

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

04. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Baugebiets „An der Tatzelwurmstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 13.09.2022
geändert: 24.01.2023
25.07.2023

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632

office@agl-proebstl.de

www.agl-proebstl.de

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
3	UMWELTBERICHT	5
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Fläche	7
3.3.2	Schutzgut Boden	7
3.3.3	Schutzgut Wasser	8
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	10
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	11
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	13
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
4	LITERATUR	17

1 EINFÜHRUNG

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Bereich des Ortsteils Auerbach östlich des Waldwegs bereits ein ca. 18m tiefer Streifen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Osten hin schließt aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft an. Die Gemeinde beabsichtigt, hier eine maßvolle Erweiterung der Wohngebietsfläche nach Osten. In diesem Zusammenhang sollen dann auch die weiter nach Osten hin angrenzenden Flächen, die bereits durch Wohnbebauung geprägt und nicht mehr dem Außenbereich bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zugehörig sind, als Allgemeine Wohngebiete im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Vorhandene oder geplante Obstwiesen, die zur Durchgrünungsgrad des Ortsteils sicherzustellen sind, bleiben in der bisherigen Darstellung erhalten bzw. werden ergänzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den westlichen Teilbereich geschaffen, die zusammen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Auerbach südlich der Tatzelwurmstraße östlich des Waldwegs und umfasst eine Fläche von 1,34 ha.

Die neu für die Bebauung vorgesehene Fläche im Westen wird grünlandwirtschaftlich genutzt (Wirtschaftsgrünland) und liegt insbesondere im südwestlichen Abschnitt etwas tiefer als die Tatzelwurmstraße. Nach Süden hin schließen Waldflächen an, die bereits zum Auwaldgürtel des Auerbachs zählen. Die Grünlandfläche weist nur eine leichte Geländeneigung nach Nordwesten.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Bescheid vom 27.06.2019, AZ: 31 1/2 C 35-020 hat das Landratsamt Rosenheim gemäß § 6 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberaudorf genehmigt. Im neuen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Bebauung im Außenbereich dargestellt. Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft zudem eine rote „Klammerlinie“ mit der im Landschaftsplan die Grenze der möglichen Siedlungsentwicklung markiert wird. Dieses Ziel begründet sich aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wonach der Auerbachgürtel von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll.

Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Bayerischen Landesplanungsgesetzes formuliert werden u.a. umfassende Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung mit einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme formuliert. Aufgrund dessen, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob für diese Ausweisung hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für diesen Bedarfsnachweis ist die Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des

Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 15. September 2021) heranzuziehen.

Die Bedarfsanalyse, die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 Am Heimfeld erarbeitet wurde, hat ergeben, dass in den nächsten 13 Jahren ein Wohnflächenbedarf von ca. 3,3ha besteht, der nur zum Teil über die derzeit zur Verfügung stehenden Baulandreserven gedeckt werden können. Mit der Ausweisung des ca. 1,8ha großen Wohngebiets am Heimfeld kann die Gemeinde zeitnah bedarfsgerechte Wohnformen für verschiedene Einkommensgruppen bereitstellen.

Im übrigen Gemeindegebiet sind dagegen ausschließlich kleinteilige Ortsabrundungen und Ergänzungen möglich wie sie auch im vorliegenden Planungsgebiet vorgesehen sind. Da der ermittelte Wohnraumbedarf über die Flächen am Heimfeld nicht vollständig gedeckt werden kann, ist die im Bereich der Tatzelwurmstraße geplante maßvolle Ergänzung des bestehenden Wohngebiets als bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zu bewerten.

2.3 Geplante Nutzung

Sowohl die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch die bestehende Wohnbebauung an der Tatzelwurmstraße wird bis zur Rosenheimer Straße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die für den Bebauungsplan Nr. 47 „An der Tatzelwurmstraße“ erforderliche Ausgleichsfläche wird in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Bereits jetzt im FNP dargestellte Obstwiesen bleiben von der Darstellungsänderung unberührt.

Entlang des westlichen Teils der Tatzelwurmstraße soll über den Bebauungsplan ein 2m breiter Streifen für die Anlage eines Geh- und Radwegs gesichert werden. Diese Planung wird in diesem Teil im Flächennutzungsplan durch die Erweiterung der Verkehrsfläche um 2m nach Süden berücksichtigt.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe m ²
Allgemeines Wohngebiet	9.750
Grün- und Ausgleichsflächen	2.918
Verkehrsfläche (für Geh- und Radweg)	760
Gesamt	13.428

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Oberaudorf gesichert. Die Entsorgung der Abwässer kann über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen gewährleistet werden.

