



**GEMEINDE OBING**

## **BEGRÜNDUNG**

Zum Bebauungsplan Nr. 39 „Kita Oberfeldweg“ der Gemeinde Obing

Fassung: 02.07.2024

## **VORENTWURF**

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Mathieu Bogert, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Diana Dietrich, M.Sc. Umwelt- und Ressourcenmanagement  
Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage, Größe des Planungsgebietes und Eigentumverhältnisse .....	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2.2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	4
2.2.2	Planungsrechtliche Beurteilung und geltende Bebauungspläne .....	4
2.3	Bestehende städtebauliche Situation und Landschaftsbild .....	4
2.4	Grundlagen zu Natur und Grünordnung .....	5
2.5	Artenschutz .....	6
2.6	Denkmalschutz .....	6
2.7	Verkehr und Erschließung.....	6
2.8	Ver- und Entsorgung .....	6
2.9	Vorbelastungen.....	7
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
3.1	Städtebau .....	7
3.2	Grünordnung .....	7
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
4.1	Geltungsbereich .....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.3.2	Grundflächenzahl .....	9
4.3.3	Höhenentwicklung.....	9
4.4	Abstandsflächen .....	9
4.5	Dach- und Fassadengestaltung .....	9
4.5.1	Dachform .....	9
4.5.2	Dachgestaltung .....	9
4.5.3	Dachaufbauten .....	9
4.5.4	Dachbegrünung .....	10
4.5.5	Fassadengestaltung .....	10
4.6	Einfriedungen.....	10
4.7	Grünordnung .....	10
4.7.1	Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen .....	10
4.7.2	Versickerung .....	10
4.8	Naturschutzfachlicher Ausgleich (Eingriffsregelung) .....	11
4.9	Klimaschutz- und Klimaanpassung .....	11
4.10	Verkehr und Erschließung.....	11
4.10.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	11

4.10.2	Stellplätze .....	11
4.10.3	Beurteilung des Verkehrsaufkommens .....	12
4.11	Immissionsschutz .....	12
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>14</b>

## **1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Obing kann den aktuellen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht decken. Daher wurde übergangsweise bereits im Jahr 2022 am Kindergarten in der Pfarrer-Kis-Straße ein Container aufgestellt, um die Kapazitäten kurzfristig zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Obing nun die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte St. Gabriel Obing am Oberfeldweg, um der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen nachzukommen.

Der Gemeinderat Obing hat in der Sitzung vom 07.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Kita Oberfeldweg“ unter Einbeziehung des bestehenden Bebauungsplanes „Kinderkrippe“ aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Kinderkrippe zu einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Lage, Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt am Oberfeldweg am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes von Obing. Im Norden und Süden grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten befindet sich die Sportanlage des TV Obing 1909 e.V. und im Westen die Wohnbebauung der Berghamer Straße.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das Flurstück 435, sowie Teile der Flurstücke 390, 391, 392, 394, 420 und 433. Die Flurstücke 390, 391 und 392 befinden sich im Privatbesitz und die Flurstücke 394, 420, 433 und 435 sind im Eigentum der Gemeinde Obing.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,7 ha.

### **2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der bestehende Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet im westlichen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen aus. Im östlichen Teil ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Teilbereich als Mischgebiet dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert (41. Änderung).

#### **2.2.2 Planungsrechtliche Beurteilung und geltende Bebauungspläne**

Die planungsrechtliche Beurteilung des Planungsgebiets richtet sich für Teilbereiche nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die übrigen Bereiche sind landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich und sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **2.3 Bestehende städtebauliche Situation und Landschaftsbild**

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist mit einem einstöckigen Gebäude mit Garten bebaut. Die Dachform setzt sich aus den ortstypischen Satteldächern an der westlichen und östlichen Gebäudeseite mit einer Traufrichtung in Nord-Süd-Richtung und einem Flachdach zwischen diesen zusammen.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung ist kleinteilig strukturiert und besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldächern.

Das Planungsgebiet ist überwiegend umgeben von unbebauten Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Unmittelbar östlich grenzt ein Sportplatz an. Mit Ausnahme von mehreren Flutlichtscheinwerfern und zwei Unterständen ist diese Fläche unbebaut. Nördlich und nordöstlich beginnt der offene Landschaftsraum.

