



## Begründung

# 2. Änderung des Bebauungsplan

## "PFAFFING – AN DER SCHALKHAMERSTRASSE – TEIL 2"

nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Gemarkung Obing

1 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel .....	2
3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung .....	3
3.1 Gebietsentwicklung .....	4
3.2 Bodenverhältnisse /Bestand:.....	4
4 Erschließung .....	4
5 Geplante bauliche Nutzung .....	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	5
5.2 Bauliche Gestaltung: .....	5
5.3 Grünordnung: .....	6
5.4 vorbeugender Hochwasserschutz: .....	6
5.5 Flächenbilanz .....	7
6 Auswirkungen der Planung .....	7
6.1 Auswirkungen auf Nachbarn .....	7
6.2 Orts- und Landschaftsbild .....	7
6.3 Immissionen .....	8
7 Schutzgebiete .....	8
8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG .....	8
9 Artenschutz .....	9
10 Immissionsschutz .....	9

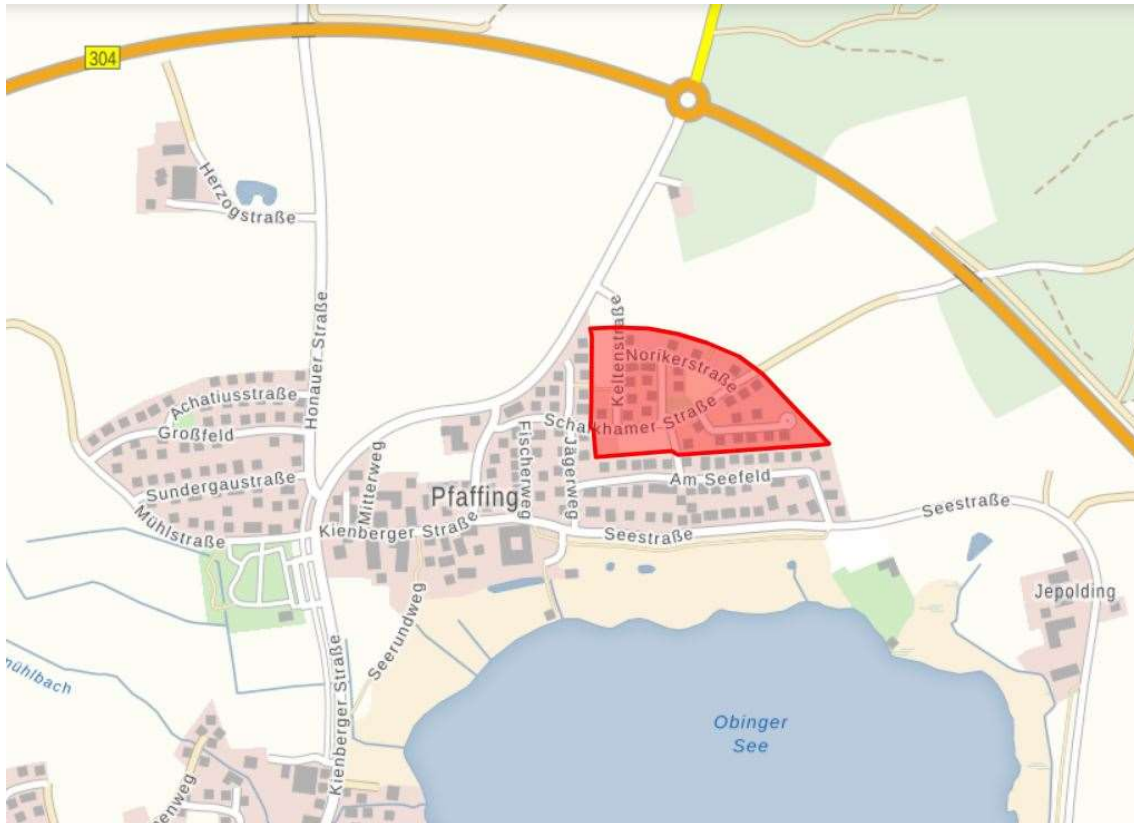


# Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal liegt ca. 1,2 km nordöstlich des Ortszentrums von Obing im Ortsteil Pfaffing. Es bildet den nordöstlichen Abschluss von Pfaffing.

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha.



