

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

05. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Baugebiets „Am Mittefeld“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 23.07.2024
geändert: 22.10.2024
25.03.2025

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
office@agl-gmbh.com
Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.3	Geplante Nutzung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Rettungswege/Löschwasserbedarf	6
3	UMWELTBERICHT	7
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	7
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	7
3.2.1	Regionalplan Südostoberbayern	8
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
3.3.1	Schutzgut Fläche	9
3.3.2	Schutzgut Boden	9
3.3.3	Schutzgut Wasser	10
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	12
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	13
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	13
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	14
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	15
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	16
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
4	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	19
4.1	Gesetzesgrundlagen	19
4.2	Literatur	19

1 EINFÜHRUNG

Der Ortsteil Niederaudorf benötigt ein neues Feuerwehrgerätehaus, welches auf einem gemeindeeigenen Grundstück am nordöstlichen Rand des Ortes errichtet werden soll. Das Grundstück liegt zwischen zwei Wohngebäuden im Norden, einem Zimmereibetrieb im Osten und einer Privatschule im Süden. Nach Westen schließt die Rosenheimer Straße an.

Da für die Feuerwehr nicht das gesamte Grundstück benötigt wird, soll im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Nutzung des verbleibenden Flurstücks-Teils geregelt werden. In diesem Zusammenhang sollen bauliche Ergänzungen am Zimmereibetrieb ermöglicht werden, die zur Optimierung des Betriebsablaufs notwendig werden.

Zur Sicherung einer harmonischen Ortsrandsituation im Norden werden auch die beiden Grundstücke der Wohngebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen. So soll vermieden werden, dass durch die erforderliche große Kubatur der Feuerwehr hier schleichend ein unbeplanter Innenbereich entsteht, aus dem sich ein vergleichsweise großkubaturisches Baurecht ableitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da im Planungsgebiet bisher überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Im Rahmen dieser erforderlichen Änderung wurde auch das Entwicklungspotential bzw. der Flächenbedarf für die weiteren Nutzungen im Umgriff untersucht. Entsprechend soll die bisher als Hartplatz genutzte Fläche östlich der Schule zukünftig als potentielle Erweiterungsfläche nicht mehr als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, sondern als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die südlich der Schule liegende Tankstelle wird mit der dazwischenliegenden Freifläche in das Mischgebiet integriert.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Der Ortsteil Niederaudorf liegt ca. 2 km nördlich des Ortszentrums von Oberaudorf an der Rosenheimer Straße (St 2089). Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils:



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot umrandet); Kartengrundlage: TK 25, www.geoportal.bayern.de

Beim Planungsgebiet handelt es sich um relativ ebene, leicht nach Nordosten hin geneigte Flächen, die bisher nur durch die Schule, die Zimmerei, eine Tankstelle sowie zwei Wohngebäude lückig bebaut ist. Die Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von 2,1 ha.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Bescheid vom 27.06.2019, AZ: 31 1/2 C 35-020 hat das Landratsamt Rosenheim gemäß § 6 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberaudorf genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft mit Bebauung im Außenbereich dargestellt. Die Grundschule ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, an die nach Osten hin eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport anschließt.

Die bestehende Zimmerei ist bereits als Gewerbegebiet dargestellt und nicht Teil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Bisher stellte die Rosenheimer Straße die östliche Siedlungsgrenze von Niederaudorf dar. Im Flächennutzungsplan wurde hier aus städtebaulichen und landwirtschaftlichen Gründen als Zielsetzung die Erhaltung dieser Siedlungsgrenze formuliert (vgl. rote Klammern im Plan).

Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

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

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 2023) ist allerdings im „Sinne der einer effizienten Verwaltungspraxis [...] nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen.“

Für die vorliegende Planung der Feuerwehr sowie einer kleinflächigen Neuausweisung von Mischbauflächen für Gewerbe und Wohnen ist somit aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche kein gesonderter Bedarfsnachweis erforderlich.