## 2.4 Grundlagen zu Natur und Grünordnung

### Topographie

Das Gelände ist weitestgehend eben mit einer geringfügigen Neigung nach Osten und befindet sich auf einer Höhe von etwa 565 m ü NHN.

### Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumhaupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland (nach Ssymank) bzw. in der Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (nach Meynen/ Schmithüsen et al.), welche durch würmeiszeitliche Niederterrassen und Spätglazialterrassen geprägt ist. Als potenziell natürliche Vegetation (pnV) würde sich im Gebiet gemäß FIN-Web überwiegend ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen oder Labkraut-Tannenwald, entwickeln.

### Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1: 25.000) herrscht im Gebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

Für die bestehende Kinderkrippe im Jahr 2016 wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Darin wurde als oberste Bodenschicht Mutterboden mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 m angetroffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um stark humose, gemischtkörnige Böden, sowie Schluffe mit organischen Beimengungen. Unter der Oberbodenschicht folgen Verwitterungslehme. Die Verwitterungslehme bestehen überwiegend aus stark schluffigen, sandigen Kiesen mit fließenden Übergängen zu sandigen, stark kiesigen Schluffen. Darüber hinaus ist untergeordnet mit eingelagerten Steinen zu rechnen.

### Wasserhaushalt

Gemäß des genannten Baugrundgutachtens und der nächstgelegenen Grundwassermessstelle liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 536 m üNHN und damit ca. 30 m uGOK (unter Geländeoberkante). Das Grundwasser weist somit einen großen Abstand zur GOK auf.

Natürliche Oberflächengewässer sind im gesamten Planungsgebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Obinger See, welcher sich ca. 400 m nördlich des Planungsgebietes befindet.

### Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der Kindertagesstätte und der Straße Oberfeldweg unbebaut bzw. unversiegelt. Aufgrund der Lage am Gemeinderand und der Freiflächen kommt dem Gebiet eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung bzw. den Kaltlufttransport zu. Diese wird wegen der Größe der Fläche jedoch als sehr gering eingeschätzt.

### Vegetation und Baumbestand

Die Vegetation und der Baumbestand im Planungsgebiet wurden im Rahmen einer Begehung am 14.05.2024 erfasst. Im Gartenbereich der bestehenden Kinderkrippe

liegt ein artenarmer Vielschnitttrassen vor bei dem *Weißklee*, *gewöhnlicher Löwenzahn*, *kriechender Günsel*, *Faden-Ehrenpreis*, *gemeine Schafgarbe*, *Spitzwegerich*, sowie einzelne Individuen *Mausohr-Habichtskraut* und *kleiner Klee* gefunden wurden. Im südöstlichen Teil des Gartenbereichs sind darüber hinaus Strauchpflanzungen wie *Schmetterlings-Flieder*, *Forsythie*, *Kornelkirsche*, *Blasenstrauch*, *schneeballblättrige Blasenspiere*, *japanischer Spierstrauch*, *gemeine Hasel* und *belgischer Spierstrauch* vorhanden. Zudem sind insgesamt 6 Laubbäume im Garten angepflanzt worden. Dabei handelt es sich um drei *Apfelbäume*, sowie je eine *rotblühende Kastanie*, *Winterlinde* und *Vogelkirsche*.

Im Vorgartenbereich beidseits des Eingangs sind außerdem diverse Anpflanzungen vorhanden, welche überwiegend aus Bodendeckern und Ziersträuchern bestehen. Darunter waren *Schmetterlings-Flieder*, *liebliche Weigelia*, *japanischer Spierstrauch*, *Fingerstrauch*, *Purpur-Weide*, *Samt-Frauenmante*, *Balkan-Storchschnabel*, *Apfelbeere* und *Blut-Johannisbeere*.

Östlich der bestehenden Kinderkrippe befindet sich auf dem Flurstück 433 eine von Gräsern dominierte Mähwiese mit *Wiesen-Rispengras*, *Wiesen-Schwingel*, *Wiesen-Fuchsschwanz*, *gewöhnlichem Knäuelgras*, *wolligem Honiggras*, *scharfem Hahnenfuß*, sowie vereinzelte Individuen *gemeiner Bärenklau*, *Faden-Ehrenpreis*, *breitkronblättrigem Storchschnabel*, *gewöhnlichem Löwenzahn*, *Rotklee* und *Spitzwegerich*.