Topografische Karte (Bayernatlas) mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

## 2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

### 2.1 Anlass und Erforderlichkeit:

Die Gemeinde Obing hat am 10.05.2016 die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im 13b-Verfahren aufgrund der dringend erforderlichen, bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für einheimische Bürger. Zum damaligen Zeitpunkt konnten im gesamten Gemeindebereich von Obing keine Neubaugrundstücke mehr bereitgestellt werden.

Im Urbebauungsplan ist, abhängig von der Parzellengröße eine max. Grundfläche (GR) bzw. Geschossfläche in max. Quadratmetern festgesetzt. Diese Quadratmeterangabe sollte die max. Grundfläche für Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Garagen-/Nebengebäude pro Parzelle bestimmen, die von baulichen Anlagen (Art. 2 Abs. 1 BayBO) überdeckt sind. Dies wurde allerdings nicht deutlich mit „Summenmaß“ beschrieben bzw.



festgesetzt. Es ist daher nicht geregelt wie groß der Flächenanteil für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Wege in Freiflächen sein darf. Außerdem ist auch keine Bauweise bestimmt. Um die Fehler im Urbebauungsplan zu korrigieren, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **2.2 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl:**

*aus Begründung Urbebauungsplan:* Eine verstärkt vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung hin zur Innenentwicklung ist in Obing nicht durchführbar, weil geeignete Wohnbauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind. Die wenigen unbebauten Flächen sind entweder anderen Nutzungen vorbehalten oder stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Es ist somit auf dem Neubaugebiet auf einer Nettobaufläche von ca. 32.500 m<sup>2</sup> die Ausweisung von 41 Neubauparzellen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen sowie 3 Neubauparzellen der Nrn. 16, 24 und 25 für Einzelhäuser im Geschößwohnungsbau geplant, welche mittels expliziter Höhenfestsetzungen behutsam in das bestehende Gelände eingefügt und in ihrer Art und ihrem Maß der baulichen Nutzung den angrenzenden Siedlungsbebauungen und somit dem örtlichen Bebauungscharakter von Obing angepasst werden.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung**

### Flächennutzungsplan:

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleibt die bisherige Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert und somit auch die Vorgabe des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) unberührt.

Somit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auch weiterhin Rechnung getragen.

### Bebauungsplan:

Zur Behebung der Fehler kann eine Satzung in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Absatz 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Dazu ist diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Absatz 3 BauGB durchzuführen.

Die Urfassung des Bebauungsplans ist am 21.11.2019 in der Fassung vom 30.09.2019 erstmals in Kraft getreten. Für ein Teilgebiet des Baugebietes (Fl.Nr. 1314, /27, /28 und /29) wurde am 19.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung ist am 24.09.2021 erstmals in Kraft getreten.

Das zu wählende Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist im § 215 a BauGB Abs 2 geregelt: „Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“



Der Urbebauungsplan wurde ohne Umweltprüfung nach §2 Abs.4 erstellt, eine Eingriffsregelung nach BauGB wurde nicht angewandt.

Der „2. Änderung des Bebauungsplan Schalkhamer Straße, Teil 2“ vorgehend, wurde eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt. Dessen Ergebnis kommt zu der Einschätzung, dass „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind“ und somit auf eine vollwertige Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Deshalb kann der Bebauungsplan mit dem Ziel, die Fehler des Urbebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren gemäß §214 Absatz 4 zu beseitigen, korrigiert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt im vollen Umfang innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtswirksamen Bebauungsplan „Pfaffing – An der Schalkhamer Strasse – Teil 2“ einschließlich seiner 1. Änderung.

### **3.1 Gebietsentwicklung**

Die Gebietsart wurde gemäß der westlich und südlich angrenzenden bestehenden Wohngebietsstrukturen und nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung fortgeführt.

### **3.2 Bodenverhältnisse /Bestand:**

#### Untergrund:

Laut der geologischen Karte von Bayern ist mit würmzeitlich Moränigen Böden (Schluff- bis Lehm Kies) über teils lehmiger Braunerde zu rechnen.

#### Bodendenkmal:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas registriert.

#### Bestand (Bautätigkeit):

Die öffentlichen Erschließungs- und Eingrünungsmaßnahmen wurden im Jahr 2021/2022 ausgeführt. Erste Baumaßnahmen der privaten Grundstückseigentümer begannen im Herbst 2022. Mit Ausnahme der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind die meisten Grundstücke aktuell bereits mit Einzel- oder Doppelwohnhäuser bebaut bzw. bewohnt.

