

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

03. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gschwendtner Feld“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 24.05.2022
geändert: 28.03.2024
22.10.2024
25.03.2025

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets	4
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Erschließung, Verkehrsentwicklung und Schallemissionen	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINUNGEN	6
3.1	Ziele der Landesplanung und der Raumordnung	6
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	6
3.1.2	Regionalplan Südostoberbayern	9
4	UMWELTBERICHT	9
4.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
4.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	10
4.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
4.3.1	Schutzgut Fläche	10
4.3.2	Schutzgut Boden	11
4.3.3	Schutzgut Wasser	11
4.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	15
4.3.5	Schutzgut Luft und Klima sowie Klimawandel	16
4.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	17
4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
4.3.8	Schutzgut Landschaftsbild	18
4.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
4.3.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
4.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
4.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	20
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
4.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20
4.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
4.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
5	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	24
5.1	Gesetzesgrundlagen	24
5.2	Literatur	24

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt, südlich der Geigelsteinstraße auf einem bisher unbebauten Grundstück westlich des Gewerbegebiets „Tiroler Straße“, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Sonstige Gewerbebetriebe zu schaffen. Dadurch sollen zum einen die Nahversorgung gestärkt und zum anderen ortsansässigen gewerblichen Betrieben Flächen für Erweiterung oder Umsiedlung bereitgestellt werden.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet liegt südlich der Geigelsteinstraße und wird allseits von bestehenden Baugebieten umschlossen. Trotzdem stellt die Fläche aufgrund ihrer Größe von ca. 3ha baurechtlich noch einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ dar und ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Gemeinde Oberaudorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gschwendtner Feld - Oberaudorf“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarkts mit integriertem Bäcker und Cafébereich sowie eines Drogeriemarktes geschaffen werden sollen. Aufgrund des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO darzustellen. Dabei wird der nördliche Teil des Planungsgebiets als Sondergebiet und der südliche als Gewerbegebiet dargestellt. Das Sondergebiet wird zudem nochmals in Bezug auf die Zweckbestimmung in „Groß- und Kleinflächigen Einzelhandel“ unterschieden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 wurde u.a. geprüft, wo Flächen für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden können, die den landesplanerischen Anforderungen entsprechen („Anbindegebot“) und gleichzeitig aber auch ausreichend erschlossen werden können, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufwerfen sowie den Belangen von Naturschutz und Wasserrecht sowie dem Orts- und Landschaftsbild nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die vorliegende Fläche für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung, bei der sich auch mal lärmemittierende Betriebe (Verkehrs- und/oder Betriebslärm) ansiedeln können aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Wohngebieten als ungeeignet beurteilt.

Die nun vorliegende Planung zielt nun allerdings auf die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs ab, der in zentrumsnaher Lage auch eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten kann. Der Betrieb besteht bereits in der Nachbarschaft und wird seinen Standort somit nur geringfügig verändern. Das dieser Änderungsbedarf im Hinblick auf den Standort des Einzelhandelsbetriebs entsteht, war 2018 bei der Neuaufstellung des FNPs noch nicht absehbar.

Die Nutzung der Restflächen im Süden des Geltungsbereichs für kleinteiliges, nicht emittierendes Gewerbe entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen für die gewerbliche Ansiedlung werden im Rahmen der noch ausstehenden Bebauungsplanung bestimmt.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptorts Oberaudorf, ca. 500m vom Ortskern entfernt. Es handelt sich um eine grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Geigelsteinstraße im Norden und der Tiroler Straße im Süden. Nach Osten hin schließt das Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ an, nach Westen und Süden Wohngebiete. Nördlich der Geigelsteinstraße liegt die Feuerwehr und der Wertstoffhof.

Bezüglich der Reliefstruktur ist die Fläche relativ eben, nach Westen hin schließt allerdings eine markante Geländekante an, die auch im Flächennutzungsplan als „zu erhalten“ gekennzeichnet ist. Im Osten und Süden wird das Untersuchungsgebiet vom Röthenbach (auch Oberaudorfer Dorfbach genannt) begrenzt, der hier straßenparallel grabenartig ausgebaut ist und unterschiedlich stark mit Uferbegleitgehölzen bestockt ist.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarz), Datengrundlage: BayernAtlas TK 25, Stand 2022

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 364 sowie Teilfläche der Fl.-Nr. 132/75 (Geigelsteinstraße) und 389 (Dorfbach) der Gemarkung Oberaudorf und hat eine Größe von 3,1ha.

2.3 Geplante Nutzung

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets sollen Flächen für Einzelhandelsbetriebe bereitgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Drogeriemarkt sowie um einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter. Letzterer wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen, um ein, dem aktuellen Standard entsprechendes Warenangebot anbieten zu können. Dadurch soll die Nahversorgungssituation im Ort gestärkt und das Abfließen von Kaufkraft in andere Orte vermieden werden.

Die neuen Sondergebiete umfassen sowohl die Flächen für die geplanten Baukörper als auch die Flächen für die Stellplätze, Bewegungsflächen und Zufahrten.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets sind Flächen für lokale Gewerbebetriebe geplant. In Folge der umliegenden Wohnbebauung werden voraussichtlich nur Betriebe mit geringen Lärmemissionen zugelassen werden können. Näheres wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Für den südlichen Teilbereich liegen diesbezüglich jedoch aktuell nur Vorplanungen vor.

Die Hangflächen auf der Westseite, die von Bebauung freizuhalten sind, werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Gleiches gilt für die bachbegleitenden Flächen im Süden und Osten.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe (ha)
Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“	0,5
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	0,6
Gewerbegebiet	1,2
Grünflächen und Wasserfläche (Abschnitt des Röthenbachs, dessen Verlauf unter Brückenbauwerk verlegt wird)	0,8
Verkehrsfläche (Zufahrten insgesamt ca. 360m ²)	0,04
Gesamt	3,1

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

2.4 Erschließung, Verkehrsentwicklung und Schallemissionen

Die Erschließung erfolgt zum einen über eine bestehende Zufahrt von Norden von der Geigelsteinstraße, die entsprechend auszubauen ist. Weiterhin soll die Fläche von Osten her über eine neue Brücke über den Röthenbach erschlossen werden.

