

# GEMEINDE OBERAUDORF



## Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit integrierter Grünordnung "Gschwendtner Feld"

Teil I Begründung

Gemeinde Oberaudorf

Stand 28.03.2024

ARCHITEKTURBÜRO:

---

GUGGENBICHLER + WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse [www.guggenbichler-wagenstaller.de](http://www.guggenbichler-wagenstaller.de) · e-mail [info@guggenbichler-wagenstaller.de](mailto:info@guggenbichler-wagenstaller.de)

## Teil I

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld - Oberaudorf“

### INHALTSVERZEICHNIS

#### **1. Anlass der Planung, Planerfordernis sowie Ziele der Planung**

1.1 Anlass der Planung und Planerfordernis

1.2 Planungsziel

#### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

2.3 Eigentumsverhältnisse

2.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### **3. Planungskonzept**

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche- und Stellung der baul. Anlagen

3.4 Baufelder für Vordächer, Stützen, Gehwege und Sitzbereiche

3.5 Abstandsflächen

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

3.7 Öffentliche, Private Verkehrsflächen und Erschließung

3.8 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe  
in Natur und Landschaft

3.10 Insektenschutz

3.11 Vogelschutz

#### **4. Wasserflächen und Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

4.1 Hochwasser

4.2 Grundwasser

#### **5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

5.1 Versorgungsanlagen

5.2 Entwässerung

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
  - 6.1 Einwirkender Verkehrslärm
  - 6.2 Vom Vorhaben ausgehender Verkehrslärm
7. Verkehrsuntersuchung
8. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Super- und Drogeriemarktes
9. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO
  - 9.1 Dachgestaltung
  - 9.2 Fassade
  - 9.3 Geländeverlauf
  - 9.4 Werbeanlagen
10. Flächenbilanz
11. Anhang
12. Quellenverzeichnis

## **1. ANLASS DER PLANUNG, PLANERFORDERNIS SOWIE ZIELE DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass der Planung und Planungerfordernis**

Die Nahversorgung soll in Oberaudorf zukunftssicher aufgestellt werden, daher ist die Gemeinde bestrebt, durch die vorliegende Ausweisung von Sondergebietsflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 364 der Gemarkung Oberaudorf für groß- und kleinflächigen Einzelhandel diesen Bedarf abzudecken.

Auf dem Areal, welches außerdem die Flurstücke 364/5, 132/75, 389 und 499/1 der Gemarkung einschließt, soll ein Gebäude mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden. Als Nutzungen sind ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit integriertem Bäcker und Cafébereich sowie ein Drogeriemarkt vorgesehen. Betreiber werden ein Edeka-Markt, welcher aus dem benachbarten Gewerbegebiet „an der Tiroler Straße“ umsiedelt, sowie als Neuansiedlung ein Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann als Neuansiedelung.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die maßgebliche Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 364 der Gemarkung Oberaudorf als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund deren Größe handelt es sich außerdem um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ zwischen den im Norden befindlichen Sondernutzungen (Feuerwehr, Wertstoffhof), dem Gewerbegebiet im Osten sowie dem allgemeinen Wohngebiet im Süden und im Westen.

Da die Gemeinde Oberaudorf über keine alternativen Standorte für die Sicherung der Nahversorgung verfügt, sind für das genannte Vorhaben Sondergebietsflächen zu schaffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in Bezug auf die städtebauliche Struktur, die Erschließung, die Eingrünung mit Orts- und Landschaftsbild, die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sowie weiterer Belange eine geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Der größte Teil der Flurnummer 364 wird als vergleichsweise eben wahrgenommen. An der westlichen Grundstücksgrenze, zu den Nachbarn an der Gartenstraße hin, steigt das Areal um mehrere Meter an. Die Idee der Planung ist es, das Gebäude in diesen „Hügel“ zu integrieren. Die Westfassade und Teile

der Nord- und Süd-Fassaden sind deswegen mit Erde überdeckt – soweit dies mit der Situation an den Grundstücksgrenzen vereinbar ist. Das begrünte Dach soll für den Betrachter fließend in die natürliche Vegetation des westlich hinterliegenden Geländes übergehen. Die Nachbarn auf Seiten der Gartenstraße sollen statt einer Dachlandschaft eine begrünte Fläche wahrnehmen. Die Ost- sowie in Teilen die Nord- und Süd-Fassaden werden mit Glas sowie mit Fassadenelementen in Holz gestaltet.

An das örtliche Straßennetz ist das Projekt mittels einer Zu- und Abfahrt an die Geigelsteinstraße, sowie mittels einer Brücke an die Röthenbachstraße angebunden. Der Handelseinrichtung dienen ca. 160 PKW-Stellplätze, die östlich vor dem Baukörper zu liegen kommen. Geplant sind auch Mutter-Kind-Stellplätze, Parkplätze mit Elektroladestationen, sowie Behindertenparkplätze. Zu Fuß und per Fahrrad ist das Areal vom nördlich der Geigelsteinstraße verlaufenden öffentlichen Gehweg mittels einer Querungshilfe über einen Fußgängerweg erreichbar. Von dort kommend, wird das Projekt durchlaufend eine Geh- und Radwegeverbindung erhalten, die östlich an der Röthenbachstraße endet. Fahrradparkplätze und Erholungsbänke runden das Angebot für den nichtmotorisierten Verkehr ab. Der Anlieferverkehr erfolgt in der Regel per LKW, Sprintern, etc. und wird in umhausten Anlieferzonen am nördlichen und südlichen Rand der Bebauung sein Ziel finden.