Zwischen der Wiesenfläche und der bestehenden Kinderkrippe befindet sich ein intensiv gepflegter, artenarmer ca. 1,0 m breiter Grünstreifen. Auf diesem wächst im südlichen Bereich direkt an der Grenze zur Kinderkrippe ein junger Berg-Ahorn.

Darüber hinaus befindet sich südlich der Kinderkrippe auf dem Flurstück 434 eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### Nationale Schutzgebiete, Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile

Nationale Schutzgebiete wie Landschafts- und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Ebenso sind keine Natura 2000 Gebiete, sowie Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete vorhanden.

## **2.5 Artenschutz**

Im Frühjahr 2024 wurde eine Bestandserfassung von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten durchgeführt. Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

## **2.6 Denkmalschutz**

Gemäß Denkmaldaten im BayernAtlas sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale noch Ensembles und landschaftsprägende Denkmale bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

## **2.7 Verkehr und Erschließung**

Die Kindertagesstätte wird im Bestand über den Oberfeldweg erschlossen. Über den Oberfeldweg ist das Planungsgebiet an das Straßennetz der Gemeinde Obing angebunden.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Planungsgebiet beschränkt sich derzeit auf die bestehende Kindertagesstätte und wird für den Neubau erweitert.

## 2.9 Vorbelastungen

### Altlasten und Kampfmittel

Es liegt keine Informationen vor, die auf eine Kontamination aus abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht hinweisen. Im Altlastenverdachtsflächenkataster liegt kein Vermerk vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

### Immissionen

Hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen liegt eine schalltechnische Berechnung und Beurteilung aus dem Jahr 2015 vor. Diese bezieht sich unter anderem auf die beiden Flurstücke 434 und 435 der Gemeinde Obing und wurde im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Obing erstellt. Das derzeit geplante Vorhaben liegt überwiegend im damals betrachteten Untersuchungsraum. Daher ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Gutachtens auch auf den geplanten Änderungsbereich übertragbar sind.

Dem Gutachten zufolge wirken auf das Planungsgebiet überwiegend Schallquellen durch den Verkehr der damals nördlich gelegenen B304, sowie dem östlich angrenzenden Sportplatz ein. Während der Tageszeiten ergaben sich bezüglich der Verkehrsgeräuschimmissionen der B 304 am nördlichen Rand des Planungsgebiet Beurteilungspegel von bis zu 55 da(A). Demnach wurden bspw. die Orientierungswerte der DIN 18005 / 1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Zudem wurde zwischenzeitlich eine Umgehungsstraße errichtet und die B 304 in ihrem Verlauf verändert. Die heutige Altenmarkter Straße nördlich des Plangebietes, entspricht in ihrer Dimensionierung einer Gemeindestraße. Verkehrszählungen aus dem Jahr 2024 zeigen, dass sich das Verkehrsaufkommen reduziert hat. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die aktuellen Verkehrsgeräuschimmissionen geringer sind.

Die von der Sportanlage ausgehenden Geräuschimmissionen sorgen gem. des Gutachtens für bis zu 60 da(A) im südwestlichen Teil des heutigen Planungsgebietes.

Darüber hinaus kann es durch die Bewirtschaftung der umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu geringer Staubeentwicklung und Geruchsimmissionen kommen.

## 3 Ziele des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebau

Mit der Planung sollen die folgenden städtebaulichen Ziele umgesetzt werden:

- Erfüllung der Daseinsvorsorge der Gemeinde Obing und Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen durch die Erhöhung der KinderbetreuungsKapazitäten
- Erhöhung des Baurechts für die Erweiterungsmöglichkeit der Kindertagesstätte nach Süden (Anbau) bzw. einer Aufstockungsmöglichkeit des Bestandsgebäudes
- Schaffung von Baurecht für den Bau einer zweiten Kinderbetreuungseinrichtung östlich der bestehenden Kindertagesstätte zur Deckung des zukünftigen Bedarfs

### 3.2 Grünordnung

- Sicherstellung eines ansprechend gestalteten Außen-/ Freibereichs für die Kinder, durch grünordnerische Festsetzungen

- Reduzierung von potenziellen klimatischen Auswirkungen durch grünordnerische Festsetzungen

#### **4 Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte durch einen Anbau nach Süden vor. Darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Bestandsgebäude um ein Stockwerk zu erhöhen.

Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Betreuungsplätzen ist auf dem östlich angrenzenden, gemeindeeigenen Grundstück die Errichtung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Dies eröffnet die Möglichkeit Synergien zwischen den Kindertagesstätten und die verfügbaren Flächen effizient zu nutzen.

##### **4.1 Geltungsbereich**

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Geltungsbereich so gewählt, dass die bestehende Nutzung sowohl in Richtung Osten als auch Süd erweitert werden kann. Darüber hinaus wird der Oberfeldweg in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die Erschließung des östlich geplanten Gebäudes sicherzustellen.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Gem. dieser Zweckbestimmung ist die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung, sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus weitere Nutzungen für soziale Zwecke zugelassen werden. Dadurch besteht eine Flexibilität in der Nutzung, sollte der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zukünftig nicht mehr in dem heutigen Umfang vorhanden sein.

##### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die max. Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch eine max. zulässige Wandhöhe (WH). Dabei orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan „Kinderkrippe“ aus dem Jahr 2016.

##### **4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert durch Baugrenzen. Insgesamt werden zwei Bauräume festgesetzt, sodass sich das Planungsgebiet in einen westlichen und östlichen Bauraum gliedert. Der westliche Bauraum orientiert sich in der Lage und Breite am bestehenden Baukörper bzw. dem geltenden Bebauungsplan „Kinderkrippe“. Da der Umfang einer potenziellen baulichen Erweiterung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden kann, ist der Bauraum nach Süden großzügig bemessen. Dies erlaubt einen gewissen Spielraum in der aktuell laufenden Planung. Um im östlichen Bauraum eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen, ist der Bauraum in Lage und Größe identisch. Dadurch kann die städtebauliche Flucht zum Oberfeldweg fortgeführt werden. Zur Herstellung von Terrassen und Lichtgräben dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Länge von 8 m überschritten werden.



#### 4.3.2 Grundflächenzahl

Die gem. Planzeichnung festgelegte GRZ von 0,4 ergibt sich aus den benötigten Grundflächen der baulichen Anlagen nach §19 Abs. 2 und 4 BauNVO und entspricht einer Grundfläche von ca. 2.380 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen, in Kombination mit einer maximalen Geschossigkeit bestimmt. Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt gem. Ziffer A.7.3 als unteren Bezugspunkt. Lokalisiert ist dieser an einem Kanalschacht am Oberfeldweg, wodurch sichergestellt werden kann, dass der unter Höhenbezugspunkt im Rahmen des Bauvollzugs unverändert bleibt. Der obere Bezugspunkt wird als Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen und an die Umgebung angepassten Höhenentwicklung, wird eine maximal zulässige Geschosszahl von zwei Geschossen festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der Geschossigkeit der umliegenden Gebäude. Damit sichergestellt wird, dass die Gebäude die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschreiten, wird zusätzlich eine maximale Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen somit auch eine Erhöhung der Bestandskindertagesstätte um ein weiteres Stockwerk.

#### 4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen entsprechenden dem Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, sodass die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

#### 4.5 Dach- und Fassadengestaltung

##### 4.5.1 Dachform

Um die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu schützen und das ortstypische Erscheinungsbild auch bei geplanten Erweiterungen zu erhalten, orientieren sich die festgesetzten Dachformen im westlichen Bauraum an der bestehenden Kindertagesstätte. Diese weist an der westlichen und östlichen Gebäudeseite jeweils ein Satteldach mit einer Traufrichtung in Nord-Süd-Richtung auf. Zwischen den Satteldächern befindet sich ein Flachdach. Um eine möglichst große gestalterische Flexibilität bei der Errichtung des zweiten Gebäudes zu gewährleisten sind im östlichen Bauraum sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Satteldächer sind analog zum bestehenden Bebauungsplan mit einer Neigung zwischen 16° und 25°, sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 2° zulässig.

##### 4.5.2 Dachgestaltung

Für Satteldächer ist eine Dacheindeckung in naturroter Farbe zu verwenden. An der Traufseite sind min. 1,00 m und an der Giebelseite min. 1,20 m Dachüberstände vorzusehen, sodass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Durch die Dachüberstände werden zudem Außenbereiche, welche vor Niederschlag und Sonneneinstrahlung geschützt sind, geschaffen.