Für das nördliche Sondergebiet liegt bereits eine Schalltechnische Untersuchung die Ingenieurgesellschaft C. Hentschel Consult (Stand März 2024) vor. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben zwar eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist, die unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. keine nächtliche Warenanlieferung, Fahrgassen asphaltiert oder akustisch gleichwertig) aber keine Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete erwarten lässt.

Ähnliches gilt für den aus den Anlagen bzw. Betrieben ausgehenden Emissionen: die oben genannte Schalltechnische Untersuchung sieht auch hier unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (z.B. zum Betriebsablauf, passiver Schallschutz, Orientierung der Anlieferung) keine Beeinträchtigung der betroffenen Anlieger. Konkrete Maßnahmen werden allerdings erst im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Gleiches gilt für die gewerblichen Ansiedlungen im Süden, für die aber noch keine konkreten Planungen vorliegen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung und Heizung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an die örtlichen Versorgungsanlagen gewährleistet werden.

Frisch-/Löschwasser

Die Frisch- und Löschwasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz.

Umgang mit Niederschlagswasser/Nähe zum Oberaudorfer Dorfbach

Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an den Dorfbach. Im Nordosten reicht das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet, welches entlang des gesamten Dorfbachs ausgewiesen wurde, in das Planungsgebiet hinein. Die Grenzen dieses Überschwemmungsgebiets wurden mit der Bekanntmachung vom 25.02.2025 neu gefasst. Dabei wurden die im Geltungsbereich des Vorhabens geplanten Retentionsbereiche berücksichtigt, die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt werden. Die neuen Grenzen des vorläufig gesicherten

Überschwemmungsgebiets werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Eine konkrete Ausgestaltung der erforderlichen Retentionsbecken oder –flächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung. Dabei werden auch die für die Niederschlagswasserversickerung erforderlichen zusätzlichen Grün- und Freiflächen berücksichtigt, die in Teilen auch innerhalb der Sonder- bzw. Gewerbegebietsflächen liegen.

Abwasser

Die Abwässer werden in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet. Die vorhandenen Kanäle besitzen nach Angaben der Gemeindewerke ausreichende Dimensionierungen. Auch die Kläranlagen hat ausreichende Kapazitäten.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Ziele der Landesplanung und der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Die Landesplanung geht insbesondere im Kapitel 5 auf die Ziele für die Wirtschaftliche Entwicklung Bayerns ein. In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte, wie im vorliegenden Fall u.a. vorgesehen sind, werden folgende Vorgaben formuliert:

- **Lage im Raum (Kap. 5.3.1):** „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden“. Oberaudorf hat gemäß den Angaben im Regionalplan (vgl. unten) zusammen mit Kiefersfelden die Funktion eines Grundzentrums, die eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung sicherstellen sollen und damit eine überörtliche Bedeutung aufweisen.
- **Lage in der Gemeinde (Kap. 5.3.2):** „Die *Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*“ Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Oberaudorf in einer städtebaulich integrierten Lage, die von zwei Seiten über bestehende Verkehrsflächen erschlossen werden kann. Der Ortskern ist ca. 500m entfernt und fußläufig gut erreichbar. Zudem besteht im Nahbereich eine Anbindung an das ÖPNV, so dass auch die weiter entfernt liegenden Wohngebiete eine öffentliche Verkehrsinfrastruktur nutzen können. Aktuell befindet sich ein Lebensmittelmarkt direkt östlich des Planungsgebiets an der Naunspitzstraße. Dieser wird in das neue Gebiet umsiedeln, da am alten Standort keine Erweiterungskapazitäten mehr bestehen. Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich damit bereits um einen etablierten Einzelhandelsstandort, der gut angenommen wird. Damit kann auch diese Voraussetzung für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Ort erfüllt werden.
- **Zulässige Verkaufsflächen (Kap. 5.3.3):** „*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*“ Um die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsangebote im Ort zu prüfen, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. BBE GmbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes in Oberaudorf, 25.03.2024, München). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere

durch die geplante Ergänzung des neuen Lebensmittelmarkts durch einen Drogeriemarkt die Nahversorgungssituation für die Einwohner deutlich verbessert werden kann, da zukünftig eine „Vollversorgung im Grundbedarf“ bestehen wird. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens werden dagegen nicht gesehen, da das Vorhaben vorrangig eine lokale Bedeutung aufweist. Da ein Drogeriemarkt im Ort aktuell fehlt und der Einzelhandelsangebot durch Umzug eines lokalen Betriebs erstellt wird, ergibt sich auch keine Beeinträchtigung lokaler Betriebe an anderen Stellen im Ort.

Gemäß Anlage 2 zum LEP zählt ein Lebensmittelmarkt zusammen mit einem Drogeriemarkt zur Bedarfsgruppe „Sortimente des Innenstadtbedarfs“. Beide Einzelhandelsbetriebe weisen zukünftig aufgrund der unmittelbaren Nähe sowie des teils gemeinsam genutzten Parkplatzes einen funktionalen Zusammenhang auf. Eine größere Agglomeration, die zu raumwirksamen Veränderungen führen könnte, kann am Standort jedoch aufgrund der eng begrenzten Flächen nicht entstehen.

Die Planung steht bezüglich der Sondergebiete somit den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Zur Gewerblichen Nutzung wird im LEP die Stärkung der bayerischen Wirtschaft, insbesondere der leistungsfähigen, kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe als vorrangiges Ziel formuliert (vgl. LEP 5.1 (G)). Gem. LEP 3.1 G sollen zusätzlich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Deshalb muss bei der Neuausweisung von Bauflächen der entsprechende Bedarf nachvollziehbar nachgewiesen werden.