Das anfallende, unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern. Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, welche Versickerungsanlagen dazu erforderlich sind.

Der Abfall kann über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum des Landkreises entsorgt werden.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet soll das östlich des Waldwegs angrenzende Allgemeine Wohngebiet nach Osten hin erweitert werden, um drei Baukörper realisieren zu können. In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Bebauung an der Tatzelwurmstraße östlich dieser Neubauf Flächen als Allgemeines Wohngebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 47 „An der Tatzelwurmstraße“ vorgesehene Ausgleichs- und Grünflächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend ergänzt.

Die Darstellung von bereits bebauten Flächen als Allgemeines Wohngebiet lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die nachfolgenden Untersuchungen beziehen sich deshalb vorrangig auf die Fläche östlich des Waldwegs, die bisher grünlandwirtschaftlich genutzt wurde.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

Gemäß der **Strukturkarte** (Anhang 2) zählt die Gemeinde zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Dabei handelt es sich um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen oder Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist (LEP, Kap. 2.2.3 (Z)). Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln und zu fördern (LEP, Kap. 2.2.4 (Z)).

Die Gemeinde liegt im **Alpenraum**. Dieser soll nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzungen erhalten bleiben. Die Funktion als länderübergreifender Lebens-, Erholung-, Wirtschafts- und Verkehrsraum sollen unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können. Alpine Gefahrenpotentiale sollen minimiert werden (LEP, Kap. 2.3.1 (G)).

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar erschlossen werden (LEP, Kap. 2.3.2 (G)).

Das Untersuchungsgebiet zählt zur Zone A des Alpenplans. Hier sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch grundsätzlich als unbedenklich einzustufen, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zur Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (LEP, Kap. 2.3.4 (Z)).

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige **Siedlungsentwicklung** stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potential erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebotenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße

ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden. Durch die Nähe zu Österreich sowie der Lage der Inntal-Autobahn auf Gemeindeflur ist für Oberaudorf auch das Ziel maßgeblich, die Einbindung in das nationale und internationale Verkehrsnetz zu verbessern und den Güterverkehr zu optimieren (LEP, Kap. 4.1.2 f (G)).

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen auch die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen Alpenbiotope. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

Der Schutz des **Grund- und Oberflächenwassers** ist als essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Weiterhin sollen die Risiken durch Hochwasser möglichst verringert werden (LEP, Kap. 7.2.5 (G)).

Die **soziale und kulturelle Infrastruktur** sollen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden (LEP, Kap. 8.1 (Z)).

⇒ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- die maßvolle Abrundung bzw. Ergänzung von Siedlungsflächen mit vorhandener Erschließung und geringem Flächenverbrauch,
- der Verwendung von überwiegend naturschutzfachlich geringwertigen Flächen (Wirtschaftsgrünland),
- der Nutzung von Flächen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vgl. Angaben zum Schutzgut Wasser bezüglich der allgemeinen Gefährdung) und
- der Darstellung einer Grünfläche zur Erhaltung des ortsbildprägenden Durchgrünungsgrads

Regionalplan Südostoberbayern

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP Südostoberbayern, Abb. 2) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (B I Fachliche Festlegungen Natur und Landschaft). Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen). Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren (B IV Wasserwirtschaft).

⇒ Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, da das Untersuchungs-

gebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt und keine Zersiedlung der Landschaft bedingt. Die Nutzung vorhandener Erschließungswege reduziert den Flächenverbrauch.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

⇒ Die maßvolle Ergänzung von Bauflächen an vorhandenen Erschließungswegen auf naturschutzfachliche geringerwertigen Flächen entspricht den Zielen der Baugesetzgebung. Auch der Ausgleich vor Ort entspricht den Zielen des Naturschutzgesetzes.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für eine Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet nur im Inntal verfügbar, wo der Flächenbedarf von Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Naturschutz miteinander konkurrieren.