2.3 Geplante Nutzung

Die Gemeinde hat bei der Suche nach einem möglichen Standort für das Feuerwehrgerätehaus in Niederaudorf das im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans formulierte Ziel „Erhaltung der Siedlungsgrenze“ gegenüber dem dringenden Bedarf nach einer neuen Feuerwache abgewogen. Da das Grundstück für die Feuerwehr der Gemeinde gehört und damit sofort verfügbar ist, wurde hier das dringende öffentliche Interesse über diese gestalterischen Belange sowie den Belangen der Landwirtschaft gestellt. Der gewählte Standort für die Feuerwehr erforderte in der Folge, sich auch mit der Nutzung der umliegenden Grundstücke zu beschäftigen, um für diesen Teil des Ortes ein angepasstes Entwicklungskonzept vorsehen zu können. Dabei sollten die Belange der bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf) berücksichtigt werden.

Der nördliche Teil wird als Mischgebiet dargestellt, dessen Durchmischung durch die Wohnnutzung im Norden, den Gemeinbedarfsnutzung Feuerwehr sowie der geplante östlich davon möglichen Mischnutzung aus Gewerbe mit Wohnen bestimmt wird.

Die bestehende Zimmerei ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Hier wird nur eine Fläche für die geplante Errichtung einer Lagerhalle mit überplant und als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann so das gesamte Baurecht für das dann größere Grundstück der Zimmerei neu geregelt werden.

Der Umgriff der Tankstelle sowie die nördlich daran angrenzende Fläche wird wie der nördliche Teil als Mischgebiet dargestellt. Die Tankstelle mit Wohnnutzung weist bereits die erforderliche Durchmischung auf.

Für die mögliche Erweiterung der Schule wird die bisherige Grünfläche östlich des Gebäudes ebenfalls neu als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Frage, ob die Privatschule baurechtlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden darf, wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erörtert und bejaht. Die Schule ist für alle Kinder zugänglich und leistet einen

Beitrag zur kommunalen Schulbildung.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst auch die Rosenheimer Straße sowie die Flächen westlich davon, da hier die bisherige Darstellung der „Siedlungsgrenze“ zukünftig entfallen.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe ha
Mischgebiet	1,01
Gewerbegebiet	0,06
Fläche für Gemeinbedarf	0,42
Verkehrsflächen	0,31
Grünflächen	0,31
Gesamt	2,11

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Das anfallende, unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern.

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

2.5 Rettungswege/Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen ausreichend ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Rosenheimer Straße und Am Mittelefeld) erreichbar.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die in der bestehenden Verkehrsfläche vorhandenen Hydranten. Der Löschwasserbedarf kann gedeckt werden.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Niederaudorf soll anstelle von Flächen für die Landwirtschaft Mischgebiete dargestellt werden, um ein neues Feuerwehrgerätehaus sowie kleinflächig Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickeln zu können. Die bereits der dortigen Schule zugehörigen Sportflächen sollen künftig statt Grünflächen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden.

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

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

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

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

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

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

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebundenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

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

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

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

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

⇒ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- die Erhaltung einer kompakten Siedlungsstruktur unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen
- der Anpassung der Baudichte und Körper an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und
- der Verwendung von naturschutzfachlich geringwertigen Flächen (Intensivgrünland).

3.2.1 Regionalplan Südostoberbayern

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

⇒ Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, da naturschutzfachlich geringer wertige Flächen direkt angrenzend an den westlichen Siedlungsrand zwischen Rosenheimer Straße im Westen, der Wohnbebauung im Norden, der Bahnlinie bzw. den gewerblichen Nutzungen im Osten sowie der Schule bzw. der Tankstelle im Süden herangezogen werden. Die Ergänzung des Bestands führt hier zu einer kompakten Siedlungsentwicklung. Die Nutzung vorhandener Erschließungswege reduziert den Flächenverbrauch.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

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

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

- ⇒ Die Nutzung gut erschlossener Flächen ohne hohe naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Die geplante bauliche Nutzung einer Fläche, die bereits durch die bestehende Bebauung bzw. der Bahnlinie anthropogen geprägt ist, lässt eine harmonische Siedlungsentwicklung erwarten.