Aufgrund der Topographie, der Belange des Natur- und Wasserschutzes sowie der daran gebundenen Möglichkeiten für die Erschließung konkurrieren im Inntal verschiedene Nutzungen um die wenigen verfügbaren Flächen. Aufgrund der günstigen Ertragsbedingungen liegen die landwirtschaftlichen Flächen mit den höchsten Ertragsbedingungen im Talraum, wo gleichzeitig die einzigen angebotenen Flächen für die Siedlungsentwicklung vorliegen.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2018 wurden deshalb die verschiedenen Belange umfangreich gegeneinander abgewogen und eine relativ restriktive Siedlungsentwicklung beschlossen. Der Gewerbeflächenbedarf wurde bereits damals umfassend untersucht und laufend aktualisiert. Dieser ergibt sich vorliegend aus den Anfragen heimischer oder auswärtiger Betriebe nach verfügbaren Gewerbeflächen aus den letzten Jahren:

Betriebe	Ungefähre Bedarfsangabe seitens der Unternehmen in m ²
Getränkehandel	1.500 – 2.000 m ²
Einzelhandel	400 – 800 m ²
Lagerplatz	2.000 – 4.500 m ²
Bürogebäude ca. 150 Angestellte	k.A.
Logistikzentrum	40.000 – 60.000 m ²
Lagerplatz	2.000 – 4.500 m ²
Halle zur gewerbl. Nutzung	750 – 1.500 m ²
Gesamt	46.650 – 73.300 m²

Tab. 2 Bedarfsermittlung gemäß vorliegenden Anfragen an die Gemeinde (Stand 2024)

In der Folge wurde das Gewerbegebiet an der Autobahnauffahrt Tiroler Straße in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da der Bedarf in angebundener Lage am Ortsrand nicht gedeckt werden konnte und andere Flächen aus den oben bereits genannten topographischen, natur- und wasserrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentialen nicht in Fragen kamen. Das Gebiet hat eine Größe von 4,5ha, von denen aber kurzfristig nur 2,3ha zur Verfügung stehen. Für diesen nördlichen Teil liegen nun seit 2023 bereits konkrete Planungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs vor. Die Gemeinde hat dazu einen Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die Flächen stehen damit ebenfalls nicht mehr für gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Die wenigen, vorhandenen Gewerbe- und Mischbauflächen westlich der Bahnlinie waren bereits bei der Untersuchung 2018 erschöpft und in Folge der unzureichenden Dimensionierungen der Bahnunterführungen schlecht erreichbar und deshalb nicht erweiterbar. Östlich der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Naunspitzstraße“ nördlich der Tiroler Straße, welches innerhalb der derzeit ausgewiesenen Flächen nur noch geringfügiges Nachverdichtungspotential für die bestehenden Betriebe hat. Eine Erweiterung dieses Gewerbegebiets nach Osten wird durch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets sowie des dort gemäß Regionalplan noch ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets begrenzt.

Eine Erweiterung nach Westen, wie sie nun im Rahmen der 3. FNP Änderung erfolgen soll, wurde ebenfalls bereits damals untersucht. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, die sich zudem im Westen in erhöhter Lage befindet, ergeben sich u.a. erhöhte Ansprüchen an den Immissionsschutz. Das Planungsgebiet kommt deshalb für die Ansiedlung emittierender Betriebe nicht in Frage und wurde deshalb damals nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die nun geplante Einzelhandelsnutzung im nördlichen Bereich kann gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult (März 2024) unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ohne erhebliche Beeinträchtigungen der Anlieger entwickelt werden. Abgeleitet davon kann davon ausgegangen werden, dass auch auf der südlichen Teilfläche Betriebe mit entsprechenden geringen Emissionen angesiedelt werden können. Weitere Konfliktpotentiale wie der geringe Grundwasserstand sowie die mögliche Betroffenheit von Überschwemmungsflächen werden durch die Darstellung von Grün- und Retentionsflächen verringert. Diese Gewerbefläche hat eine Größe von 1,15ha.

Damit ergibt sich mit der nun geplanten Neuausweisung im Planungsgebiet folgende gewerbliche Flächenbilanz:

Gewerbefläche Standort	Größe in ha
Gewerbegebiet an der Autobahn	4,5
Gewerbefläche im Planungsgebiet	1,12
Gesamt	5,62

Tabelle 1 Bestehende und geplante Gewerbeflächen im Gemeindegebiet

Bei einem ermittelten Bedarf ca. 5ha entspricht die Ausweisung unter Berücksichtigung des Bestands damit der Bedarfsermittlung.

3.1.2 Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan stellt heraus, dass die Region Südostoberbayern nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (RP 18, Kap. A I).

Die angestrebte nachhaltige Entwicklung der Region soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Schutzfunktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führen (RP 18, Kap. A I Begründung).

Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz der natürlichen Ressourcen dauerhaft zu gewährleisten. (RP 18, Kap. A I Begründung).

Für das Planungsgebiet sind weder in den Zielkarten noch in den Fachlichen Zielen und Grundsätzen des Teils B des Regionalplans konkrete Ziele oder Grundsätze formuliert. Einschlägig bleibt jedoch das Ziel gemäß Kap. B I Abs. 2, Überbeanspruchung der Natur zu vermeiden und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten.

Das Planungsgebiet betrifft ausschließlich artenarmes Wirtschaftsgrünland in direkter Anbindung an den Ort und ist damit über bestehenden Verkehrsflächen erschlossen. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden in den Randbereichen Grünflächen dargestellt, die zur Ein- und Durchgrünung, als Puffer zum Bachlauf und als Lebensraum erhalten und entwickelt werden können. Damit soll der Überbeanspruchung der Natur entgegengewirkt werden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Planungskonzept sieht die Darstellung eines Sondergebiets für Groß- und Kleinflächigem Einzelhandel sowie eines Gewerbegebiets auf bisherigen Landwirtschaftsflächen in der Nähe des Ortskerns von Oberaudorf südlich der Geigelsteinstraße vor. Dadurch sollen die Nahversorgung im Ort gesichert und Flächen für heimisches Handwerk bereitgestellt werden.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets, in dem das Sondergebiet dargestellt wird, wird parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird deshalb in Folge des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich. Für den südlichen gewerblichen Teil liegen dagegen noch keine konkreten Planungen vor.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 3,1ha.