Entlang des an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Bachlaufs wird ein Retentionsbereich zum Einstau von Hochwasser angelegt. Dieser Bereich wird als Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut eingesät (extensive Pflege). Weitere Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auf dem gegenständlichen Areal sowie auf einem als Ausgleichsfläche vorgesehenen Bergwald im Bereich Lugsteinwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 208 der Gemarkung Oberaudorf vorgesehen. Bis auf voraussichtlich ein Exemplar auf Fl.Nr. 364, zwei Exemplaren auf Fl.Nr. 132/75 und einem jüngeren Baum im Bereich der neuen Brücke auf Fl.Nr. 389 werden alle Bestandsbäume erhalten. Ca. 40 neue Bäume werden im gesamten Areal gepflanzt - im Bereich der Stellplätze nach den Begrünungsregeln der örtlichen Stellplatzsatzung.

Die städtebauliche Ordnung kann nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Da es sich um ein Projekt eines Vorhabenträgers handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§30 Abs. 2 BauGB) erstellt. Das Instrument des § 12 BauGB verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§12 Abs. 3 S.1 BauGB).

## **1.2 Planungsziel**

Der beabsichtigte, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geschwendtner Feld“ ist städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist ein Bebauungsplan dann, wenn seine Aufstellung nach der planerischen Konzeption als erforderlich angesehen werden kann. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt Gemeinden die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Der gegenständliche Bebauungsplan soll die Nahversorgung der Gemeinde Oberaudorf sichern und das geplante Nahversorgungszentrum architektonisch ansprechend in das Umfeld integrieren.

Damit dient der beabsichtigte Bebauungsplan zum einen den Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB. Zum anderen trägt die Planung dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c) BauGB Rechnung. Zudem dient der beabsichtigte, vorhabenbezogene Bebauungsplan der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

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

Das Planungsgebiet des Gschwendtner Felds befindet sich inmitten der Gemeinde Oberaudorf.

Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und liegt südlich der Geigelsteinstraße. Im Norden befindet sich eine Sondernutzung mit Wertstoffhof und Feuerwehr. Westlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Osten befindet sich eine Biotopfläche, die den Bachlauf und die Uferzonen des Röthenbachs umfasst, dahinter schließt ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet an. Der südliche angrenzende Teil der Nachbarschaft (ebenfalls eine Teilfläche der Fl.Nr. 364) wird derzeit - wie auch das zu beplanende Gebiet - als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt; hier ist künftig die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant (siehe FNP-Änderung).



Abb. 01: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld' ( Abb. ohne Maßstab)  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022. Abgerufen von Bayern Atlas

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geschwendter Feld“ umfasst die Flurstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Flurstücke 364 (TF), 364/5, 132/75 (TF), 389 (TF) und 499/1 (TF).

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Zwischen dem derzeitigen Eigentümer Benno Fürbeck und dem Vorhabensträger wurde ein Erbbaurechtsvertrag für das Baugrundstück Fl.Nr. 364 (TF) geschlossen.

Dieser steht unter der Bedingung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswirksam wird. Benno Fürbeck ist außerdem der Eigentümer der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 208, Gemarkung Oberaudorf. Der Erbbaurechtsvertrag enthält auch die Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung der Fl.Nr. 208 als Ausgleichsfläche gegen Entgelt.

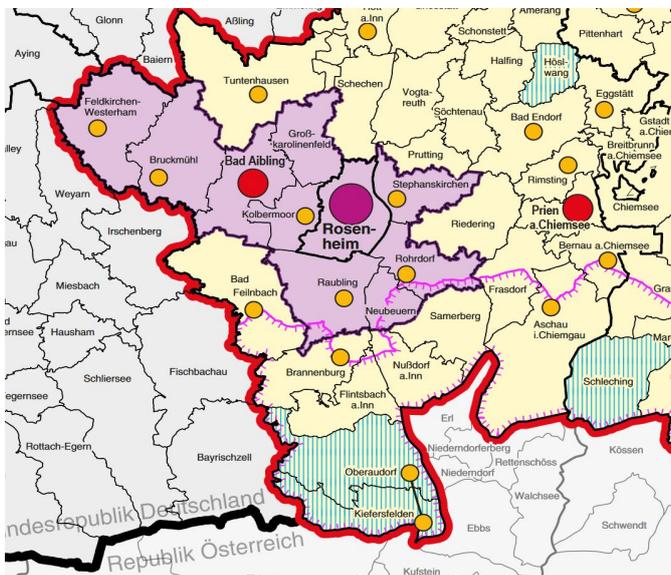
### **2.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage**

#### **Landesplanung - und Regionalplan**

Die Ortschaft Oberaudorf gehört laut dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf als Einzelgemeinde. Die Gemeinde liegt in der Region 18 Südostbayern im ländlichen Alpenraum und ist als Grundzentrum eingestuft.

Nach Aussage des Regionalplanes sollen Grundzentren flächendeckend die Versorgung der Bevölkerung sicher stellen und haben eine überörtliche Bedeutung.

Die grenznahe Gemeinde liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Achse soll zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.



### Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum  
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- ▨ Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- ▨ Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3  
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

Abb. 02: Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim (Abbildung ohne Maßstab)  
Quelle: Regionaler Planungsverband Südostbayern 2020.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 16.11.2021 ist der Umgriff des geplanten Baugebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan sind für den vorhandenen Bereich keine relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die bauliche Nutzungsart wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und kleinflächigen Einzelhandel im Sinne nach § 11 BauNVO bestimmt. Zudem soll in dieser Flächennutzungsplanänderung der anschließende südliche Teil als Gewerbegebiet im Sinne nach § 8 BauNVO umgewidmet werden.

## 3. PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen als großflächiger Einzelhandel und als Sondergebiet (SO) für kleinflächigen Einzelhandel festgesetzt. Im Gebiet für den großflächigen Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt bis 1.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einschließlich Backshop und Café-Gastronomiefläche zulässig.

Für den kleinflächigen Einzelhandel wird ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 799 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsflächen stehen nach einer ersten Bewertung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 31.05.2021) und nach Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 06.07.2022 der Raumordnung nicht entgegen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen definiert.

### 3.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO definiert.

In diesem Bebauungsplan darf die Grundflächenzahl II (=Summe der Grundfläche aller baulichen Anlagen einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen : die Grundstücksfläche) im Geltungsbereich von 0,8 nicht überschritten werden.

#### Berechnung der Grundflächenzahl GRZ gesamt (Flurnr. 364):

|                            |                    |                             |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Grundstücksgröße :         |                    | 14.794 m <sup>2</sup>       |
| Neubau                     | Grundfläche        | 4.435 m <sup>2</sup>        |
| Zufahrten/Stellplätze      | Grundfläche        | 6.625 m <sup>2</sup>        |
| Trafostation               | Grundfläche        | 50 m <sup>2</sup>           |
| <u>Versiegelung gesamt</u> | <u>Grundfläche</u> | <u>11.110 m<sup>2</sup></u> |

Grundflächenzahl GRZ = versiegelte Fläche : Grundstücksgröße

Grundflächenzahl GRZ = 11.110m<sup>2</sup> : 14.794 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ = 0,75

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl II sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes klar definiert.

### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es wird für das Gebäude 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

### 3.2.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Das geplante Gebäude wird mit einer Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Für eine Attika ist eine Überschreitung bis 6,50 m zulässig.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens OKFFB über Normalnull m.ü. NN wird auf 469,50 festgesetzt. Diese im Plan angegebene Höhenkote darf im Zuge der Baugenehmigung um +/- 40 cm verändert werden. Damit wird dem Bauwerber ein Spielraum eingeräumt, um Geländeauf- und abtragungen, Anschlüsse an die Geigelstein- und Röthenbachstraße, Abgrabungen wegen des Retentionsbeckens sowie Anpassungen an die westlich gelegene Böschung adäquat aus zu justieren und Bodenaushub zu minimieren.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

### 3.4 Baufelder für Vordächer, Stützen, Gehwege und Sitzbereiche

Des Weiteren wurden Baufelder zur Ausbildung von Stützen und Vordächern festgelegt. In diesem Bereich wird ein Gehweg für die Einkäufer und ein Sitzbereich im Außenbereich geplant.

### **3.5 Abstandsflächen**

Die Gemeinde Oberaudorf hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen. Diese Satzung ist am 28.10.2021 in Kraft getreten und regelt in § 2, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO die Abstandsflächentiefe im Gebiet der Gemarkung Oberaudorf außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Diese Satzung erfasst danach grundsätzlich auch Sondergebiete. Die im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete entsprechen in ihrem Gebietscharakter allerdings einem Gewerbegebiet. Die festgesetzte Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, jeweils mindestens 3 m, orientiert sich daher an derjenigen eines Gewerbegebiets (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), sodass von § 2 der Abstandsflächensatzung abgewichen wurde.

### **3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze von der Gemeinde Oberaudorf vom 16.08.2021.

Abweichend von der Stellplatzverordnung § 5 Satz 1 wird die Anzahl der Stellplätze auf 160 Stück festgesetzt.

Wenn man jede Nutzung (Café, Lebensmittel- und Drogeriemarkt) separat betrachten würde, müsste die Summe der notwendigen Parkplätze ca. 180 Stellplätze betragen. Jedoch wurde hier noch nicht der ‚Verbundeffekt‘ berücksichtigt: Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kunde des Lebensmittelmarktes anschließend auch den Drogeriemarkt und den Bäcker besucht ist sehr hoch. Deshalb kann bzgl. der Anzahl der Stellplätze ein Abschlag vorgenommen werden. Die notwendige Stellplatzzahl wurde auch mit den zukünftigen Betreibern abgestimmt.

Die Stellplatzflächen dürfen aufgrund von Reduzierung der Bodenversiegelung nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster) befestigt werden.

Wegen der Anforderungen an die Regenwasser-Vorreinigung von einzelhandelstechnisch genutzten Stellplätzen kann eine Ausführung als Rasenfugenpflaster oder mittels wassergebundener Decke nicht erfolgen. Die Fahrgassen sind wegen der Anforderungen des Schallschutzgutachtens zu asphaltieren.

