

HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg (Schwaben)
Telefon: + 49 9080 999-0
Telefax: + 49 9080 999-299

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

 Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2403840	1/1	02.10.2024

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Pfaffing an der Schalkhamer Straße – Teil 2“

**Gemeinde Obing, Landkreis Traunstein Grundstück Teilflächen
Flnr. 1314, 1318, 1331, 1334 und 1385 Gemarkung Obing**

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

Auftraggeber

**Gemeinde Obing
Kienberger Straße 5
83119 Obing**

Inhaltsverzeichnis

Text	Seite
1. Anlass	4
2. Lage	6
3. Rechtliche Grundlagen	7
4. Vorprüfung gem. Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	8
4.1 Beschreibung der relevanten Merkmale des Bebauungsplans	9
4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	11
5. Ergebnis	15

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
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 Nordosten von Pfaffing an der Schalkhamer Straße wird die Möglichkeit geschaffen, diese Fläche zu bebauen.

Das Baugebiet schließt im Süden und Westen an eine bestehende Wohnbebauung von Pfaffing an und wurde gem. § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet geplant. Im Geltungsbereich sowie im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde plant mit vorliegender Aufstellung des o.g. Bebauungsplans eine wohnbauliche und abschließende Entwicklung Richtung Nordosten zu ermöglichen. Der Planentwurf sieht 44 Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Das Planungsbüro Romstätter Architekten + Stadtplaner, Bahnhofplatz 2, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die bisherige Entwicklung wurde durch Bebauungspläne gesteuert. Gemäß der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bekanntmachung vom 24.09.1999 ist im vorliegenden Gebiet die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Teilflächen von 1314, 1318, 1331, 1334 und 1385, Gemarkung Obing. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha.

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2016 nach Regelverfahren in die Wege geleitet. Mit dem §13b BauGB wurde im Mai 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt, den Wohnungsbau im Außenbereich im beschleunigten Verfahren zu ermöglichen. Dies galt für den Fall, dass das Plangebiet an den Innenbereich angeschlossen und die Überbauung maximal 10.000 m² betrage. Das Verfahren wurde folglich auf §13b BauGB umgestellt.

Die Erfüllung folgender Voraussetzungen war gegeben:

- Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmeter, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt;
- keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären;
- Keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Satz 7b 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 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.01.2019 bis 15.02.2019 frühzeitig öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 15.02.2019 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 26.08.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Obing hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat anschließend mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union für unvereinbar erklärt. Dieses Urteil wirkt sich im Nachgang auf sämtliche diesbezügliche B-Plan-Verfahren aus, da unionsrechtswidrige Vorschriften aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts als unanwendbar gelten.

Der § 13b BauGB wurde abschließend zum 01.01.2024 aufgehoben und der § 215a BauGB als sogenannte Reparaturvorschrift zur Schaffung der Rechtsklarheit eingeführt. Diese Möglichkeit der „Heilung“ besteht rückwirkend befristet bis zum 31.12.2024.

2. Lage

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pfaffing, einem Ortsteil von Obing. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung im Süden und Westen und landwirtschaftlichen Flächen, sowie dem Obinger See im Süden. In der näheren Umgebung befinden sich Einzel- und Doppelhäuser.



Abbildung 1: Übersichtskarte Pfaffing, Gemeinde Obing mit Plangebiet (unmaßstäblich)¹

¹ (Quelle: Bayernatlas, © Bay. Vermessungsverwaltung)



Abbildung 2: Digitales Orthophoto (2018) mit Plangebiet und resultierenden Teil-Flurnummern.²

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.

Da der Bebauungsplan „An der Schalkhamer Straße 2“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt und bereits im Jahre 2019 in Kraft getreten und nicht innerhalb der Jahresfrist des §215 BauGB gerichtlich angefochten worden ist, bliebe dieser bestehen und wäre nach Ablauf der Jahresfrist unbeachtlich. Im vorliegenden Verfahren liegt jedoch ein „Sonderfall“ vor, da in den Festsetzungen zum Bebauungsplan die maximalen Überbauungsflächen enthalten sind, jedoch das erforderliche „Summenmaß“ für die überbaubaren Flächen fehlt, was ein ergänzendes Verfahren mit sich führt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Traunstein soll eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erfolgen, um nachträglich zu prüfen, ob die Ausweisung des Baugebietes erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hatte.

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.

² (Quelle: Bayernatlas, © Bay. Vermessungsverwaltung)

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 entspricht. 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 „Pfaffing – An der Schalkhamer Straße Teil 2“ – 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 überschlägig 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 abzulehnen.

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 Westen 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Obing in seiner 11. Änderung sieht als bisherige Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. 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 können die Energieversorgung der Anwohner unterstützen. Boden und Grundwasserverhältnisse wurden in einer Baugrunderkundung geprüft und sind entsprechend der Auflagen für die Nutzung geeignet. Ein Hochwasserschutzkonzept des IB aquasoli formuliert Auflagen, die bei Starkregen die Hangwassergefährdung von Nord/Nordosten her berücksichtigt. Auf diese Weise wird die anfallende Abflussmenge bei HQ100 (+ 15%) sicher in Richtung Obinger See abgeleitet und die südliche, bestehende Bebauung vor Hochwasser geschützt. 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 das Wohngebiet „An der Schalkhamer Straße Teil 2“ nach Nordosten weitergeführt und sieht 44 Parzellen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Gebäudekategorie, Ausrichtung, Geometrie und Dachform, Einfriedungen und Fassadengestaltung der geplanten Bebauung leiten sich aus dem Kontext der bestehenden Wohnbebauung ab.	nein