Auswirkungen

Die geringfügige Ergänzung des Wohngebiets ist für das Schutzgut Fläche **nicht erheblich**. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung bereits vorhanden ist und so trotz der lockeren Bauweise eine flächensparende Realisierung möglich ist.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß den Angaben in der Geologischen Karte gründet das Untersuchungsgebiet auf Bach- oder Flussablagerung des Auerbachs aus dem Pleistozän bis Holozän. Daraus bildete sich fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment). Diese Böden besitzen eine nur geringe Wasserspeicherfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Flächen wird grünlandwirtschaftlich genutzt, wozu diese Böden in der Regel gut geeignet sind. Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens, sind allerdings Düngergaben vorsichtig und bedarfsgerecht vorzusehen.

Ohne die Planung würde diese Nutzung wahrscheinlich weiter fortgesetzt.

Auswirkungen

Die zu untersuchende Fläche wird aktuell als Wirtschaftsgrünland genutzt. Eingriffe in den Boden finden nicht statt. Bei der nun geplanten Wohnnutzung sind neben baubedingten Eingriffen zur Bau-feldfreimachung auch dauerhafte Eingriffe durch Teilversiegelung des Bodens zu erwarten. Abhängig vom gewählten Versiegelungsgrad gehen auf großen Teilen der Fläche die natürlichen Bodenfunktionen für immer verloren. Dadurch, dass Grünflächen dauerhaft erhalten und extensiviert werden sollen und keine Flächen für neue Erschließungsstraßen notwendig werden, werden mögliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verringert.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Untersuchungsgebiets werden in der Gesamtbilanz nur **geringe Auswirkungen** für das Schutzgut erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

OBERFLÄCHENGEWÄSSER SOWIE GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Der Untersuchungsschwerpunkt des Umweltberichts (in der nachfolgenden Abbildung rot umrandet) liegt ca. 60m vom Ufer des Auerbachs entfernt, der südlich am Planungsgebiet vorbeiführt.

Wie aus den nachfolgenden Karten abzulesen ist, liegt nahezu der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (schwarz umrandet) zwar außerhalb des amtlich festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, im Falle von Extremhochwässern ist jedoch mit einer Überflutung der Fläche zu rechnen:



Abb. 1 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 09.2022: blau gefärbt: Hochwassergefahrenflächen bei HQ Extrem (hellblau) bzw. HQ 100 (dunkelblau); letztere entsprechen auch in etwa den festgesetzten Überschwemmungsgebieten; rot: Untersuchungsschwerpunkt; schwarz: Geltungsbereich der Änderung

Entsprechend der genannten Gefährdungslage zählt dieses Gebiet auch zu den sogenannten „wassersensiblen Bereichen“.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“ (Hsrg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, www.geoportal.bayern.de)

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Einstufung des Untersuchungsgebiets in den wassersensiblen Bereich wahrscheinlich aus einer Kombination von ansteigendem Grundwasser, schnell abfließendem Hangwasser von Norden und ein mögliches Übertreten der Auerbachufer bei sehr starken Regenfällen.

GRUNDWASSER

Es liegen keine genauen Angaben zum Grundwasser vor. Aufgrund der Lage in Auwaldnähe und der anstehenden Bodenarten ist jedoch zumindest bei Starkregen mit einem höheren Grundwasserstand zu rechnen.

Ohne die Planungen würde sich an der derzeitigen Situation zunächst nichts ändern.

Auswirkungen

OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Gebiet sind im Rahmen der Bebauungsplanung mögliche Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Dazu zählt die entsprechende Situierung der Fußbodenoberkanten im Erdgeschoss oder die druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen. Dadurch kann die Gefährdung durch das Eindringen von schnell abfließenden Oberflächenwasser vermindert werden. Im Rahmen möglicher Maßnahme ist zu beachten, dass eine Umleitung von Oberflächenwasser zu Ungunsten Dritter nicht zulässig ist.

GRUNDWASSER

In wie weit bei der Errichtung von Kellergeschossen Eingriffe in das Grundwasser erforderlich werden, ist derzeit unbekannt. Ggf. ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bauwasserhaltung einzuholen.

Durch die Darstellung einer Baufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche geht eine mögliche Versickerungsfläche verloren. Bei dem hier geplanten kleinen Wohngebiet ist allerdings zu erwarten, dass auch weiterhin ausreichende sickerfähige Flächen erhalten bleiben, so dass die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird.

Für das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung

Beeinträchtigungen **mittlerer Erheblichkeit** erwartet.