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Stellplätze nur auf den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

### **3.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Private Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Baugebiet wird über die Geigelstein- und Röthenbachstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Obwohl das Verkehrsgutachten aussagt, dass eine Linksabbiegerspur in das Nahversorgungszentrum im Bereich der Geigelsteinstraße rechtlich und vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen nicht notwendig ist, wird auf Wunsch der Gemeinde Oberaudorf aus Gründen der Vorsicht, eine Linksabbiegerspur in den gegenüber liegenden Wertstoffhof geplant. Hier entsteht nach Erfahrung der Gemeindeverwaltung in den Stoßzeiten oft ein Rückstau auf die Geigelsteinstraße (z.B. Anlieferung von Sperrgut mittels PKW mit Anhängern am Samstagvormittag).

Zur Erschließung des Bauvorhabens im Südosten ist die Errichtung eines Brückenbauwerks über den Röthenbach erforderlich. Hierzu muss der Bach um ca. 5m in Richtung Westen verschwenkt werden, was aber den Abflussquerschnitt des Baches nicht beeinträchtigen wird. (Siehe Gutachten von Steinbacher-Consult vom 23.11.2022). Die durch die Verlegung des Baches betroffene Uferzone wird wieder hergestellt. Für den geplanten Bau wird eine detaillierte Planung erstellt und zusammen mit einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren eine Erlaubnis im Anschluss an die Bebauungsplanänderung beantragt. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde über das Vorhaben und die damit verbundene Vorgehensweise informiert. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die Behörde ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert. Es wurde vereinbart, dass eine detaillierte Abstimmung im Wasserrechtsverfahren erfolgt.

Beschreibung Bachverlegung/Brückenbau:

Aus topographischen, trassierungstechnischen und bautechnischen Gründen muss für die Brücke der Röthenbach im unmittelbaren Kreuzungsbereich ca. 5 m Richtung Westen verschwenkt werden. Das Brückenbauwerk kann hierdurch ca. 8 m vom westlichen Fahrbahnrand der Röthenbachstraße abgerückt werden. Das Brückenbauwerk selbst wird als ein nach unten offener Stahlbetonrahmen mit biegesteifen Ecken ausgeführt. Der Rahmen gründet beidseitig auf Streifenfundamenten. Die lichte Breite des Brückenbauwerkes beträgt 6,50 m. Die Fahrbahnbreite zwischen den beiden Kappen beträgt ebenfalls 6,50 m. Die Breite der südseitigen Kappe wurde mit 0,75 m, die der nordseitigen Kappe mit 2,05 m festgelegt. Hierdurch ergibt sich eine Gesamtbreite der Brücke von 9,30 m. Die Länge der Kappen beträgt 8,50 m. Die Ausführung des Brückenbauwerkes erfolgt nach den Richtlinien für den Entwurf, die konstruktive Ausbildung und Ausstattung von Ingenieurbauwerken (RE-ING).

Für die Fußgänger ist ein Weg mit Querungshilfe über die Geigelsteinstraße vorzusehen. Der Fußgängerweg wird separiert von den Fahrspuren und wird durch das gesamte Grundstück des Nahversorgungszentrums bis zur Brücke samt Anschluss an die Röthenbachstraße fortgeführt.

Im Bereich der Geigelsteinstraße erfolgt der Anschluss an das Projektgrundstück mittels eines Fußgängerweges. Eine behinderten-/rollstuhlfahrgerechte Anbindung nach DIN 18040 mittels Rampe ist aufgrund der Höhendifferenz nicht ausführbar. Jedoch kann der Fußgängerweg mit einem Gefälle von ca. 6% ausgeführt werden. Eine Zufahrt für Gehbehinderte ist ebenerdig problemlos möglich über die neue Brücke an der Röthenbachstraße.

Zwischen der Gemeinde und der Alueda Südbayern GmbH, Gaimersheim wird ein Erschließungsvertrag bzgl. der notwendigen verkehrlichen Ausbauten und weiterer Regelungen erstellt.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist über die bestehende Hauptwasserleitung in der Geigelsteinstraße herzustellen. Ebenso ist der Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation über den bereits in der Geigelsteinstraße vorhandenen Hauptkanal möglich. Die Medien der privatrechtlich organisierten Versorger (Strom, Telekommunikation, [Gas – wird voraussichtlich nicht benötigt]) sind ebenfalls in der Geigelsteinstraße vorhanden, was einen Anschluss ermöglicht.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde durch das Büro Steinbacher Consult ein Entwässerungskonzept erstellt, welches als Anlage beiliegt.

### **3.8 Grün- und Freiflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Neufassung dieses Gebietes ergänzt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes, sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Grundsätzlich sieht § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). Für die planerische Bewältigung dieser Eingriffsregelung hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) sowie im Dialog mit den Kommunalen Spitzenverbänden den Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erarbeitet und in der Fas-

sung Dezember 2021 mittlerweile fortgeschrieben. Diesbezügliche Aussagen enthält der Umweltbericht, dessen Ergebnis im Folgenden wiedergegeben wird.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.  
Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen den Geltungsbereich:

- Teil-Flurnummer 364

Hier findet der hauptsächliche Eingriff durch den Bau des Einzelhandels, der Parkplätze, der Fußgängerzuwegung und der Privatstraße, sowie der Trafostation statt. Es werden 11.110 m<sup>2</sup> versiegelt. Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 364 mit 3 Wertepunkte WP bewertet.