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

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

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

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

Auswirkungen

Die Planung sieht eine Nutzung von gut erschlossenen und baulich allseits umgebenden Flächen vor. Die Siedlungsstruktur wird dadurch in die „tatsächlichen Außenbereiche“ nicht erweitert. Trotz der Inanspruchnahme von bisher grünlandwirtschaftlicher Fläche, werden die Auswirkungen für das Schutzgut Fläche deshalb als **gering erheblich** bewertet.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß der Geologischen Karte liegt das Planungsgebiet im Bereich von Schmelzwasserschotter. Dieser wird durch Kies geprägt, der wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig ist. Daraus entwickelte sich gemäß der Aussage der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich die Bodenart Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment).

Im Planungsgebiet existieren die natürlichen Bodengefüge allerdings nur noch auf den grünlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Dort, wo bereits Gebäude und Verkehrsflächen bestehen, sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich eingeschränkt.

Auswirkungen

Die zu untersuchende Freiflächen werden aktuell als Grünland genutzt. Bei der nun geplanten baulichen Nutzung sind neben baubedingten Eingriffen zur Baufeldfreimachung auch dauerhafte Eingriffe durch Teilversiegelung des Bodens zu erwarten. Abhängig vom gewählten Versiegelungsgrad

gehen auf großen Teilen der Fläche die natürlichen Bodenfunktionen für immer verloren.

Im Mischgebiet ist in der Regel mit einem mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. Grünflächen, die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgehalten werden, könnten hier ausgleichend wirken. Ebenso wirkt die Tatsache eingriffsmindernd, dass keine neue Verkehrsflächen erforderlich werden.

Betroffen sind Bodenarten, die im Gemeindegebiet häufig vorkommen. In der Summe werden die möglichen Auswirkungen unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung **als mittel erheblich** bewertet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet ist nur sehr flach nach Norden hin geneigt und weist deshalb keine Erosionsgefährdung auf. Gemäß dem BayernAtlas liegt die Fläche aber im so genannten „Wassersensiblen Gebiet“:

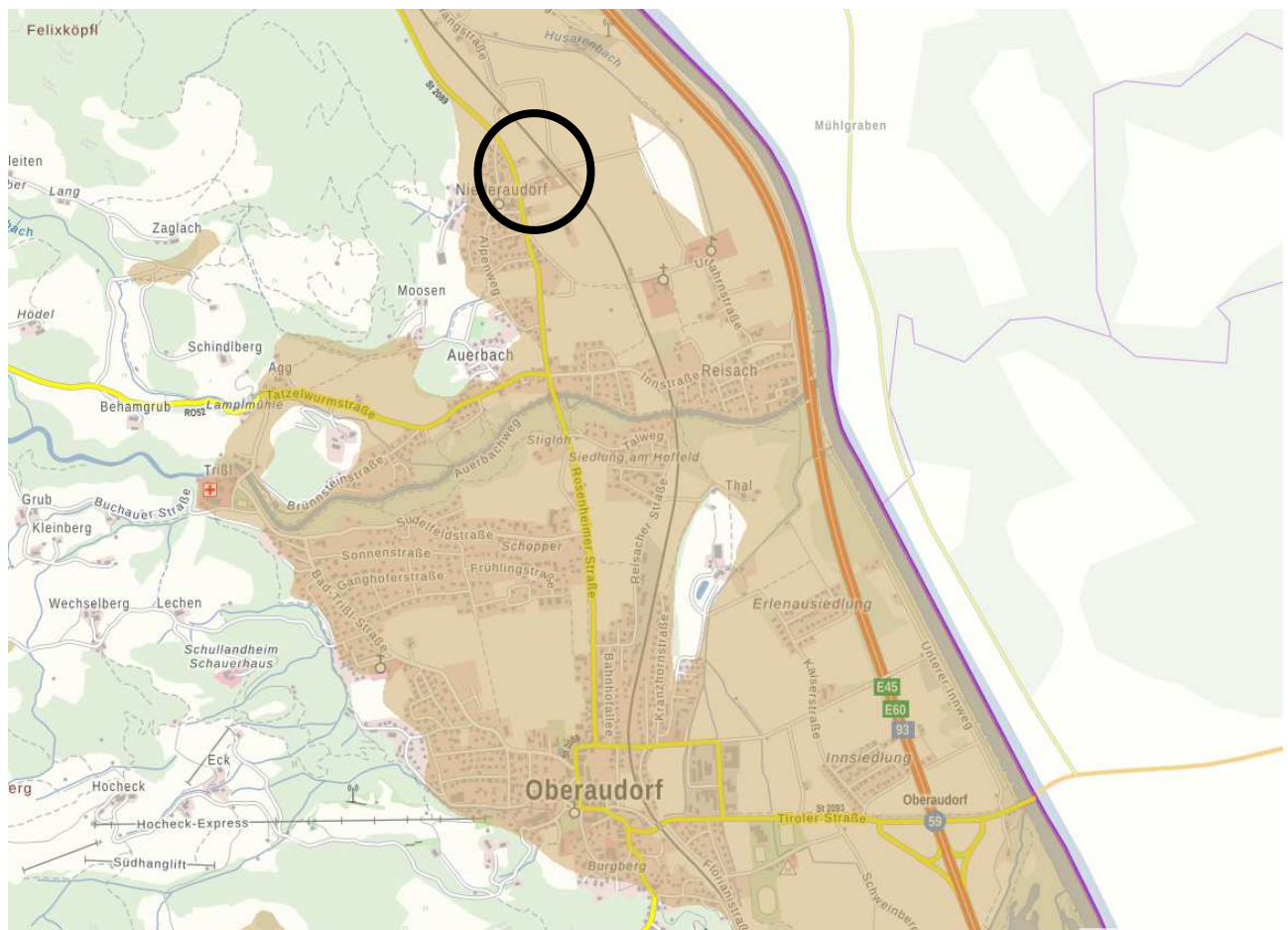


Abb. 2 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren: braun: wassersensible Gebiete, Stand 2024

Im Inntal zählen zu dieser Kategorie neben Hanglagen auch Gebiete mit bei Starkregen hoch anstehendem Grundwasser.

GRUNDWASSER

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen (Crystal Geotechnik GmbH, BBP und Erschließung Grundstück Mittelfeld Oberaudorf, Geotechnische Stellungnahme, 15.10.2024). wurde bis zu Endtiefe der Bohrsondierungen kein Grundwasser angetroffen. Das Gutachten geht auf der Grundlage der Grundwassergleichen des UmweltAtlas Geologie von einem mittleren Grundwasserstand von 7,70 bis 8,20 m unter Flur aus. Es wird allerdings empfohlen, den Bemessungswasserspiegel um ca. 1,50m höher anzusetzen.

Für die Versickerung kommen gemäß der geotechnischen Stellungnahme *„die ab etwa 0,6 m bis 1,3 m unter GOK anstehenden Kiese der Holozänen Flussschotter in Frage, die im Allgemeinen eine mittlere bis große Durchlässigkeit besitzen. Die Decklagen sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet und müssen daher für eine Versickerung durchörtert werden.“*

Auswirkungen

OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

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

GRUNDWASSER

Es wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserkörper baubedingt nicht betroffen ist. Aufgrund anstehender stauenden Bodenschichten, könnte aber eine Bauwasserhaltung für Schichtenwasser erforderlich werden. Sollten während der Bauphase entsprechende Bereiche erschlossen werden, die eine Bauwasserhaltung erfordern, ist vorab eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen des Grundwasserkörpers zu bestimmen.

