkregenereignissen Berücksichtigung finden. Der Wohnraumbedarf kann nachgewiesen werden. Die Planung basiert auf einem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit der Fläche und auf einer Bebauung, die dem Gebietscharakter entspricht. Demnach wird die Erweiterung Pfaffing-Großfeld nach Nordwesten weitergeführt und sieht neun Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Gebäudekategorie, Ausrichtung, Geometrie und Dachform der geplanten Bebauung leiten sich aus dem Kontext ab.	nein

Merkmale des Bebauungsplans		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
	Die Details sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen. Die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter ist unter Ziff. 2.5 detailliert ausgeführt.	
1.4 relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch den B-Plan werden voraussichtlich keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Maßgebliche Richtwerte für gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten, bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen aufgenommen.	nein
1.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Natura-2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete werden weder direkt noch indirekt beeinflusst (vgl. auch Ziff. 2.6). Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.	nein

4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Die vom Bebauungsplan ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden hinsichtlich der Kriterien aus Anlage 2 BauGB überschlägig eingeschätzt. Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich betroffener Schutzgebiete zu beurteilen.

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Kriterien zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird es grundsätzlich zu einer dauerhaften Anpassung der Fläche, unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan kommen. Entsprechende Auswirkungen des Wohngebietes werden im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt, um die erforderlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten zu können. Mit der Entstehung von Wohnbauflächen und Erschließung ist nicht von einer Rückabwicklung auszugehen, es ist aber grundsätzlich möglich die baulichen Anlagen wieder zu entfernen.	nein

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Kriterien zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen im Rahmen von umweltbezogenen Belangen abzuleiten.	nein
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Mit der Planung sind keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken zu erwarten (vgl. auch Ziff. 2.5)	nein
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen z. B. erhebliche Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten.	nein
2.5 die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Obing, im Ortsteil Pfaffing. Pflanzen / Tiere / Artenschutz Im Geltungsbereich befindet sich aktuell (Frühjahr 2021 und 2023) intensiv genutzter Acker (Parzellen 1-7) und artenarmes Grünland (Parzellen 8 und 9). Südlich und östlich grenzt die bestehende Wohnbebauung von Pfaffing an. Zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Geltungsbereich im Norden befindet sich ein schmaler Graben mit Gehölzen. Dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt erhalten. Nördlich anschließend befindet sich eine ausgewiesene Ausgleichsfläche mit lockerer Gehölzanpflanzung, die sich zu einer Baumhecke entwickeln soll (Umfahrung Obing, StBA Traunstein), weiter nördlich und westlich setzt sich die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fort. Konflikte mit dem Artenschutzrecht können ausgeschlossen werden (vgl. Begründung). Boden Das mit einer Entwicklung des Wohngebietes Eingriffe in den Boden und auf der Fläche verbunden sind und es somit zu entsprechenden Auswirkungen kommt, ist grundsätzlich Inhalt einer baulichen Entwicklung eines Gebietes.	nein

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Kriterien zu beurteilen:		Umweltauswirkungen erheblich:
Kriterien	überschlägige Angaben	
	<p>Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden.</p> <p>Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Schaffung von Retentionsraum sowie Erschließung kommt es zur Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkungen der Überbauung (Grundflächenzahl) Versiegelungseinschränkungen für Stellplätze, Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM) auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entfallen andererseits. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.</p> <p>Wasser</p> <p>Abwasser ist ordnungsgemäß zu behandeln und Oberflächenwasser schadlos über die aktiven Bodenschichten zu versickern. Durch diese Festsetzungen werden die Risiken für das Grundwasser minimiert. Der Wegfall von Düngung und PSM auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verringert andererseits die Grundwasserbelastung. Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Mögliche Starkregenereignisse werden durch das geplante Mulden- und Retentionsflächensystem so weit minimiert, dass keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (siehe Begründung, Hydraulische Untersuchung aquasoli, 2022).</p> <p>Klima / Luft</p> <p>Die Fläche überplant ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der Geländeneigung eine gewisse Funktion für die Frischluftzufuhr südlich angrenzender Wohnbebauung aufweist. Beeinträchtigungen werden aber durch Bepflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung minimiert.</p> <p>Mensch / Lärm / Erholung</p> <p>Eine Notwendigkeit für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm besteht nicht.</p> <p>Für die Erholungsnutzung spielt der Geltungsbereich als einförmige, landwirtschaftliche Fläche derzeit keine wesentliche Rolle. Der landwirtschaftliche Bereich wird als offene Landschaft betrachtet, ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Durch die vorhandene Ausgleichsfläche (Gehölzpflanzung) und die Durchgrünung der Wohnbebauung wird das Landschaftsbild belebt und die Bebauung in die Landschaft eingebunden.</p>	

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Kriterien zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
	Damit kann auch der Verlust der Freifläche aus optischer Sicht kompensiert werden. Boden- und Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutende Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmalatlas, Landesamt für Denkmalpflege).	

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach §7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß §23 des BNatSchG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.3 Nationalparke gemäß §24 des BNatSchG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.4 Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete gemäß §§25 und 26 des BNatSchG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.5 geschützte Biotope gemäß §30 des BNatSchG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß §51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach §53 Abs. 4 WHG, Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG	nicht im Wirkraum der Planung	nein
2.6.7 Gebiete, nach Rechtsakten der Europäischen Union, wo festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht vorhanden	nein

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Umweltauswirkungen erheblich:
Die Merkmale der Auswirkungen sind insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete zu beurteilen:		
Kriterien	überschlägige Angaben	
2.6.8 Gebiete hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz	nicht vorhanden	nein
2.6.9 Amtlich erfasste Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften lt. Landesdenkmalamt eingestuft worden sind	nicht im Wirkraum der Planung	nein

5 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Pfaffing-Großfeld“ mit der geplanten Wohnbebauung auf Teilflächen von Fl.Nrn. 1364/47, 1377/2 T, 1377/26 und 1355 T, Gemarkung Obing am nordwestlichen Ortsrand von Obing, Ortsteil Pfaffing, verursacht eine Veränderung bezogen auf verschiedene Umweltschutzgüter.

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und Böden (mittlere Auswirkungen). Für die sonstigen Umweltschutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Konfliktpotentiale werden durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt, insbesondere durch die festgesetzte Durchgrünung der Wohnbebauung. Besondere naturräumliche Merkmale oder Merkmale des kulturellen Erbes sind nicht vorhanden.

Erhebliche Umweltauswirkungen nach § 2 (4) Satz 4 BauGB relevanten Umweltauswirkungen sind in der weiteren Abwägung nicht zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Bebauungsplan als umweltverträglich eingestuft werden.

Auf die Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung kann verzichtet werden. Das Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt werden. Die Gemeinde hat dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen (§ 215a Absatz 3 Satz 3 BauGB).