- Teil Flurnummer 132/75

Hier befindet sich entlang der Geigelsteinstraße ein straßen- und bachbegleitendes Feldgehölz welches auf einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> verloren geht. Desweiteren gehen 157m<sup>2</sup> Wiese für den Bau der Linksabbiegespur verloren. Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 132/75 mit 10 Wertepunkte WP für das Feldgehölz und 3 WP für die Wiese bewertet.

Die im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichsfläche für die Fl.Nrn. 364 und 132/75 kann teils auf Fl.Nr. 364 und teils im Gemeindegebiet auf der Flur-Nummer 208 (Teilfläche), Gemarkung Oberaudorf ausgeglichen werden.

Der Vorhabenträger ist in der Lage die erforderliche Ausgleichsfläche zu stellen. Zwischen dem derzeitigen Eigentümer Benno Fürbeck und dem Vorhabenträger wurde ein Erbbaurechtsvertrag für das Baugrundstück Fl.Nr. 364 (TF) geschlossen. Dieser enthält auch die Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung der Fl.Nr. 208 als Ausgleichsfläche gegen Entgelt.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 208 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Telefonat mit Frau Kirchmeir am 24.01.2022).

Der Gesamtausgleichsbedarf ergibt eine Summe von 33.159 Wertepunkten.

Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, können bei einem Teil der Intensivbegrünung zusätzlich 10% abgezogen werden.

Der Abzug der 10% Planungsfaktor begründet sich folgendermaßen:

- Das Intensivgrünland wird im Bereich der Retentionsfläche mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut, sowie extensiver Pflege aufgewertet.
- Die Dachflächen werden mit ortsangepassten und- artenvielfältigen Pflanzen begrünt.
- Die Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet.
- Die Stellplatzflächen werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde vorab mit Frau Kirchmeir von der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim besprochen. In der Rückmeldung per E-Mail am 27.03.2024 bzgl. der Prüfung der Ausgleichsflächenberechnung wurde die Anrechnung von 10% auf den Planungsfaktor zugestimmt.

Notwendige Korrekturen wurden durchgeführt.

Rechnerisch ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eine nötige Ausgleichsfläche von einer Wertigkeit von 29.951 Punkten. Durch die Kompensationsmaßnahmen werden 31.037 WP erreicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Biotopflächen müssen nach den Biotopschutzbestimmungen gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erfolgen.

Es wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gestellt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen den Geltungsbereich:

- Teil des Biotops (Nr. A8339-0033-004) Gewässer / Ufersaum

Für die südliche Zufahrt zum Einzelhandelsmarkt abzweigend von der Röthenbachstraße muss der Röthenbach zur Errichtung einer Brücke ca. 5m in Richtung Westen verschwenkt werden. Dies stellt einerseits auf einer Fläche von 81m<sup>2</sup> einen Eingriff in die Biotopfläche Gewässer dar und andererseits wird hierdurch auf einer Fläche von 286m<sup>2</sup> die Biotopfläche Ufersaum beeinträchtigt.

Da es sich um eine Biotopfläche handelt wird nach dem Wertepunktesystem der Ausgangszustand mit hoch, also 11 WP/14 WP beurteilt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Biotop Gewässer/Ufersaum befindet sich auf der 2.260 m<sup>2</sup> großen Retentionsfläche (Flnr. 364), welche von Intensivgrünland zu Extensivgrünland umgewandelt wird.

Nach einem Termin am 22.11.2022 im Landratsamt mit Frau Kirchmeir und Frau Weber von der unteren Naturschutzbehörde teilte Frau Kirchmeir am 24.11.2022 per Mail mit, dass ein dauerhafter Wasserstand in den Retentionsmulden zwecks potentiell Habitat für Amphibien aufgrund der Lage im Ort, sowie inmitten eines Netzes von Straßen nicht sinnvoll sei. Stattdessen wurde eine Einsaat mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut sowie eine extensive Pflege empfohlen.

Detaillierte Angaben zu der Berechnung und der Maßnahme der Ausgleichsflächen befinden sich im Umweltbericht vom 28.03.2024 mit folgenden Anhängen:

- Ausgleichsbedarf Plan 200511 – A-4-02
- Ausgleichsumfang Plan 200511 – A-4-03

Ebenfalls beiliegend findet sich eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung. Verbotstatbestände bzgl. des Eingriffs in den Lebensraum geschützter Tierarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

### **3.10 Insektenschutz**

Durch die Auswahl von Lichtquellen mit geringer Anlockungswirkung, sowie der Vermeidung von übermäßiger Beleuchtung werden die Lebensbedingungen für Insekten verbessert und ihre Populationen geschützt. Deswegen muss die Beleuchtung der Baustelle als auch während der Betriebs mit insektenfreundlichen LED- Beleuchtungskörpern betrieben werden, sowie während der Arbeitszeit und zur Verkehrssicherheit auf den notwendigen Umfang beschränkt werden.

### **3.11 Vogelschutz**

Um die Populationen lokaler und gefährdeter Vogelarten sichern zu können müssen Maßnahmen ergriffen werden die ihre Lebensräume schützen und das Risiko von Kollisionen vermeiden. Deswegen sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen nicht zulässig.