Durch die Darstellung einer Baufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche geht eine mögliche Versickerungsfläche verloren. Mischgebiete weisen in der Regel einen mittleren Versiegelungsgrad auf, so dass voraussichtlich trotzdem noch ausreichende Flächen zur Versickerung vorhanden bleiben. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird bei einer Versickerung vor Ort nicht erwartet.

Für das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** erwartet.

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

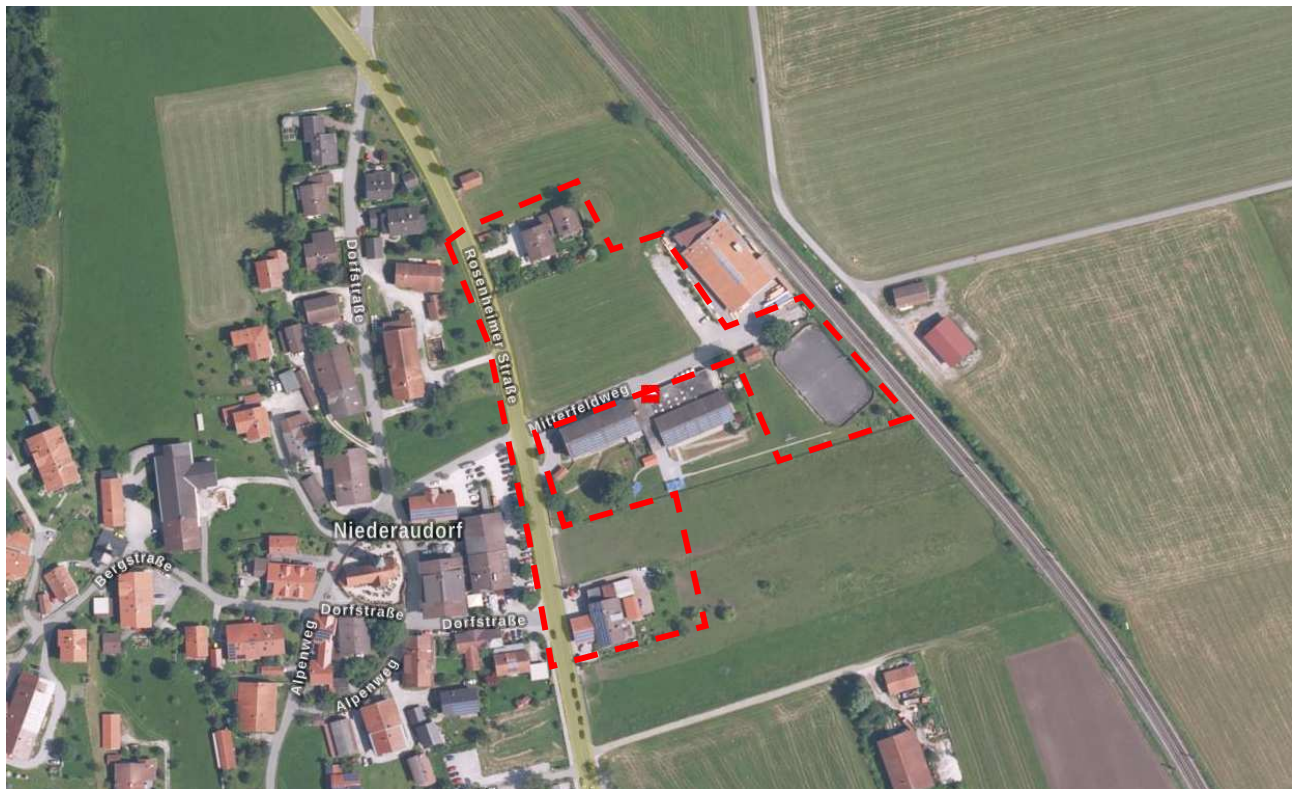


Abb. 3 Grünstrukturen im Planungsgebiet (rot umrandet); Orthofoto 2022, Quelle BayernAtlas

PFLANZEN

Die bisher unbebauten Flächen weisen artenarmes Wirtschaftsgrünland auf. Gehölze befinden sich nur in den Privatgärten im Norden und Süden. Hier stocken einige Obst- und Laubbäume.