Davon werden 1,1ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel“ sowie 1,2ha als Gewerbegebiet dargestellt.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der Änderung umfassen zukünftig Grünflächen sowie in geringem Umfang Verkehrsflächen für die Errichtung einer Abbiegespur und einer Zufahrt von Osten.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Für das Vorhaben kommen folgende Gesetze zur Anwendung:

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bayerisches Naturschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Wasserhaushaltsgesetz

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 6 eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, 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).

4.3 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.

4.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Der Schwerpunkt der Siedlungsgebiete liegt deshalb im Inntal, wo die verschiedenen Nutzungen wie Verkehr, Siedlung, Landwirtschaft und Naturschutz um Flächenanteile konkurrieren. Insbesondere im Inntal ergeben sich damit in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit erhebliche Einschränkungen.

Auswirkungen

Die Planungen sehen eine Inanspruchnahme einer Grünlandfläche vor, die bereits jetzt mehr oder weniger mitten im Ort liegt und allseitig von Bebauung umgeben ist. Auch wenn diese Fläche baurechtlich noch zu einem „Außenbereich im Innenbereich“ zugeordnet werden muss, entspricht die Planung doch bereits den landesplanerischen Zielen der Innenentwicklung. Günstig für den vermin-

dernten Flächenverbrauch wirkt sich vor allem die vorhandene Erschließung aus, die mit nur geringem Ausbau genutzt werden kann. Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung damit nur in **geringer Weise** betroffen.

4.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

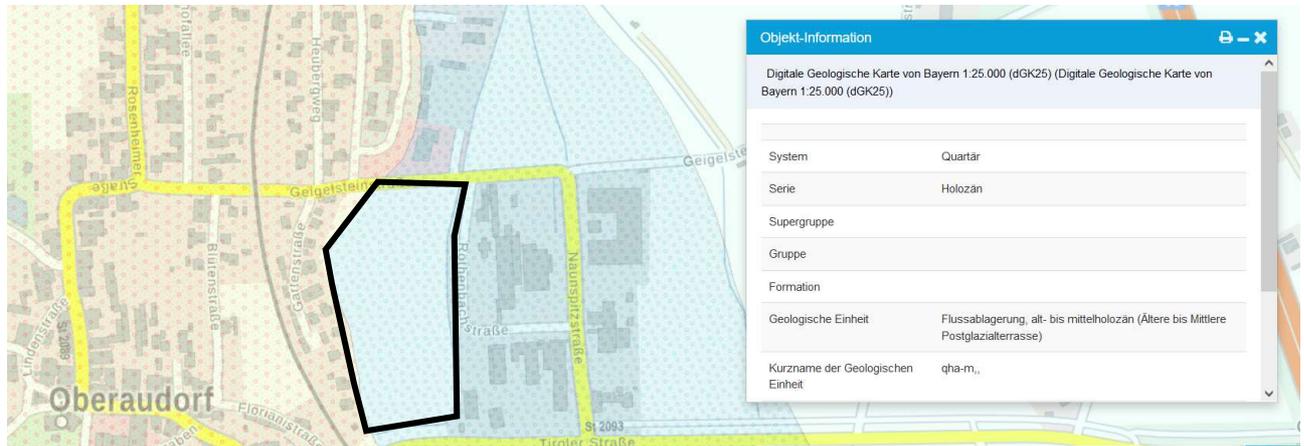


Abb. 2 Auszug aus der Geologischen Karte Bayern (Quelle Bayern Atlas, Stand 2022)

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Bereich einer postglazialen Schotterterrasse, für die Sande und Kiese, teils mit Lehm- und Mergelinschlüssen charakteristisch ist. Nach Westen schließen im Bereich der Hangkante sowie oberhalb davon Schmelzwasserschotter mit kies-sandigen, teils schluffigen Eigenschaften an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis im „Geotechnischer Bericht“ vom 27.05.2022 des Büros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, dargelegt ist. Demnach wurden unter einer 10 bis 30 cm mächtigen Mutterbodenauflage Böden der bindigen Deckschicht in Form von feinsandigen Tonen, feinsandigen bis stark sandigen Schluffen und tonigen bis stark tonigen Sanden aufgeschlossen. In der darunterliegenden Bodenschicht befinden sich quartäre Kiese und Sande.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen gehen bisher baulich unveränderte Grünlandflächen verloren. Aufgrund der geplanten Gewerbe- und Sondernutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Die dargestellten Grünflächen wirken eingriffsmindernd. Innerhalb der Eingriffsflächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Dazu zählen Puffer- und Filter oder Speicherwirkungen. Betroffen sind allerdings Böden, die im Inntal weit verbreitet sind und keine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen. Trotzdem ist bau- und anlagebedingt lokal voraussichtlich von **Auswirkungen hoher Erheblichkeit** auszugehen.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Im Süden und Osten fließt entlang der dortigen Verkehrsflächen der Oberaudorfer Dorfbach, der weiter auch Röthenbach genannt wird. Der Dorfbach ist grabenartig ausgebaut und weist nur eine

geringe Naturnähe auf. Wertgebend sind hier vorrangig die uferbegleitenden Gehölze.

Grundwasser

Gemäß der oben genannten Geotechnischen Untersuchung (IHM, 27.05.2022) liegt der Grundwasserstand bei ca. 3 m unter Geländeoberkante.

Überschwemmungsgebiet / Gefahr durch Wassererosionen

Gemäß Auskunft im BayernAtlas, Thema Naturgefahren, liegt das Planungsgebiet in einem „wassersensiblen Bereich“. Diese Kennzeichnung umfasst Gebiete, die durch Wassereinfluss geprägt sind und anhand des Vorkommens von Auen und Niedermoore, Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt werden:



Abb. 3 Auszug aus dem BayernAtlas Thema Naturgefahren, Wassersensible Bereiche (braun gefärbt), Stand 03.2024

Im Nordosten des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung reicht das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet, welches entlang des gesamten Dorfbachs ausgewiesen wurde, in das Planungsgebiet hinein. Die Grenzen dieses Überschwemmungsgebiets wurden mit der Bekanntmachung vom 25.02.2025 neu gefasst. Dabei wurden die im Geltungsbereich des Vorhabens geplanten Retentionsbereiche berücksichtigt, die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Grünflächen dargestellt werden. Die neuen Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.