## **4 Erschließung**

#### Verkehrsflächen:

Die Erschließung für das Baugebiet erfolgte über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Es wurden mehrere Planstraßen (Kelten-, Noriker-, Römer-, Bajuwarenstraße) angelegt und die Schalkhamer Straße ausgebaut. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßen und Wendeanlagen wurde geachtet. Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Privatgrundstücken mit entsprechenden Garagen- und/oder Frestellplätzen bzw. Tiefgaragen untergebracht.

#### Ver- und Entsorgung:



Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den bereits bestehenden Gemeindekanal. Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

## 5 Geplante bauliche Nutzung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

#### Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit entsprechender Grünordnung festgesetzt.

Nachdem die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Zielsetzung der Gemeinde war (Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB), wurden diesbezüglich die Ausnahmezulässigkeiten gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowohl zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen als auch der bestehenden Wohnbebauung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen erhebliche Verkehrsimmissionen erzeugen.

#### Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden maximal zulässige, parzellengrößengestaffelte Grundflächen mit Summenmaß pro Parzelle und Anzahl der Geschosse festgesetzt. Die Größe der Baukörper ist auf ein ortübliches und verträgliches Maß beschränkt. Für Parzellen mit Geschosswohnungsbau wurden bewusst Tiefgaragen festgesetzt. Das dazugehörige Maß der zulässigen Grundfläche wird mit dieser Änderung optimaler bestimmt.

Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 5.2 Bauliche Gestaltung:

An den bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung und Einbindung der Baukörper einschließlich seiner Zufahrten und Einfriedungen wird festgehalten. Ziel der im Urbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur „Baulichen Gestaltung“ war, einen sinnvollen Dachgeschoßausbau auch in Nicht-Vollgeschossen zu ermöglichen. Entsprechend großzügig sind seitliche Wandhöhen zulässig, welche jedoch in den äußeren Baugebietsrandbereichen und zur bestehenden, topographisch tiefer liegenden Nachbarbebauung hin abgestuft sind.

Grundsätzlich wurden ortstypische, rechteckige Baukörper mit Satteldächern bei Firstausrichtungen über die Gebäudelängsseite festgesetzt. Dabei ist das Seitenverhältnis der Grundrisse bei seitlichen Gebäudewandhöhen bis 6,55 m mit mind. 4:5 und bei darüber hinausgehenden Gebäudewandhöhen mit mind. 4:5,5 bestimmt, um ortsuntypische, turmartig erscheinende Gebäudestrukturen zu vermeiden.

Im zentralen Bereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, welcher ggf. mit einer den östlich benachbart geplanten Mehrfamilienhäusern zugeschalteten Tiefgarage unterkellert werden soll. Beides ist derzeit baulich noch nicht umgesetzt.



### **5.3 Grünordnung:**

Da die Aufstellung des Urbebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgte, damit keine Umweltprüfung durchgeführt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt wurde, kam der Grünordnung (Ein-, Durchgrünung) incl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie zur Lebensraumverbesserung im Gebiet, eine bedeutende Rolle zu. Das Büro aquasoli, Siegsdorf hatte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein grünordnerisches Konzept erarbeitet, das sowohl in der Planzeichnung als auch in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet ist.

Im Norden und Osten des Neubaugebietes ist zum Aufbau einer breiten und funktionsfähigen Ortsrandeingrünung ein 10m breiter Streifen vorgesehen. Auf den ersten 7 bzw. 8m zum Baugebiet hin wird ein 4 – 5 reihiger Gehölzgürtel (90 % Sträucher, 10% Heister) mit zusätzlichen Großbaumpflanzungen angelegt. Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Teilweise wird diese Gehölzpflanzung auf einem flach ausmodellierten Erdwall von bis zu 1m Höhe angelegt. Auf den verbleibenden 2 – 3 m werden extensive Wiesenflächen in Form flacher Mulden etabliert. Für die Ansaat wird artenreiches, autochthones Saatgut verwendet und die Flächen werden künftig entsprechend gepflegt (keine Düngung, Mahd 2x/Jahr mit Mähgutabfuhr, kein Mulchen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Die Ortsrandeingrünung stellt den optisch klar definierten, abschließenden Ortsrand dar, durch den das Neubaugebiet harmonisch in die Landschaft integriert wird. Zudem erfüllt die Ortsrandeingrünung auch artenschutzrechtliche Funktionen für die umgebende Landschaft aber auch ganz gezielt als Fledermausleitstruktur für die Ortsumfahrung der B304 von Obing.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wurden umfangreiche Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, Fußwege. Zudem wurde entlang der Schalkhammer Straße ein 5 m breiter Streifen angelegt, der ebenfalls als extensive Wiesenfläche in flacher Muldenform, mit artenreicher Ansaat mit autochthonem Saatgut und angepasster Pflege ausgebildet ist.