TIERE

Das Vorkommen von Fledermäusen in den umliegenden Hofstellen ist bekannt. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch die Wiesen Teil des nächtlichen Jagdhabitats darstellt. Gleiches gilt für Greifvögel oder andere Brutvogelarten, die hier Teile ihres Jagdgebiets haben könnten. Potentiale für Fortpflanzungsstätten heimischer Brutvögel sind demnach nur in den Privatgärten vorhanden.

BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Biologische Vielfalt begrenzt sich auf die struktureicheren Privatgärten im Norden und Süden. Das Wirtschaftsgrünland gestaltet sich eher eintönig.

SCHUTZGEBIETE

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet.

Auswirkungen

Die Verluste von Grünland betreffen hier eher Flächen mit vergleichsweise geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Gehölze, die als Fortpflanzungshabitate heimische Vogelarten dienen könnten, sind hier voraussichtlich nicht betroffen. Verloren gehen Teile, der größeren Jagdhabitats von Vögeln und Fledermäuse, die aber im direkten Nahbereich ausreichende Alternativen vorfinden.

Für das Schutzgut werden **keine erheblichen Auswirkungen** erwartet.

3.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschirmung 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

Das Wirtschaftsgrünland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, wobei die Kaltluft nach Nordosten hin abfließt und damit für das eigentliche Siedlungsgebiet nur bedingt wirksam ist.

Die lufthygienische Situation wird durch die typische, ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung sowie durch Verkehrsräusche auf der Rosenheimer Straße und der Bahnlinie bestimmt.

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerem Trockenperioden zu rechnen. Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Gebiet, es somit ein Gefahrenpotential von schnell abfließendem Oberflächenwasser oder ansteigendes Grundwasser bei Starkregen vorhanden.

Auswirkungen

Bei vollständiger Bebauung der neuen Mischgebietsflächen gehen Flächen verloren, die zur Frischluftproduktion beitragen. Das Vorsehen entsprechender Durchgrünungen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) kann hier ausgleichend wirken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet von Niederaudorf bereits jetzt gut durchgrünt und durchlüftet ist. Für den Ortskern werden sich auch bei Bebauung des Planungsgebiets keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Bezogen auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden die Auswirkungen als **maximal mittel erheblich** eingestuft.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

An das Planungsgebiet schließt nach Westen an die Staatsstraße 2089 und nach Osten an die Regionalbahnlinie Richtung Kufstein bzw. Rosenheim an. Eine weitere Emissionsquellen stellt der Zimmereibetrieb im Nordosten des Planungsgebiets dar (Betriebs- und Verkehrslärm).

Ohne die Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben.

ERHOLUNGSEIGNUNG

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

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

Auswirkungen

LÄRM UND VERKEHRSELASTUNG

Eine Erhöhung der Schallemissionen ist durch den Betrieb der geplanten Feuerwehr sowie neuer Gewerbebetriebe zu erwarten. Als schutzwürdige Wohnnutzung sind demnach die Bestandsgebäude im Norden sowie westlich der Rosenheimer Straße zu berücksichtigen. Die Rettung liegt im allerdings im öffentlichen Interesse, die temporären Belastungen sind deshalb seitens der Anlieger hinzunehmen.