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

PFLANZEN

Bei der Grünlandfläche handelt es sich um eine artenarme Fettwiese. Der nach Süden angrenzende Waldrand ist nicht mehr Teil des Planungsgebiet.

TIERE

Im Bereich der mehrschürigen Grünlandfläche sind keine geschützten Tierarten zu erwarten. Allenfalls könnte das Gebiet als Teil des Jagdhabitats von Fledermäusen und Brutvögel zählen, welche in den umliegenden Wäldern ihren Verbreitungsschwerpunkt haben.

Auswirkungen

Die geplante Änderung führt zwar in weiterer Folge zu einem kleinflächigen Verlust von potentiellen Teillebensräumen im Auwald siedelnder Tierarten. Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird allerdings ein Viertel der Fläche des Untersuchungsgebiets als Obstwiese entwickelt, die naturschutzfachlich einem Wirtschaftsgrünland gegenüber deutlich höherwertig ist. Im Falle struktureicher Gärten könnten weitere Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Tierarten geschaffen werden.

Aufgrund der kleinflächigen Erweiterung des Wohngebiets wird bei fachgerechter Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzguts erwartet.

3.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschildung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Aufgrund der Tallage befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem klimatisch gemäßigten Bereich. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 6 und 8°, die mittlere jährliche Niederschlagshöhe zwischen 1100 bis 1500 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen in den Monaten Mai bis Juni anfallen.

Oberaudorf hat das Prädikat „Luftkurort“, die lufthygienische Situation ist damit als günstig zu bezeichnen. Das Untersuchungsgebiet liegt abseits der Ortsdurchfahrtsstraßen oder emittierender gewerbliche Betriebe, so dass von einer klimatischen Vorbelastung ausgegangen werden kann.

Grünlandflächen stellen gute Kaltluftproduzenten dar, die insbesondere in dichter besiedelten Räumen wichtig für die Frischluftversorgung sind. Im Untersuchungsgebiet liegt zwar eine solche Grünlandfläche mit Klimafunktion. Im vorliegenden Fall ist diese Fläche aber vernachlässigbar, da unmittelbar im Süden der Waldgürtel des Auerbachs anschließt, der deutlich größere klimatische Effekte aufweist (Frischluftproduzent, Beschattung, Wind- und Erosionsschutz). Zudem ist der Ortsteil Auerbach insgesamt in Folge der Gartenflächen, Grünland und Obstwiesen gut durchlüftet.

Die lufthygienische Situation ist aufgrund der Lage am Waldrand günstig. An den Wochenenden ergeben sich ggf. Immissionen durch den vermehrten Ausflugsverkehr auf Tatzelwurmstraße.

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerern Trockenperioden zu rechnen. Auf das Gefährdungspotential wurde bereits im Rahmen der Untersuchungen zum Schutzgut Wasser eingegangen. Auf diese Erläuterungen wird verwiesen.

Auswirkungen

Die kleinflächige Ausweisung eines Wohngebiets mit Erhaltung von Grünflächen hat kleinlimatisch keine wesentliche Auswirkung zumal im Anschluss große zusammenhängende Waldgebiete mit ausgleichender Wirkung verbleiben.

Auch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens, das eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation bedingen könnte, ist bei der geringen Größe des Untersuchungsgebiets nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Klima ergeben sich damit voraussichtlich keine **erheblichen Belastungen**.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