Abb. 4 links: Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren; Stand Januar 2025: bisherige Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (blau schraffiert); rechts: Neuabgrenzung des vorläufig gesicherten ÜGS gemäß der Bekanntmachung vom 25.02.2025 (Quelle: digitale Fassung der Umgrenzung übermittelt durch Steinbacher Consult Neusäß, am 17.03.25) UG: rot umrandet

Das Erosionsgefährdungskataster (KartenViewer Agrar des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) gibt für den westlichen Teil des Gebiets unterhalb der Hangkante eine Gefährdung für Wassererosionen an:



Abb. 5 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster (KartenViewer Agrar des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Stand 05.2022; UG schwarz umrandet

Auswirkungen

Eingriffe in **Oberflächengewässer** finden nur im Bereich der neu zu errichtenden Zufahrt auf der Ostseite statt. Hier wird ein Brückenbauwerk erforderlich. Anlagebedingt ist bei einem ausreichenden Durchlassvolumen *eine maximal mittlere Beeinträchtigung des Bachlaufs* zu erwarten, der hier ohnehin naturfern ausgebaut ist. Betriebsbedingt sind ggf. Einschwemmungen von Tausalzen möglich, je nachdem wie nah die neuen Verkehrsflächen am Uferbereich angrenzen. Durch die Darstellung von Grünflächen entlang des Röthenbachs werden hier bereits schützende Pufferzonen vorgesehen. Zudem wird nachrichtlich eine frei zu haltende Uferzone in der Plandarstellung ergänzt, die

zur Gewässerentwicklung und -unterhalt dient.

Bezüglich des **Grundwassers** ist eine Betroffenheit während der Bauphase zu erwarten. Insbesondere wenn nach längeren Regenfällen ein geringer Grundwasserflurabstand anzunehmen ist und der Geschütztheitsgrad des Grundwassers dadurch reduziert ist. In wie weit eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht absehbar. Hier sind nähere Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt in einem **durch Grund- und Oberflächenwasser beeinflusstem Gebiet**. Die Baukörper sind demnach in Bezug auf eindringendes Grund- und Oberflächenwasser zu sichern. Maßnahmen zur Vermeidung sind in den nachfolgenden Planungsschritten zu prüfen. Dazu zählt z.B. die wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen oder Lichtschächten sowie eine entsprechende höhere Situierung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

In Folge der Planung ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Im Flächennutzungsplan werden deshalb Grünflächen dargestellt, die auch zur Versickerung und Retention genutzt werden können. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate könnte im Rahmen der Bebauungsplanung zudem durch die Festsetzung von sickerfähigen Materialien für z.B. die zu erwartenden großflächigen Stellplätze vermieden werden. Als Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin die Möglichkeiten der Unterkellerung kritisch zu überprüfen und ggf. einzuschränken bzw. eine erhöhte Lage der Gebäude vorzusehen. Welche Maßnahmen notwendig oder geeignet sind, hängt allerdings auch von Detailplanung und der verbleibenden Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Böden ab.

Teilflächen des Planungsgebiets reichten bislang in das **vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet** hinein. Gem. § 78 Abs. 8 i.V.m. Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Abweichend davon kann gem. § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass z.B. die Hochwasserrückhaltung nicht gefährdet wird, verlorengelassene Rückhalteflächen ersetzt und keine negativen Beeinträchtigungen der Anlieger zu erwarten sind.

Für das geplante Sondergebiet erfolgten durch das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult Untersuchungen, in denen der durch die Planung verursachte Retentionsverlust bemessen und ausgleichende Maßnahmen vorgesehen wurden. Dazu zählte vor allem die Ausweisung neuer Retentionsflächen im Nordosten des Planungsgebiets. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurden erfolgte eine Neuabgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets unter Berücksichtigung der Untersuchungen und Maßnahmenkonzeption von Steinbacher-Consult, die mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.02.2025 rechtskräftig wurden. Flächen, die im Bereich des neu gefassten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegen, werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Dadurch wird das Freihalten von Bebauung gesichert und eine Gefährdungslage durch Verluste von erforderlichen Retentionsräumen vermieden.

Unter Berücksichtigung der hohen Sensibilität des Gebiets einerseits und der Maßnahmen zur Vermeidung andererseits werden **mittlere Auswirkungen für das Schutzgut Wasser** erwartet.

4.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario



Abb. 6 Blick von Norden ins Planungsgebiet, AGL Juli 2021

Bei den Freiflächen im Planungsgebiet handelt es sich um Wirtschaftsgrünland. Im Osten und Süden führt außerhalb des Geltungsbereichs der Oberaudorfer Dorfbach (Röthenbach) vorbei, an dem ein standortgerechtes Gewässerbegleitgehölz stockt. Dieses setzt sich vorwiegend aus Hasel, Weiden, Hartriegel, Spitzahorn, Berg-Ahorn, Linden und Hainbuche zusammen. Teils sind Ziersträucher wie Forsythie oder Blutpflaume beigemischt, die durch Grüngutablagerungen eingewandert sein könnten. Im Unterwuchs breiten sich Indisches Springkraut und Brennnessel aus. Letzteres deutet auf den erhöhten Düngereintrag aus dem benachbarten Wirtschaftsgrünland hin.

In der Amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 2003 mit Aktualisierung 2013 wurden die Hochstaudenflure und Feuchtgebüsche entlang des Oberaudorfer Dorfbachs erfasst. Demnach unterliegen diese dem Schutz nach § 30BNatSchG. Gemäß der Beschreibung aus dem Jahr 2013 wiesen die Bestände damals bereits deutliche Anzeichen einer zu hohen Nährstoffbeeinflussung auf. Aufgrund des nun vorliegenden vergleichsweise hohen Anteils von Brennnessel und Neophyten wie das Indische Springkraut ist die Fläche bereits deutlich degradiert.