Aufgrund der relativ kleinteiligen Mischgebietsausweisung ist die Ansiedlung von kleineren, gering emittierenden Handwerksbetrieben zu erwarten. Die Gemeinde ist zudem bestrebt, in Schulinähe eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsfrequenzen zu vermeiden. Die möglichen Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

ERHOLUNGSEIGNUNG

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

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

BAU- UND BODENDENKMÄLER

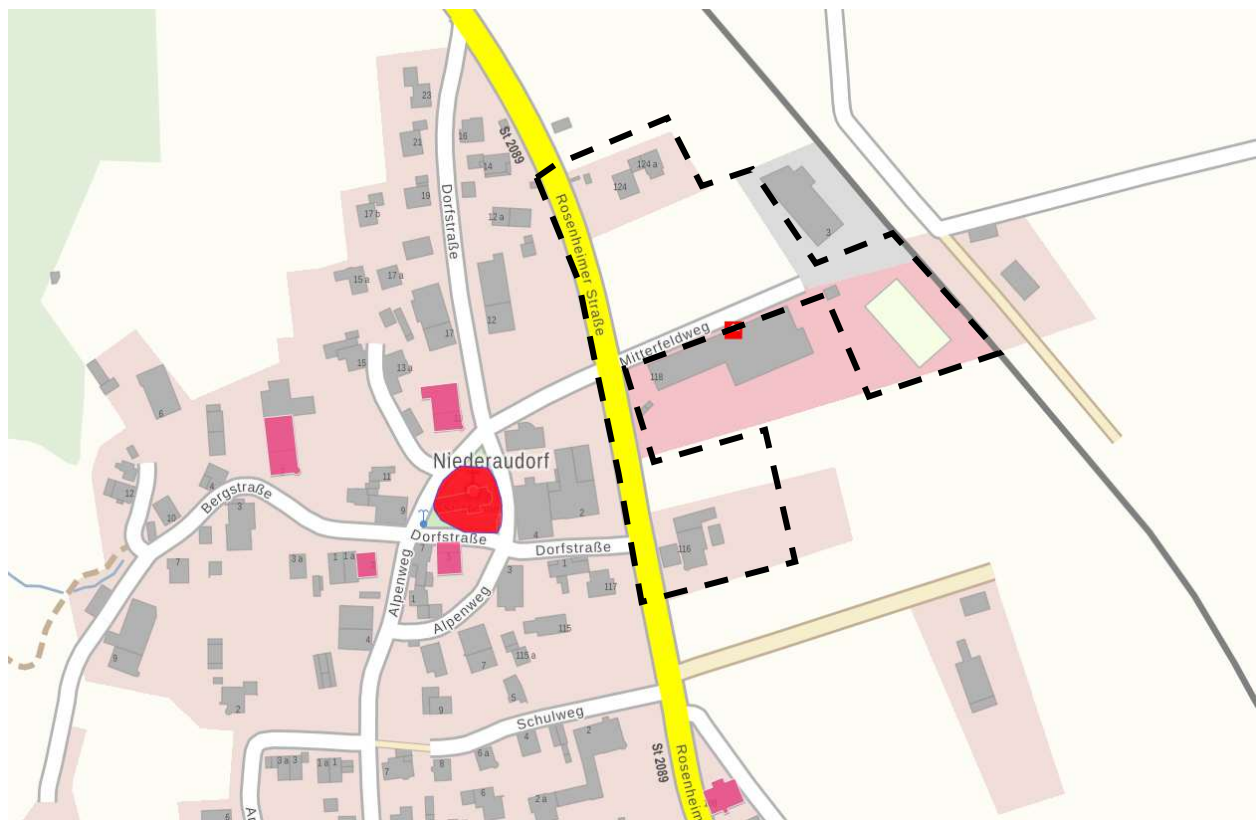


Abb. 4 Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltatlas, Stand 2024 (rote Quadrate markieren Baudenkmäler; flächige Rotfärbung Bodendenkmäler); Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz umrandet