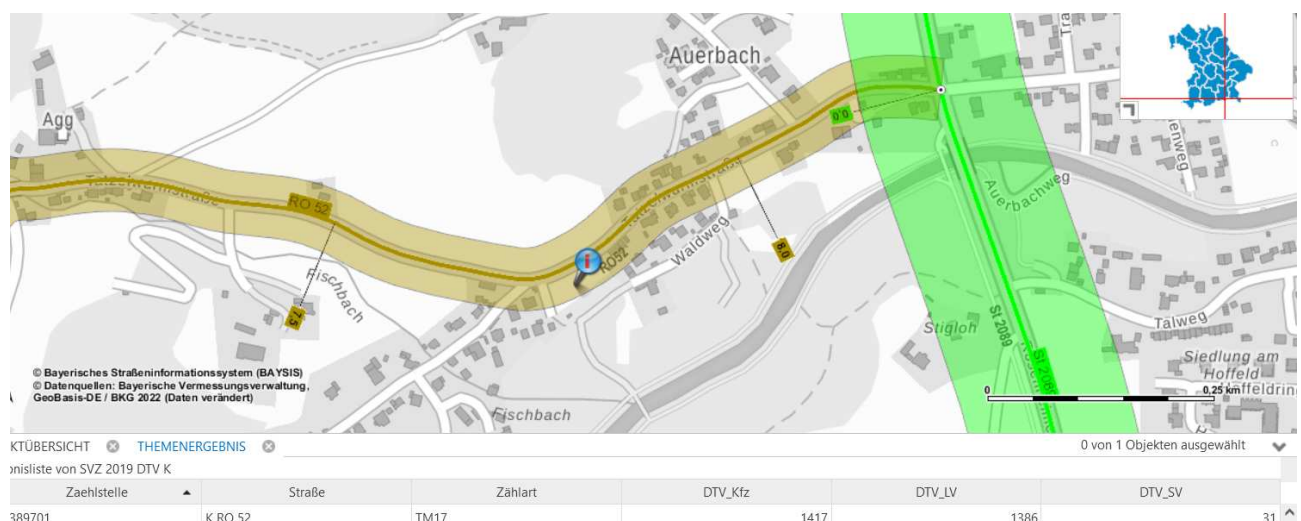


Abb. 2 Auszug aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem BAYSIS, Stand 09/2022: in der unteren Zeile sind die Angaben zum Verkehrsaufkommen im gezeigten Abschnitt der Tatzelwurmstraße angegeben. DTV_Kfz: Gesamtverkehrsmenge; DTV_LV: Leichtverkehr (Pkw); DTV_SV: Schwerverkehr (Lkw)

Die Tatzelwurmstraße führt in ihrem weiteren Verlauf Richtung in Richtung des Ski- und Wanderge-

biets Sudelfeld / Bayrischzell. Besonders an den Wochenenden ergibt sich hier eine erhebliche Verkehrsbelastung durch den Ausflugsverkehr. Die vorangegangene Abbildung zeigt dazu einen Auszug aus dem Straßeninformationssystem BAYSIS, mit Angabe der DTV Werte aus der Verkehrszählung aus dem Jahr 2019.

Darüber hinaus ergeben sich ortsübliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen.

Ohne die Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben.

ERHOLUNGSEIGNUNG

Das Untersuchungsgebiet hat aktuell für die Erholung keine Funktion, da entsprechende Infrastrukturen fehlen.

Ohne die Planung würde sich an diesem Zustand zunächst keine Änderung ergeben.

Auswirkungen

LÄRM UND VERKEHRSELASTUNG

Eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Tatzelwurmstraße in Folge der vorliegenden kleinflächigen Erweiterung des Wohngebiets ist nicht zu erwarten. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist ggf. zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen an neuen Gebäuden erforderlich werden, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch von der Tatzelwurmstraße einwirkende Verkehrsemissionen zu vermeiden.

Unter Voraussetzung möglicher Vermeidungsmaßnahmen werden für das Schutzgut nur **geringe Auswirkungen** erwartet.

ERHOLUNGSEIGNUNG

Nachdem derzeit keine Erholungsfunktion im Gebiet besteht und auch nicht vorgesehen war, ist diese durch das Vorhaben **nicht betroffen**.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

BAU- UND BODENDENKMÄLER



Abb. 3 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Bauen und Wohnen, hier Baudenkmäler in rot dargestellt

Im Untersuchungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Bauphase gefunden werden, gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Das nächste Baudenkmal befindet sich nordöstlich des Untersuchungsgebiets auf der anderen Straßenseite:

D-1-87-157-35, Tatzelwurmstraße 10, Bauernhaus, Einfirsthof, Inntaler Typ, Satteldachbau mit Laube, Sterntür und Wandmalereien, 1927

LANDSCHAFTSBILD

Das Untersuchungsgebiet wird durch große Grünlandfläche in Waldrandlage geprägt. In der näheren Umgebung sind großen Obstwiesen zu finden, die zusammen mit den meist traditionellen Gebäudestilen ein harmonisches Ortsbild mit aufgelockerter Siedlungsstruktur bilden.

Auswirkungen

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Eingriffe in bekannte Bodendenkmäler finden nicht statt. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden demnach **nicht erwartet**.