	Die Details sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen. Die Berücksichtigung der Grünordnung ist unter Punkt 8 detailliert beschrieben.	
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 inkl. Grünordnung 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
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen im Rahmen von umweltbezogenen Belangen abzuleiten.	nein
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Mit der Planung sind keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken für den Menschen zu erwarten (vgl. auch Ziff. 2.5)	nein
2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen z. B. erhebliche Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten.	nein

<p>2.5 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</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Obing, im Ortsteil Pfaffing.</p> <p>Pflanzen / Tiere / Artenschutz Im Geltungsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes (2018 - 2019) mehrere Flächen, welche allesamt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Südlich und westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung von Pfaffing an. Das Baugebiet im Geltungsbereich schließt nahezu nahtlos an die vorhandene Wohnbebauung an, hierbei sind keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen bzw. Landschaftsmerkmale, wie Solitär- oder Feldgehölze, Baumgruppen oder andere Biotope vorhanden, welche gestört, beeinträchtigt oder zerstört werden könnten. Weiter nördlich und östlich setzt sich die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fort. Als mögliche schützenswerte Artvorkommen können Feldvögel (Agrarvogelarten) genannt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in den Jahren 2017-2018 die zugehörigen freilandökologischen Kartierungen zur Brutvogelfauna durchgeführt. Hierbei konnten im Eingriffsgebiet keine Brutvorkommen relevanter Offenlandbrüter bzw. Feldvogelarten wie Kiebitz, Feldlerche oder Feldschwirl nachgewiesen werden. Der Verlust von Brutplätzen dieser oder anderer Vogelarten wird im zugehörigen Kartierbericht mit hoher Sicherheit ausgeschlossen. Eine geplante durchgehende Baumhecke, welche als CEF-Maßnahme im Rahmen der Ortsumfahrung B304 Obing planfestgestellt wurde, beschreibt die Herstellung einer mehrreihigen Baumhecke als Verbund- und Leitstruktur für Fledermausarten zwischen der Ortsumfahrung und den entsprechenden Lebensstätten im Obinger Ortsbereich. Diese Leiteinrichtung wurde im B-Plan vorgesehen und fortgeplant, sodass es keine Unterbrechung ebendieser Einrichtung gibt. Die angrenzenden Agrarflächen können als potenzielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse fungieren, hierbei sind jedoch in direkter Umgebung weitere Flächen vorhanden, sodass keine essenziellen Habitate ausfallen. Ein Vorkommen geschützter Amphibienarten oder Reptilien, wie z.B. der Zauneidechse ist auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen auszuschließen. Konflikte mit dem Artenschutzrecht können somit hinreichend ausgeschlossen werden.</p> <p>Boden Dass 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. Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. 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.</p>	nein
---	--	------

	<p>Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Erzeugungsflächen nicht zu rechnen. Im vorliegenden Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Wasser 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 wiederum die chemische Grundwasserbelastung. Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Umgang mit eventuell gefährdendem Hangwasser wird in Punkt 1.3 näher erläutert. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Abführen von Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal zum Obinger See liegt vor.</p> <p>Klima / Luft Die Fläche überplant ein nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet, welches wegen seiner Südexponierung eine gewisse Funktion für die Frischluftzufuhr südlich angrenzender Wohnbebauung aufweist. Mögliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der im Bebauungsplan fixierten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.</p> <p>Mensch / Lärm / Erholung Da zwischen dem Geltungsbereich und der Kienberger Straße (Hauptzufahrtsstraße von Norden her) noch angrenzende Wohnbebauung liegt, findet keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm statt. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht festzulegen. Für die Erholungsnutzung spielt der Geltungsbereich als einförmige, landwirtschaftliche Fläche zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine wesentliche Rolle. Der landwirtschaftliche Bereich wird als offene Landschaft betrachtet, ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Zuge der Grünordnungsplanung mit öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitgrün, sowie der vollständigen Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild belebt und die Bebauung in die Landschaft eingebunden. Somit kann auch der Verlust der Freifläche aus optisch-ästhetischer Sicht kompensiert werden. Boden- und Baudenkmäler, sowie kulturhistorisch bedeutende Stätten sind im Geltungsbereich generell nicht bekannt.³</p>	
--	--	--

³ Quelle: Denkmal-Daten, © Bay. 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	Im Süden des Geltungsraumes liegt der Obinger See, dessen Fläche zu 95% gem. §30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt ist. Der Obinger See befindet sich in etwa 100 m Entfernung zum Geltungsbereich (mit dazwischenliegender Wohnbebauung) und wird somit in seiner Beschaffenheit als Biotop nicht tangiert oder beeinträchtigt.	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
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 „Pfaffing – An der Schalkhamer Straße – Teil 2“ mit der geplanten Wohnbebauung auf Teilflächen von Fl.Nrn. 1314, 1318, 1331, 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 Voraussetzungen und der geplanten Maßnahmen zur Grünordnung kann der Bebauungsplan als umweltverträglich eingestuft werden.

Auf die Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung kann nachfolgend verzichtet werden. Das Verfahren kann somit 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).

Vorhabensträger:

Obing, den

Auftraggeber

.....

Verfasser:

Harburg, den 02.10.2024

HPC AG Das Ingenieurunternehmen

i. A.



.....

Georg Oberhauser M. Sc.
Landschaftsplaner

i. V.



.....

Claus Friedewold, Dipl.-Ing.