In den Privatgrundstücken gibt es Vorgaben zur Bepflanzung, z.B. muss je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden 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.

### **5.4 vorbeugender Hochwasserschutz:**

Gemäß dem Integralen Hochwasserschutz- u. Rückhaltekonzept der Gemeinde Obing (aquasoli 9.08.2016) ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Schalkhammerstraße mit dem Zufluss von wild abfließendem Wasser in das Baugebiet zu rechnen. Das zufließende Wasser wird durch bereits umgesetzte bauliche Maßnahmen, die teils auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen, gebündelt einem Einlaufbauwerk zugeführt und anschließend über eine in der Ortsrandeingrünung verlaufende Rohrleitung dem Obinger See zugeführt werden.





Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus dem Baugebiet eine Entwässerungsmulde angelegt. Die Entwässerungsmulde wurde als extensive Wiesenfläche in Muldenform ausgebildet, mit artenreichem, autochthonem Saatgut angesät und entsprechend gepflegt. Die Mulde ist dauerhaft von jeglichen Ablagerungen und baulichen Anlagen freizuhalten (auch querende Einzäunungen). Da aufgrund des Bodenaufbaus eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Wasser über bauliche Einrichtungen der Straßenentwässerung zuzuführen.

## 5.5 Flächenbilanz

Nachdem es sich bei Aufstellung des Urbebauungsplan um eine Entwicklungsmaßnahme hinsichtlich der Zulässigkeit für die Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (Obergrenze für Verfahren nach § 13b BauGB) im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelte, wird hierfür der Berechnungsnachweis erbracht.

Mit der Grundfläche gemeint sind die Grundflächen der einzelnen baulichen Hauptanlagen. In § 13a Abs. 1 BauGB wird auf § 19 Abs. 2 Bezug genommen. Die dort genannten baulichen Anlagen sind die Hauptanlagen. Nicht gemeint sind die Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Garagen.

### Berechnung der max. möglichen Grundfläche

Grundfläche aus „Einzelhäuser“:

Grst. < 700 qm = Nrn. 1, 2, 3, 4, 5:	= je max. 140 qm x 5 = 700 qm
Grst. < 700 qm = Nrn. 16, 24, 25:	= je max. 250 qm x 3 = 750 qm
Grst. > 700 qm = Nrn. 7, 8, 9, 10, 13, 15, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 35, 37, 38, 41, 42, 43:	= je max. 125 qm x 18 = 2.250 qm = 3.700 qm

Grundfläche aus „mgl. Doppelhäuser“:

Grst. < 700 qm = Nrn. 6, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 33, 34, 36, 39, 40, 44:	= je max. 200 qm x 18	= 3.600 qm
-----		
<i>max. Grundfläche insgesamt</i>		<i>= 7.300 qm</i>

Die Gesetzesvorgabe ist somit eingehalten.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf Nachbarn

Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt das die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten sind. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der neuen Gebäude und im Anschlussbereich an bestehende Gebäude sind daher nicht zu erwarten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bewahrt.

### 6.2 Orts- und Landschaftsbild

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten wurde die Aufstellung des Urbebauungsplans als verträglich und vertretbar gesehen und somit gerechtfertigt. Einer



bedarfsgerechten Baulandbeschaffung für einheimische Bürger unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen, grünordnerischen und hochwasserschutzvorbeugenden Erfordernissen wurde Rechnung getragen.

### 6.3 Immissionen

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche und Lärm).

Lärmimmissionen aus Verkehr: Die Bundesstraße B304 führt in ca. 300 m Entfernung nordöstlich am Baugebiet vorbei. Im Rahmen der Aufstellung des Urbebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

#### Geruchsmissionen:

Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, deshalb wurde unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Duldungsklausel aufgenommen.