Das nahe Baudenkmal wird bei entsprechender Einbindung der neuen Gebäude in das vorhandene Siedlungsbild nicht beeinträchtigt, zumal keine Sichtachsen zum Denkmal betroffen sein können. Zu berücksichtigen ist auch, dass die geplante Grün- und Ausgleichsfläche eine direkte visuelle Beeinflussung des Baudenkmals verhindert. Vielmehr wird durch die Darstellung einer Obstwiese ein kulturhistorisches Element der Siedlung gefördert.

LANDSCHAFTSBILD

Bei entsprechender ortstypischer Gebäudegestaltung und der zu erwartenden Durchgrünung des Gebiets kann die Wohngebietserweiterung gut in den Bestand integriert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch eine angepasste Veränderung des Landschaftsbilds nicht erwartet.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird eine Obstwiese im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets dargestellt (vgl. auch Maßnahmen zum Ausgleich).

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich, da dieser maßgeblich von der Eingriffsschwere (u.a. Höhe des Versiegelungsgrads) abhängt. Die Gemeinde Oberaudorf wendet für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung den Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003 an.

Demnach ist das Wirtschaftsgrünland der Wertkategorie I (geringe naturschutzfachliche Wertigkeit) zuzuordnen. Bei einem zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad von unter 35% würde das Vorhaben dem Eingriffstyp B entsprechen. Je nach Maßnahmen zur Vermeidung ergeben sich Ausgleichsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5.

Bei einer Größe des im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohngebiets von 1.500m² wären demnach Ausgleichsflächen in der Größe zwischen 300 und 750m² erforderlich. Nachdem die im Flächennutzungsplan vorbehaltende Obstwiese über 900m² groß ist, kann der Ausgleich voraussichtlich vollständig im Gebiet erbracht werden.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden nur im Hinblick auf die Größe der zu erhaltenden Grün- und Ausgleichsfläche geprüft. Die nun vorliegende Ausdehnung kann sowohl der Ausgleich vor Ort bereitgestellt als auch der hohe Durchgrünungsgrad im Ortsteil Auerbach gesichert werden.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“

- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf, Begründung mit Umweltbericht, Stand zum Feststellungsbeschluss vom 12.03.2019

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationendiensten, wie z.B. dem BayernAtlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Grundwasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserflurabstand vorliegen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Gemäß den Angaben im BayernAtlas Thema Naturgefahren, liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Gebiet (siehe auch die Angaben zum Schutzgut Wasser). Mögliche Risiken sind allerdings von den im Rahmen der Bebauungsplan bzw. der Bauausführung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung abhängig.

Es wird deshalb empfohlen auf Bebauungsplanebene ein Monitoring festzusetzen, bei dem bei Starkregenereignissen mögliche Überschwemmungsproblematiken anhand einer Fotodokumentation sowie Karteneintrag dokumentiert und je nach Notwendigkeit Maßnahmen zur Optimierung geprüft werden (z.B. Einrichten von Rückhalteflächen).

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberaudorf möchte östlich vom Waldweg im Ortsteil Auerbach das dortige Allgemeine Wohngebiet maßvoll ergänzen. Zur Sicherung des hohen Durchgrünungsgrads wird im Nordosten des Untersuchungsgebiets eine Obstwiese dargestellt.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		gering
Boden		
Wasser	Oberflächenwasser	mittel
	Grundwasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Klima / Klimawandel	Klima	gering
	Klimawandel	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	gering
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter

Wie die zusammenfassende Tabelle zeigt, sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten. Diese Einschätzung beruht vor allem auf der geringen Größe des Eingriffsgebiets sowie deren geringen naturschutzfachlichen Bedeutung.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Möglichkeiten zur Vermeidung vor allem im Hinblick auf mögliche Gefährdungen durch Überflutungen bei Starkregen zu prüfen. Zudem sind abhängig vom Grundwasserflurabstand ggf. baubedingte Eingriffe ins Grundwasser zu vermeiden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können bei angepasster Planung im Gebiet untergebracht werden.

Auf Flächennutzungsplanebene wird kein Monitoring festgelegt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauungsplanung ein Monitoring in Bezug auf die Hochwasserrisiken im Planungsgebiet vorzusehen.

Bad Kohlgrub, der 25.07.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

AGL - ARBEITSGRUPPE FÜR LANDNUTZUNGSPLANUNG, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf, 2018

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 09/2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.), Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, URL: <https://baysis.bayern.de/web/> [Stand: 09/2022]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W. 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2022]