Entlang der Geigelsteinstraße stehen Einzelbäume (Esche, Walnuß, Spitz-Ahorn), die teils mit Sträuchern wie Schlehe, Weiden, Holler oder Liguster unterstellt sind.

Die Hanglagen im Westen des Untersuchungsgebiets werden teils als Gärten genutzt und überwiegend regelmäßig gemäht.

Die biologische Vielfalt ist im Untersuchungsgebiet damit mäßig. Das Wirtschaftsgrünland ist relativ artenarm. Die Gehölze sind überwiegend aus heimischen Arten zusammengesetzt und bieten auch in Verbindung mit den linearen Gewässerstrukturen insbesondere den Brutvögeln wichtige Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate. Das offene Wirtschaftsgrünland ist als Teil des Jagdhabitats von Vögel und Fledermäusen zu bewerten. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der angrenzenden gewerblichen Nutzung im Osten ist nur von Vorkommen von Tierarten mit geringer Störanfälligkeit auszugehen.

Auswirkungen

Die Gehölzflächen werden im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünflächen und damit als „zu erhalten“ dargestellt. Dadurch sind durch die Planung fast ausschließlich artenarme Wirtschaftswiesen betroffen. Einzelbaumentnahmen oder Teilrodungen für die Erweiterung der Zufahrt im Norden

bzw. der Errichtung einer neuen Zufahrt über den Bach von Osten können ggf. innerhalb des Planungsgebiets durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Entlang des Bachs verbleiben dazu Pufferflächen erhalten, die im Norden und Süden so aufgeweitet sind, dass hier auch Ersatzpflanzungen für kleinflächige Eingriffe erfolgen können. Auch die geschützten Hochstaudenflure sind nur in Teilflächen durch den Brückenbau betroffen, die aufgrund ihrer Degradierung aber bereits an ihrer Wertigkeit verloren haben. Die Erhaltung der Durchgängigkeit des Fließgewässers ist hier maßgeblich, um Wanderkorridore von Arten nicht zu gefährden. Der punktuelle Verlust der degradierten Hochstauden kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen in den dargestellten Grünflächen ausgeglichen werden. Eine Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz nach § 30 BNatSchG erscheint deshalb möglich, ist im Rahmen der Bebauungsplanung aber anhand konkreter Maßnahmen zu prüfen.

Durch die geplante heranrückende Bebauung verlieren die Gehölzflächen allerdings - trotz ihrer Erhaltung - an Qualität als Lebensraum. Es ist von einer Beunruhigung durch Lärm (Ziel- und Quellverkehr, ggf. gewerblicher Lärm im Süden, Nutzer) sowie Licht (Ausleuchtung der Bauflächen, Beleuchtung der Fahrzeuge) auszugehen.

Unter Berücksichtigung der auf Bebauungsplanebene möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation (z. B. Festsetzung von weiteren Pufferzonen zum Bach, Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet) werden für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** erwartet.

4.3.5 Schutzgut Luft und Klima sowie Klimawandel

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, Übershirmung 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 der Geltungsbereich 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 zwar im Einflussbereich zweier Hapterschließungsstraßen in den Ort, eine erhebliche klimatische Belastung ist dadurch jedoch nicht bekannt.

Die Freiflächen werden derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt und fungieren somit als Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. In Bezug auf den Klimawandel weist die Fläche aufgrund der Lage im Tal sowie im sogenannten „wassersensiblen Gebiet“ in Folge der anzunehmenden geringen Grundwasserflurabstände sowie der latenten Überschwemmungsgefahr im Nordosten eine Gefährdung durch die Folgen des Klimawandels auf. Insbesondere bei der Zunahme von

Starkregensituationen könnten Überschwemmungen des Gebiets entstehen.

Auswirkungen

Die bauliche Entwicklung betrifft damit eine Fläche, die gegenüber den Folgen des Klimawandels eine hohe Sensibilität aufweist. Der Verlust von Freiflächen und damit von Flächen mit einer Speicher-, Sicker- und Filterfunktion für anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser könnte die Gefährdungslage verschärfen. Maßnahmen wie eine Durchgrünung des Planungsgebiets, die Festsetzung von Dach- oder auch Fassadenbegrünung sowie die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen kann hier erheblich zur Vermeidung beitragen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind beim Schutzgut Wasser aufgeführt.

Der Verlust von Grün- und in geringem Umfang auch von Gehölzflächen in Verbindung mit einer zu erwartenden hohen Baudichte, die sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet zu erwarten ist, führt zur Reduzierung der Kaltluftproduktion. Ausgleichend wirken hier insbesondere Baumpflanzungen, die in Folge der Verschattung eine Aufheizung großflächiger Versiegelungen mindert. Eine genauere Bewertung ist damit erst im Rahmen der Bebauungsplanung möglich. Zum vorliegenden Planstand wird mit einer **mittleren Erheblichkeit** der Auswirkungen durch die Darstellung von Sondergebiets- und Gewerbeflächen für das Schutzgut gerechnet.

4.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Verkehrsbelastung und Lärm

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Geigelsteinstraße und im Süden von der Tiroler Straße begrenzt, die beide als Hauptzufahrt von der Autobahn in den Ort dienen und damit insbesondere an den Wochenenden ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen aufweisen.

Nach Osten schließt das Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ an das Planungsgebiet an, von dem aber gemäß vorliegendem Lärmschutzgutachten (vgl. C. Hentschel Consult, Freising, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gschwendtner Feld“, März 2024) keine erheblichen Lärmbelastungen ausgehen.