##### 4.5.3 Dachaufbauten

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Dachaufbauten und -einschnitte nicht zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich das Erscheinungsbild des Daches in die umliegende Bebauung einfügt, ohne die Nutzung solarer Strahlungsenergie signifikant einzuschränken. Solare Strahlungsenergie kann als erneuerbare Energie zur Reduktion fossiler Energieträger beitragen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

#### **4.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer Höhe von mind. 1,2 m zu errichten. Dies dient dem Schutz bzw. der Sicherheit der Kleinkinder und verhindert, dass diese den Außenbereich unbefugt verlassen. Außerdem sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit vorzusehen, welche max. 8 cm, gemessen von der Geländeoberkante, betragen darf. Damit wird sichergestellt, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere besteht und zugleich der Schutz der Kinder vor Einklemmungen des Kopfes gewährleistet ist. Des Weiteren sind Einfriedungen an der Ost- und Südseite zur Eingrünung des Ortsrandes in Kombination mit Heckenhinterpflanzungen herzustellen.

#### **4.7 Grünordnung**

##### **4.7.1 Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen**

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichend versickerungsfähige Flächen erhalten bleiben und diese in einem verträglichen Maß zur Versiegelung stehen. Außerdem tragen diese Flächen weiterhin zur Kaltluftentstehung bei, was den umliegenden Siedlungsbereichen zugutekommt.

Darüber hinaus sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der nicht überbauten Fläche der Gemeinbedarfsfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum und 2 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Dies soll zu einer Verbesserung des Mikroklimas führen und für eine geringere thermische Belastungssituation sorgen.

Um eine dauerhafte Vitalität dieser Gehölze zu gewährleisten, sind bei allen textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen, ausschließlich klimaangepasste, standortgerechte Arten zulässig. Hierbei handelt es sich um einen dynamischen Verweis. Es sind immer solche Arten gemeint, die am jeweiligen Wuchsort zum jeweiligen Zeitpunkt aufgrund der vorherrschenden Situation als klimaangepasst und standortgerecht gelten.

Darüber hinaus sind in den zu begrünenden Flächen ausschließlich heimische Sträucher und Bäume, sowie regionales Saatgut zulässig, wodurch die Biodiversität im Planungsgebiet erhöht werden kann. Obstbäume sind davon ausgenommen, um neben den Stammformen auch andere Sorten pflanzen zu können.

Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen für Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm), sonstige Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 20 bis 25 cm Stammumfang) und Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 60 – 100 cm Pflanzgröße) werden festgesetzt, um die dauerhafte Vitalität und eine möglichst kurzfristig erzielbare positive Wirkung u.a. für das zukünftige Orts- und Landschaftsbild, sowie das Mikroklima zu gewährleisten.

Um die Einschränkungen bzw. den Verlust der genannten Wirkungen auf das Mikroklima bei Ausfall von Bäumen und Sträuchern schnellstmöglich zu kompensieren, sind diese in der darauffolgenden geeigneten Pflanzperiode unter Einhaltung der Güteanforderungen nachzupflanzen.

##### **4.7.2 Versickerung**

Wege sowie offene Stellplätze mit sickerfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (wie z.B. Pflasterbelägen, Schotterrasen und Rasengittersteinen) herzustellen, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und dadurch Bodenfunktionen zumindest teilweise zu erhalten.

#### **4.8 Naturschutzfachlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)**

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird als Grundlage der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Freiflächen naturnah und ökologisch hochwertig begrünt und gestaltet werden, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Die Gemeinde verfügt über eine Ökokonto. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ergänzt.

#### **4.9 Klimaschutz- und Klimaanpassung**

Der Bebauungsplan sieht diverse Maßnahmen vor, die der Anpassung an den Klimawandel dienen bzw. die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch die räumliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte GRZ
- Begrünung und Bepflanzung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Nutzung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Wege und offenen Stellplätzen zum Erhalt von Bodenfunktionen

#### **4.10 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über den Oberfeldweg erschlossen. Dieser mündet westlich in die Berghamer Str., wodurch das Planungsgebiet an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Über die Laurentiusstraße, die weiter nördlich in die Altenmarkter Str. mündet, ist das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Entlang der Seeoner Str. liegen die Bushaltestellen „Obing Schule“ und „Seeoner Straße“. Beide Haltestellen liegen innerhalb eines 500 m Gehradius zur bestehenden Kindertagesstätte.

##### **4.10.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des neu geplanten östlichen Bauraums wird der Oberfeldweg als öffentliche Verkehrsfläche nach Osten erweitert.