## 7 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Wirkraum dessen nicht vorhanden.

## 8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Die Gemeinde Obing hat die HPC AG, Harburg mit der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG“ beauftragt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

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 „Pfaffing – An der Schalkhamer Straße – Teil 2“ mit der geplanten Wohnbebauung auf Teilflächen von ehemaligen Fl.Nrn. 1314, 1318, 1334 und 1385, Gemarkung Obing am nordöstlichen 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 im Wirkraum nicht vorhanden.

Erhebliche Umweltauswirkungen nach §2(4) Satz 4 BauGB sind in der weiteren Abwägung nicht zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraus-





setzungen und der geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung kann der Bebauungsplan als umweltverträglich eingestuft werden.

Auf die Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung wurde deshalb verzichtet. Das Änderungsverfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

## 9 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung der Urfassung des Bebauungsplans wurde das spezielle Artenschutzrecht berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Hilfe von vorhandenem Datenmaterial und einer Ortsbegehung eine Artenschutzrechtliche Abschichtung erarbeitet (natureconsult vom 17.4.2017) um die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten abzuprüfen.

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

Mit Ausnahme von typischen Feldvogelarten gilt dies auch für die Vögel. Für die Offenlandarten, hier insbesondere Kiebitz und Feldlerche wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen eine Geländeerfassung an 4 Terminen im Zeitraum vom 10.4.2017– 26.6.2017 durchgeführt. Gemäß dem Bericht zur „Freilandökologische Kartierung zur Brutvogelfauna“ (natureconsult vom 18.9.2017) wurden dabei 27 Vogelarten erfasst, jedoch brütete keine Art im Geltungsbereich und es wurden keine Nachweise von Offenlandbrütern oder Feldvogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Um Beeinträchtigungen vor allem für Fledermäuse und nachtaktive Insekten zu minimieren, wurde eine Festsetzung in Bezug auf die Straßen- und Wegebeleuchtung aufgenommen.

Durch die erfolgte Umsetzung der Planung ergaben sich somit insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

## 10 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplans „Pfaffing – An der Schalkhamer Straße – Teil 2“ der Gemeinde Obing wurde bezüglich der einwirkenden Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3711/B2/pel vom 18.05.2017 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das Baugebiet wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen aus der Kreisstraße TS 8 und der geplanten Ortsumfahrung Obing (B 304) für den Prognose-Planfall des Jahres 2030 ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass während der Tagzeit im gesamten Baugebiet der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten wird.

Nachts treten in den Baufeldern 1, 2, 6 und 11 geringfügige Überschreitungen des entsprechenden Orientierungswertes in Höhe von 45 dB(A) um max. 3 dB(A) auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sind jedoch im gesamten Baugebiet tagsüber und nachts sicher eingehalten.



Ergänzende, über die im angrenzenden Bebauungsplan "Pfaffing - An der Schalkhamer Straße - Teil 1" festgesetzte Wall-Wand-Konstruktion an der TS 8 hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der weitgehenden Einhaltung des Orientierungswertes nachts in allen Baufeldern sind nicht möglich, da auf das hierzu benötigte Grundstück Fl.Nr. 1318, das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, kein Zugriff besteht und eine aktive Schallschutzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der ungünstigen Abstandsverhältnisse und der daraus folgenden geringen Abschirmwirkung nicht sinnvoll wäre.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird daher als Gesamtergebnis der Abwägung aller Belange auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden in den genannten Baufeldern zurückgegriffen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Planungsgebiet nach DIN 4109 bemessen sich im gesamten Geltungsbereich auf Basis des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109. Diese Anforderungen werden in der Regel von allen herkömmlichen Massivbaukonstruktionen eingehalten, sodass eine explizite Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet nicht erforderlich ist.

Gemeinde Obing  
Obing, 10.10.2024

Verfasser:  
Limbus Vermessung GmbH  
Bahnhofplatz 2 – 83278 Traunstein  
Tel 0861 / 90 99 73 0  
Email info@limbus-vermessung.de

erstellt: Schuster

---

Huber, 1. Bürgermeister

## Anlagen

- „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG“ vom 13.09.2024 der HPC AG, Harburg, Projekt-Nr. 2403840