## **4. Wasserflächen und Flächen für die Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.**

### **4.1 Hochwasser**

Da der geplante Neubau im vorläufig gesicherten HQ 100- Überschwemmungsgebiet des Röthenbachs liegt, einem Gewässer III. Ordnung ist ein hydraulischer Nachweis über die „Auswirkung auf Dritte“ zu erbringen. Es muss dargestellt werden wie sich der geplante Neubau auf den Hochwasserabfluss auswirkt. Es darf dabei zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Überschwemmungssituation auf den umliegenden Grundstücken durch die Veränderung von Fließwegen oder erhöhten Fließgeschwindigkeiten kommen.

Das Gutachten von Steinbacher-Consult vom 23.11.2022 über den möglichen Retentionsverlust und die „Auswirkung auf Dritte“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit den durchgeführten Berechnungen keine maßgebliche Betroffenheit Dritter durch die geplanten Maßnahmen (Einkaufszentrum, Parkplatz und Brücke) hinsichtlich HQ100-Überschwemmungsflächen ergeben. Die Retentionsfläche muss mindestens 416 m<sup>3</sup> betragen, welche zwischen den geplanten Stellplätzen und dem Bauchlauf geplant wurde. Der Ausgleich erfolgt daher unmittelbar im Bereich des verlorengehenden Retentionsraums. Gemäß hydraulischem Gutachten wird der verlorengehende Retentionsraum überkompensiert. Ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich ist daher gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen für Ober- und Unterlieger werden dadurch ausgeschlossen.

Die Ergebnisse von Steinbacher Consult wurden bereits vorab dem WWA Rosenheim bei einem Termin am 02.11.2022 vorgestellt. Es wurde seitens der Behörde Einverständnis mit der Planung signalisiert. Ein separates wasserrechtliches Verfahren bzw. eine Anlagengenehmigung wird im Anschluss an die Bebauungsplanänderung beantragt.

Das Gutachten wird mit ausgelegt.

### **4.2 Grundwasser**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (22191455, 2. Ausfertigung) vom 27.05.2022 erstellt. Es wurden Untersuchungen zu Untergrundverhältnissen, Schichtenfolge und Wasserverhältnisse durchgeführt. Der Bericht wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt.

Gemäß der hydrologischen Karte von Bayern kann der Grundwasserstand des quartären Grundwasserstockwerks bei 465 m ü.N.N abgeschätzt werden.

## **5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

### **5.1 Versorgungsanlagen**

Um den Energiebedarf des Edeka- und Drogerie- Marktes sicherzustellen und eine zuverlässige Stromversorgung zu gewährleisten ist die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück notwendig.

Die Planung des Standortes berücksichtigt die potenziellen infrastrukturellen Bedürfnisse im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen im südlichen Bereich des Grundstücks.

Weiterhin erfolgte die Festlegung des Standorts für die Trafostation nach sorgfältiger Abstimmung mit den Gemeindewerken, um sicherzustellen, dass die Platzierung im Einklang mit den technischen Anforderungen und den Planungen für die Stromversorgung steht. Die Trafostation wird zwei Transformatoren mit den Maßen 7m x 3m beherbergen. Um ausreichend Platz für die Trafostation zu gewährleisten und gleichzeitig zukünftige Anpassungen zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan eine Fläche von 5m x 10m für die Versorgungsanlage vorgesehen.

### **5.2 Entwässerung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes und auf Anforderung des WWA wurde ein Erschließungskonzept Abwasser/Niederschlagswasser durch Steinbacher Consult Consult (121506, vom 24.11.2022) erstellt. Der Bericht wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt. Aufgrund der Baugrundsituation im Planungsgebiet kann die Entsorgung des Niederschlagswassers über

Versickerungsrigolen, sowie Versickerungsmulden geplant werden, jedoch muss bis zur versickerungsfähigen Schicht ein Bodenaustausch erfolgen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass durch den Grundwasserstand, ca. 3m u. GOK ein 1-m-Abstand der Versickerungsanlage zum Grundwasser gewährleistet ist.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan überplant eine landwirtschaftliche Fläche und setzt zwei Sondergebiete mit der Definition „großflächiger Einzelhandel“ und „kleinflächiger Einzelhandel“ fest. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt - Pr. Nr. 2530-2024 Bericht V02 C. Hentschel Consult vom 25.03.2024. In der Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und die vom Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionsbelastung berechnet und beurteilt.

Diese schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt.

Auf die konkrete Untersuchung der zu erwartenden Immissionsbelastung aus dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet an der Tiroler Straße (Bebauungsplan Nr. 17) konnte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zugelassen werden und zum anderen die Betriebe im Bebauungsplan Nr. 17 im westlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Gartenstraße bereits den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einhalten müssen. An der Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 46 wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm: 1898 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts mit der obigen Einschränkung nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan Nr. 46 kommt es für das Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ auch zu keiner zusätzlichen Einschränkung.

### **6.1 Einwirkender Verkehrslärm**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 werden Orientierungswerte abhängig von der Gebietseinstufung genannt. Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel, Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, so dass für die Beurteilung der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) herangezogen wurde.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastung bei bis zu 57 dB(A) liegt, der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) wird sicher eingehalten.

Mit dem Ansatz, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags ausgeschöpft wird, resultiert ein Gesamtschalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 34$  dB(A) für Büros und schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109-2:2018.