##### **4.10.2 Stellplätze**

Zur Ordnung des Planungsgebietes sind Stellplätze in den gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen vorgesehen.

Die Gemeinde Obing verfügt über keine eigene Stellplatzsatzung. Daher orientiert sich der Stellplatzbedarf an der Bayrischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Demnach ist bei Tageseinrichtungen für Kinder mind. 1 Stellplatz je 30 Kinder herzustellen. Im Bestand sind bereits 16 Stellplätze vorhanden, obwohl lediglich 60 Kinder auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> betreut werden. Bei gleichbleibendem Flächenbedarf pro Kind wird somit auch bei vollständiger Nutzung des geschaffenen Baurechts der Stellplatzbedarf nach der GaStellV durch die bestehenden Stellplätze gedeckt.

Allerdings ist bei Kinderbetreuungseinrichtungen zu Stoßzeiten aufgrund des Hol- und Bringverkehrs mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Daher umfassen die festgesetzten Flächen für Stellplätze die bestehenden Stellplätze, sowie in geringem Umfang Flächen zwischen dem Oberfeldweg und dem östlichen Bauraum.

#### 4.10.3 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Durch die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Diesbezüglich ist vor allem von einer temporären Zunahme des Verkehrsaufkommens zu den Hol- und Bringzeiten auszugehen. Da der Oberfeldweg im Wesentlichen lediglich der Erschließung der Kindertagesstätte dient, wird diese Zunahme als verträglich eingeschätzt.

#### 4.11 Immissionsschutz

Im Rahmen der 31. Änderung des FNP im Jahr 2015 wurden die Geräuschemissionen, welche auf das Planungsgebiet einwirken ermittelt (s. Kap. 2.9).

Bezüglich der Verkehrsgeräuschemissionen wurden während der Tageszeiten bis zu 55 da(A) ermittelt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 / 1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Zudem zeigen aktuelle Verkehrszahlen aus dem Jahr 2024, dass durch den Bau der Umgehungsstraße das Verkehrsaufkommen und somit die Geräuschemissionen auf der heutigen Altenmarker Str. noch geringer sind.

Die Geräuschemission vom westlich angrenzenden Sportplatz sorgen gem. des Gutachtens im südwestlichen Teil des Plangebietes für bis zu bis zu 60 da(A). Allerdings überschneiden sich die Nutzungen zeitlich nicht oder nur im geringen Maße. Nach Aussage der Gemeinde handelt es sich bei dem direkt an das Planungsgebiet grenzenden Fußballfeld zudem lediglich um einen „Ausweichplatz“, auf dem gelegentlich Trainingseinheiten stattfinden.

Staubentwicklung und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als gering eingeschätzt.

Eine weitere Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen ist demnach nicht notwendig. Überdies kann im Bebauungsplan auf Festsetzungen zum Immissionsschutz verzichtet werden.

### 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Erweiterung der bestehenden Kinderkrippe und Schaffung der in der Gemeinde Obing benötigten Kinderbetreuungsplätze
- Erweiterung des Oberfeldwegs zur Sicherstellung der Erschließung
- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im direkten Umfeld

### 6 Flächenbilanz

Festsetzung im BP	Flächengröße
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 0,7 ha</b>

## **7 Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt dazu gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und fordert zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Gemeinde Obing in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scopingliste liegt den Unterlagen bei. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

## 8 Quellenverzeichnis

Baugrundgutachten, Neubau einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten, Obing (Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Stand 29.06.2016).

Bayrisches Landesamt für Umwelt (o.j.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. Abrufbar unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf) (abgerufen am 22.04.2024).

Bayrisches Landesamt für Umwelt (2012): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns. Abrufbar unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle\\_natuerliche\\_vegetation/doc/pnv\\_500\\_bayern.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf) (abgerufen am 14.05.2024).

Bayrisches Landesamt für Umwelt (o.j.): Übersichtsbodenkarte 1:25.000. Abrufbar unter: [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-boden,lfu-toc-hellbraun\\_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7&center=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined_with_webkarte_grau) (abgerufen am 22.04.2024).

Prognose und Beurteilung der auf das Misch- und Sondergebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der B304 sowie Geräuschimmissionen aus Sportanlagen (Steger & Partner Lärmschutz GmbH, Stand 07.09.2015).