Erholungseignung

Das Planungsgebiet hat in Folge fehlender Infrastrukturen für die Erholung keine Funktion. Für das nach Westen angrenzende Wohngebiet ergibt sich durch die freie Wiesenfläche mit Uferbegleitgehölz eine abschirmende Wirkung zum weiter östlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Neben den temporären baubedingten Lärmbelastungen ergeben sich in Folge der baulichen Entwicklung ggf. Belastungen durch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs für die Betriebe im Sonder- und Gewerbegebiet.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens für die Fläche des Sondergebiets im Norden wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult, Freising, vgl. Angabe oben) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Ansiedlung der zwei Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Wohnbebauung im Nahbereich zu erwarten sind. Untersuchungen für die geplante

gewerbliche Nutzung im Süden stehen noch aus. Da in Folge der angrenzenden Wohnbebauung allerdings auch keine Ansiedlung von Betrieben mit erheblichen Lärmemissionen möglich ist, wird auch für diesen Teilbereich davon ausgegangen, dass **keine Betroffenheit der Anlieger** entsteht. Eventuelle Maßnahmen zur Vermeidung sind dann im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Erholungseignung

Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen, das das Planungsgebiet selbst für die Erholung keine Funktion hat.

Für die westlich angrenzenden Siedlungsgebiete könnte es zu einer Reduzierung der Aufenthaltsqualität kommen, da die abschirmende Wirkung der freien Wiesen- und Gehölzflächen entfällt. Die Darstellung von neuen Grünflächen insbesondere auf der Westseite des Planungsgebiet kann hier erheblich zur Vermeidung beitragen, so dass unter dieser Voraussetzung die möglichen Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet werden.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Im Planungsgebiet selbst befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im Nordwesten ist im Bayerischen Denkmalatlas ein Bodendenkmal mit der Nr. D-1-8339-0002 verzeichnet, bei dem es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters handelt. Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen

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**.

4.3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Basisszenario

Die innerörtliche Grünlandfläche stellt aktuell den Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung im Westen und der gewerblichen Nutzung im Osten dar. Durch die Hangkante an der Westseite liegt die angrenzende Wohnbebauung deutlich erhöht und besitzt einen reizvollen Bergblick in Richtung des Kaisergebirges. Durch die bachbegleitenden Gehölze wirkt die Fläche trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ naturnah.

Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der innerörtlichen Grünlandfläche erheblich verändert. Der Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe wird auf die Hangflächen im Westen reduziert. Je nach geplanter Bauhöhe ist ggf. auch die Sichtbeziehung zwischen Wohnen und freier Landschaft (Berge) betroffen. Der grünordnerischen Einbindung sowie der im Bebauungsplan möglichen Maßnahmen zur Gestaltung der neuen Baukörper kommt hier eine wichtige Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung werden die Auswirkungen als **mittel erheblich** eingestuft.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da eine Versiegelung des Bodens nicht nur einen Eingriff in das natürliche Bodengefüge darstellt, sondern auch die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst.

Das Schutzgut Wasser steht im vorliegenden Fall auch in enger Korrelation mit dem Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, da die Naturnähe des Wasserkörpers des Dorfbachs wesentlich für die floristische und faunistische Artenvielfalt im und am Bachlauf hat.

Eine weitere Wechselwirkung ergibt sich zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt und dem Landschaftsbild, da eine vielfältige Natur- und Kulturlandschaft nicht nur den Artenreichtum, sondern auch die Attraktivität des Landschaftsbilds fördert.

Zusätzliche Belastungen aufgrund dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind allerdings nicht zu erwarten.

4.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planung würde sich der aktuelle Zustand der Schutzgüter wahrscheinlich nicht wesentlich verändern. Bei Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine Aufwertung der Ufervegetation am Bachlauf nicht möglich, da weiterhin mit Nitratreintrag zu rechnen ist.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden in den Randbereichen Grünflächen dargestellt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, wie

- die wasserdurchlässige Ausbildung von Belägen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate zur Berücksichtigung der Belange des Schutzguts Wasser,
 - die wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen oder Lichtschächten sowie eine entsprechende höhere Situierung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens zur Vermeidung von baulichen Schäden durch Überschwemmungen (im Sinne des Schutzguts Mensch sowie des Schutzguts Wasser),
 - das Vorsehen von Pflanzgebieten und multifunktionalen Grünflächen zum Regenwasserrückhalt, Puffer zum Bach sowie zur Erhaltung und Entwicklung von Habitatstrukturen für heimische Brutvögel als Beitrag zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie für das Schutzgut Mensch-Erholung (Erhaltung einer guten Aufenthaltsqualität im nahen Wohngebiet) oder
 - das Vorsehen von Dach- und / oder Fassadenbegrünung zur Aufwertung des Kleinklimas
- sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Oberaudorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12.2021) an. Dabei ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zunächst nur eine überschlägige Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen möglich.

Für die überschlägige Ermittlung wird davon ausgegangen, dass die überwiegenden Eingriffe im Bereich des artenarmen Wirtschaftsgrünlands (G11) stattfinden, welchem gemäß der Biotopwertliste nur eine geringe Wertpunktzahl von 3 Punkten zuzuordnen ist.

Die kleinflächigen Eingriffe in die umliegenden Gehölz-, Hochstauden- oder Gewässerstrukturen mit höherer Wertpunktzahl blieben hier zunächst unberücksichtigt und sind bei Vorliegen konkreterer Planungen im Rahmen der Bebauungsplanung zu ermitteln.

Der Ausgleichsbedarf bei der Entwicklung eines Sonder- und Gewerbegebiets auf Wirtschaftsgrünland auf einer Fläche von ca. 24.700 m² erfordert überschlägig ca. 59.280 Wertpunkte (24.700m² Eingriffsfläche x 3 Wertpunkte x 0,8 als voraussichtlicher Beeinträchtigungsfaktor). Bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen können davon maximal 20% abgezogen werden, was hier eine Vergütung von knapp 12.000 Wertpunkte erwirken könnte. Es ist daher von einem Ausgleichsbedarf von **rund 50.000 Wertpunkten** auszugehen.