### **6.2 Vom Vorhaben ausgehende Lärmbelästigung**

In Hinblick auf den Gewerbelärm gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Bauantrags

- a. bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage und zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage;
- b. bei nachträglicher Anordnungen über Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage gefordert.

Auf den Zwischenschritt „Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006“ wird verzichtet, da das Vorhaben im Geltungsbereich in einem Schritt entwickelt wird, mit der Geräuschkontingentierung nur über einen Zwischenschritt der zulässige Immissionsbeitrag für das Vorhaben abgeleitet wird und im vorliegenden Fall dies nur unverhältnismäßig aufwändig über Zusatzkontingente mit Richtungssektoren abgebildet werden könnte.

Die schalltechnische Verträglichkeit von Neubauten mit den benachbarten Nutzungen wird deshalb im Rahmen der entsprechenden Baugesuchsverfahren vorgenommen und durch mögliche Auflagen begrenzt. Die Betriebe müssen deshalb bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Sondergebiets, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einhalten.

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf des geplanten Vorhabens zeigt bereits auf, dass der abhängig von der Gebietseinstufung zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 in der Nachbarschaft eingehalten wird.

Der Immissionsbeitrag ist irrelevant, wenn folgendes beachtet wird:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert oder akustisch gleichwertig eben gestaltet.
- Keine Warenlieferung am Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- Aufstellort des Papierpresscontainers im Lager oder eingehauster Verladezone.
- zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen:  

|                   |  |
|-------------------|--|
| Lebensmittelmarkt | Lw = 78 dB (A) tagsüber und Lw = 69 dB(A) nachts |
| Drogeriemarkt     | Lw = 80 dB (A) tagsüber und Lw = 69 dB(A) nachts |

## 7.0 Verkehrsuntersuchung



Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt - gevas, humberg & partner vom Dezember 2021.

Neben dem gegenständlichen Vorhaben wurde in diese Untersuchung zusätzlich auch beispielhaft ein Vorhaben auf dem verbleibenden Restgrundstück der Fl.Nr. 364 einbezogen, um bzgl. der Verkehrsentwicklung eine Gesamtschau bzw. einen „worst case“ betrachten zu können.

Diese Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit ausgelegt. Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet die Bestandsanalyse, einen Prognose-Nullfall 2035 sowie den Prognose-Planfall 2035.

Als Grundlage für den Analysefall wurden Verkehrszählungen am Dienstag den 16.09.2021 durchgeführt

sowie mit bestehenden Verkehrszählungen aus den Jahren 2015 abgeglichen.

Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Neuverkehr von ca. 2.930 Kfz-Fahrten/24h, davon ca. 385 LKW-Fahrten/Tag.

Die Verteilung der Neuverkehre wurde mit einem Anteil von ca. 24% Richtung Westen, ca. 3% auf der Geigelsteinstraße Richtung Osten, 44% in Richtung Autobahn über die Tiroler Straße und ca. 29% auf der Tiroler Straße nach Westen angenommen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden auch die Verkehrszahlen für die Lärmberechnung gemäß RLS'19 aufbereitet.

Weiter wurden an den Knotenpunkten K1 bis K7 Leistungsberechnungen nach HBS 2015 durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung an den Knotenpunkten K3 und K6 hat eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A). Knotenpunkt K2, K5 und K7 haben eine gute Verkehrsqualität (QSV B).

Auch der Knotenpunkt zum Bauvorhaben (K1) weist in beiden Spitzenstunden im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität auf.

Der Verkehr kann unter Berücksichtigung des Neuverkehrs an allen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

## 8.0 Auswirkungsanalyse

Im Vorfeld wurde eine Analyse des Makro- und Mikrostandortes, der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes sowie eines Drogeriemarktes in Oberaudorf erstellt - BBE Handelsberatung, 26.03.2024.

Inhalte bzw. Ergebnisse der Analyse sind im wesentlichen:

- Die Projektentwicklung und die damit verbundene Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oberaudorf dienen dazu, derzeit in andere Gemeinden abfließende Kaufkraft in der Gemeinde Oberaudorf zu halten und die wohnortnahe Versorgung zu sichern.
- Das Planvorhaben bietet insgesamt die Chance, die Nahversorgungssituation für die Einwohner Oberaudorfs deutlich zu verbessern und Angebotslücken zu schließen. Durch das Vorhaben entsteht ein moderner und zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einem Drogeriemarkt. Der Standort wird eine Vollversorgung im Grundbedarf ermöglichen. Dies ist derzeit in Oberaudorf nicht möglich.
- Das Planvorhaben erfüllt die Ziele 5.3.1 bis 5.3.3 der Landesplanung.
- Abschließend wird nochmals ein zusammenfassender Blick auf die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes vorgenommen:
  - **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebots:**  
Die Verbrauchernahversorgung erfährt durch das Planvorhaben eine Stärkung. Dies liegt insbesondere auch daran, dass derzeit kein adäquates Angebot im Bereich Drogeriewaren besteht. Diese Angebotslücke kann durch die Ansiedlung geschlossen werden.
  - **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche:**  
Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Oberaudorf können wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden. Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können aufgrund der vorwiegend lokalen Bedeutung des Vorhabens negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Diese Auswirkungsanalyse wird mit ausgelegt.

## **9. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung haben zum Ziel, Neubauten und neubaugleiche Eingriffe im Bestand nach maßstäblichen Regeln regionstypischer Hausformen zu integrieren.

In diesem Bebauungsplan gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 27.04.2021 nicht, da laut §2 Abs. 2 Nr. 3 der Satzung das Projekt in einem ‚überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiet‘ zu liegen kommt.

### **9.1 Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung spielt eine wesentliche Rolle für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes und beeinflusst maßgeblich das Ortsbild. Die Festsetzungen sollen ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Erscheinungsbild fördern, das sich in die umgebende Bebauung einfügt und das örtliche Charakterbild stärkt. Es soll ein Flachdach mit einer Neigung von 2°-7° ausgeführt werden.

Da die Dachgestaltung auch Auswirkungen auf die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Gebäudes hat ist die Förderung von grünen Dachkonzepten, Solaranlagen und anderen nachhaltigen Dachlösungen Ziel der Festsetzung.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sollen dauerhaft mit ortsangepassten und artenvielfältigen Pflanzen begrünen werden, soweit nicht von Solarzellen abgedeckt.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen wie die Dachfläche zu installieren.

Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren. Technische Anlagen auf dem Dach sind in Wannen zu versenken.

Die Dachlandschaft hat eben zu verlaufen und darf nicht mit hoch- und überstehenden Aufbauten versehen werden.

### **9.2 Fassade**

Um das charakteristische Erscheinungsbildes und die lokale Identität zu wahren sollen ortsübliche Materialien verwendet werden. Dies fördert ein harmonisches Bild und unterstützt die Wiedererkennbarkeit und Einzigartigkeit des Stadtteils und der Gemeinde.

Die Verwendung von Holz oder Stein gewährleistet eine harmonische Integration des Baukörpers in die Umgebung und ermöglicht eine nachhaltige Bauweise.

### **9.3 Geländeverlauf**

Durch die Festlegung von Kriterien für die Modellierung des Geländeverlaufs sollen unkontrollierte Eingriffe in die Landschaft vermieden werden. Veränderungen des Geländeverlaufs durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, sofern sie weich modelliert sind, sich nahtlos in das umgebende Gelände einfügen und die topografischen und ästhetischen Merkmale der Umgebung respektieren.

Die Festsetzung dient der Ermöglichung des „Eingrabens“ der Märkte und damit ihrer Integrierung in den westlich gelegenen Hang.

### **9.4 Werbeanlagen**

Um eine angemessene Bewerbung des Geschäfts zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch das ästhetische Erscheinungsbild der Umgebung zu wahren, sowie potentielle Risiken wie z.B. Sichtbehinderungen auszuschließen erfordert es klare und präzise Vorschriften für Werbeanlagen.

Diese sollen zum einen die harmonische Integration von Werbeanlagen in das Umfeld gewährleisten bei gleichzeitigen klaren Kriterien für die Größe, Anzahl und Lage, sowie die Sicherstellung der effektiven Nutzung.

Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Einzelgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Es dürfen außerdem nur 2 Werbepylone an den Einfahrten mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Breite der Werbeanlagen von 2,0 m errichtet werden. Nicht zulässig sind über die Fassade hinausragende Werbeanlagen, Dachwerbung und akustische Außenwerbung, sowie Leuchtreklamen mit grellem Licht und Blink- oder Wechsellicht.

## 10. Flächenbilanz

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Größe Teilfläche Baugrundstück Flurnummer 364: | 14.794 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen:                                   | 1.424 m <sup>2</sup>  |
| Baufelder:                                     | 4.485 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze/Zuwegung:                          | 6.625 m <sup>2</sup>  |
| Ausgleichsfläche 2 Fl.Nr. 364:                 | 2.260 m <sup>2</sup>  |
| Ausgleichsfläche 1 Fl.Nr. 208:                 | 3.500 m <sup>2</sup>  |

## 11. Anhang

GEOTECHNISCHER BERICHT vom 27.05.2022:

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG vom 25.03.2024:

C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising.

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT ABWASSER/NIEDERSCHLAGSWASSER vom 24.11.2022:

Steinbacher-Consult, Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß.

HYDRAULISCHES GUTACHTEN vom 23.11.2022:

Steinbacher-Consult, Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß.

AUSWIRKUNGSANALYSE zur Ansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes in Oberaudorf vom 26.03.2024:

BBE Handelsberatung GmbH, München.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP) vom 16.11.2022:

Landschaftsplaner, Max Zickler, Wasserburg.

VERKEHRSUNTERSUCHUNG Edeka-Rossmann und Gewerbegebiet in Oberaudorf von Dezember 2021:

Gevas, humberg & partner, München.

## 12. Quellenverzeichnis

Bayerische Vermessungsverwaltung 2022 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld') abgerufen von Bayern Atlas

Regionaler Planungsverband Südostbayern 2020 (Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim)

gevas, humberg & partner 2021 (Ausschnitt Verkehrsuntersuchung)

Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023,

Landschaftsplan Oberaudorf vom 12.03.2019

Flächennutzungsplan Oberaudorf vom 04.12.2018

Stellplatzsatzung Oberaudorf 16.08.2021,

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern

Bayerisches Amt für Denkmalpflege, <http://www.blfd.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,

Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand September 2018. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017, zuletzt geändert am 14.06.2021 anzuwenden.

Oberaudorf, .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Dr. Matthias Bernhardt