Der Ausgleichsbedarf soll extern über das kommunale Ökokonto oder über Flächen im Eigentum des Bauherrn erbracht werden. Die Zuordnung erfolgt jedoch erst auf Bebauungsplanebene.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der im Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ ansässige Einzelhandelsbetrieb sucht im vorhandenen Einzugsgebiet eine Fläche für einen erweiterten Neubau. Durch die unmittelbare Nähe zwischen dem alten und neuen Standort verbleibt das Geschäft an einem etablierten Standort, der zudem für die Einwohner gut erschlossen ist. Alternative Flächen mit ähnlicher Anbindung in ausreichender Größe sind im Gemeindegebiet aktuell nicht verfügbar. Durch die Ergänzung des Vollsortimenters mit einem Drogeriemarkt werden zudem positive Synergieeffekte erwartet und die Kaufkraft am Ort gebunden. Davon können auch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Südteil des Gebiets profitieren, die ebenfalls eine gut erschlossene Lage im zentrumsnahen Bereich als Standortvorteil nutzen können.

4.7 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.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht Gemeinde Oberaudorf, 2018
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 12.2021
- Regionalplan Südostoberbayern

- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Erosionsgefährdungskataster (Agrarviewer), Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gschwendtner Feld“, Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim vom März 2024, C. Hentschel Consult, Freising
- Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld“ 16.11.2022, M. Zickler, Wasserburg
- Geotechnischer Bericht vom 27.05.2022, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes in Oberaudorf vom 25.03.2024, BBE Handelsberatung GmbH, München.
- Steinbacher Consult, 17.03.2025, Übermittlung der neu gefassten Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets im Umgriff des Audorfer Dorfbachs in digitaler Fassung; Neusäß

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Sensibilität des Planungsgebiets für die Auswirkungen durch den Klimawandel, sollte das Monitoring das Schutzgut Wasser betreffen. Wie dargestellt, bestehen diverse Möglichkeiten zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch hochanstehendes Grundwasser und Versicherung nach Starkregenereignissen. Diese könne jedoch erst auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden. Diese im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Monitorings auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei erheblicher Beeinträchtigung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen.

4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberaudorf plant die Erweiterung des Gewerbegebiets an der Tiroler Straße nach Westen hin in einen Bereich, der aktuell grünlandwirtschaftlich genutzt wird. Hier soll im Norden ein Sondergebiet für Groß- und kleinflächigen Einzelhandel und im Süden ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

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		hoch
Wasser	Oberflächenwasser	mittel
	Grundwasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	mittel
	Tiere	mittel
	Biologische Vielfalt	mittel
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Luft und Klima / Klimawandel	Klima	mittel
	Klimawandel	mittel
Kultur und Sachgüter	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen
Landschaftsbild		mittel

Tab. 3 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter

Die Auswertung zeigt, dass durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebiets in Folge der großflächigen Inanspruchnahme bisher baulich nicht veränderter Flächen insbesondere für das **Schutzgut Boden** erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Das **Schutzgut Wasser** ist potentiell durch den Verlust von Sickerflächen betroffen. Zudem sind kleinflächige Eingriffe am Bachlauf zur Errichtung einer neuen Zufahrt erforderlich. Die Darstellung von Grünflächen entlang des Dorfbachs, die zur Aufwertung der begradigten Uferstrukturen sowie Regenwasserrückhalt dienen sollen, können eine hohe erhebliche Belastung des Schutzguts mindern, so dass diese in der Summe als mittel erheblich eingestuft werden.

Wertgebende **Lebensraumstrukturen** und artenreichere Gehölz- und Ufervegetationen sind baubedingt nur punktuell betroffen. Dies gilt auch für den naturfern ausgebauten Graben des Oberaudorfer Dorfbachs. Trotzdem wird in Folge der heranrückenden Bebauung auch hier die Lebensraumqualität für die vorkommenden Arten vermindert. Der Verlust von Wirtschaftsgrünland stellt floristisch keine hohe Beeinträchtigung dar. Verloren geht allerdings ein Teil des potentiellen Jagdhabitats für siedlungsbegleitende Tierarten. Die Darstellung von Grünflächen ermöglicht Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich. Aus diesem Grund werden die Auswirkungen als mittel erheblich bewertet.

Das Gebiet weist eine hohe Sensibilität für die Folgen des **Klimawandels** auf. Dies liegt an der im Vergleich zum westlichen Gelände tieferen Lage sowie der latenten Gefährdung bei Bachübertritten insbesondere im Nordosten. Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad entfallen **klimawirksame Flächen** zur Frischluftproduktion. Ausgleichend wirken die Darstellung von Grünflächen in den Randbereichen und die

im Rahmen der Bebauungsplanung zu erwartende Grünordnung.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht erwartet. Die Fläche weist keine Erholungsfunktion auf, das in Folge der Grünlandnutzung Erholungsinfrastrukturen fehlen. Um Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den westlich angrenzenden Wohngebieten durch die heranrückende Bebauung zu vermeiden, werden neue Grünstrukturen vorgesehen.

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht unmittelbar betroffen. Es wird auch die Mitteilungspflicht bei Antreffen bisher unbekannter Bodendenkmäler verwiesen.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Planung erheblich verändert. Die offene Wiese zwischen Wohn- und Gewerbebauten geht verloren. Maßnahmen wie eine Durchgrünung und standortgerechte Gestaltung können erheblichen Auswirkungen mindern.

Der **erforderliche Ausgleich** wird auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets erbracht.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird kein **Monitoring** vorgesehen. Auf Bebauungsplanebene sollten geprüft werden, ob eine Überwachung des Planungsgebiets im Hinblick auf möglichen Beeinträchtigungen durch den Klimawandel erforderlich werden.

Bad Kohlgrub, der 25.03.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

5 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

5.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

5.2 Literatur

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalersfassung/denkmalliste/bayernviewer/> [Stand: 2023]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Erosionsgefährdungskataster Bayern, München. – URL: <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis> [2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 2022]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, Neue Auflage 12.2021, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.),

2007, DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS, LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG, 2. AUFLAGE, MÜNCHEN

BBE GMBH, AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG EINES SUPERMARKTES UND EINES DROGERIE-MARKTES IN OBERAUDORF, 25.03.24, MÜNCHEN

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Monitoring und Refinanzierung 2. Auflage, München, 404 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, -URL: [HTTP://WWW.REGION-SUE-DOSTOBERBAYERN.BAYERN.DE/](http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/) [STAND: 2022]