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Allerdings liegen im Ortskern von Niederaudorf einige Baudenkmäler:

- Dorfstraße 13 (D-1-87-157-53): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, Laube, verbretterter Hochlaube und polygonalem Eckerker, 1680, überformt 1811.
- Bergstraße 2 (D-1-87-157-49): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Laube, Hochlaube und erdgeschossigem Eckerker, 1801.
- Bodendenkmal Filialkirche (D-1-8339-0014): Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael in Niederaudorf.
- Baudenkmal Filialkirche (D-1-87-157-51): Kath. Filialkirche St. Michael, Saalbau mit Satteldach, Nordturm mit Welscher Haube, Turmuntergeschoss sowie Teile des Chors und Langhauses romanisch, im 15. Jh. Ausbau, im 18. Jh. barocke Umgestaltung mit Verlängerung und Bau der Vorhalle, 1821 Turmoberbau; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung.
- Dorfstraße 5 (D-1-87-157-52): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Giebelfeld, schmaler Laube und breiter Hochlaube, 18. Jh., 1824 Dachaufbau.
- Alpenweg 2 (D-1-87-157-48): Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock und -giebel, Laube und Hochlaube, bez. 1651.

LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden großen Gebäudekubaturen der Schule sowie der Zimmerei bestimmt, die von Grünland umgeben sind. Nach Westen hin schließt der kulturhistorisch geprägte Ortskern von Niederaudorf an, im Osten wirkt die Bahnlinie wie eine Landschaftszäsur. Das gesamte Gebiet ist ländlich geprägt.

Auswirkungen

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Eingriffe in bekannte Bodendenkmäler finden nicht statt. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Die Baudenkmäler liegen im Ortskern von Niederaudorf. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen zum Planungsgebiet. Denkmalrechtliche Konflikte werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

LANDSCHAFTSBILD

Bei entsprechender ortstypischer Gebäudegestaltung und der zu erwartenden Durchgrünung des Gebiets kann das Mischgebiet gut in den Bestand integriert werden. Negative Auswirkungen werden trotz der Veränderung der Ortseingangssituation nicht erwartet.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen. Diese werden aufgrund der besonderen Anforderungen der Feuerwehr sowie der gewerblichen Nutzung auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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

Im Planungsgebiet ist Wirtschaftsgrünland betroffen, mit einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit. Aufgrund des zu erwartenden mittleren bis hohen Versiegelungsgrads ist das Vorhaben dem Eingriffstyp A zuzuordnen.

Je nach Maßnahmen zur Vermeidung sind Ausgleichsfaktoren in der Spanne zwischen 0,3 und 0,6 anzusetzen. Bei einer Eingriffsfläche von 0,7ha ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf zwischen 0,21 und 0,54ha.

Der Ausgleich kann über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Suche nach alternativen Standorten für ein neues Feuerwehrgerätehaus gestaltete sich aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit als schwierig. Letztendlich kam nur die vorhandenen Flächenreserve der Gemeinde in Frage.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht Gemeinde Oberaudorf, 2019
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003
- Regionalplan Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, BayernAtlas
- Umweltatlas Bayern, Themen Geologie, Boden und Naturgefahren, Bayerisches Landesamts für

Umwelt

- Baugrunderkundung, Geotechnische Stellungnahme, Crystal Geotechnik, 15.10.2024

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ortsrandlage erfordert eine gute grünordnerische und gestalterische Einbindung neuer Gebäude in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild. Es wird deshalb empfohlen auf der Ebene der Bebauungsplanung ein entsprechendes Monitoring zur Wirksamkeit festgesetzter Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorzusehen.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf bisher grünlandwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Ortsrand von Niederaudorf soll neu ein Mischgebiet dargestellt werden. Dadurch sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses, kleinerer Gewerbebetriebe sowie Wohnungen geschaffen 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		mittel
Wasser	Oberflächenwasser	-
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	-
Klima / Klimawandel	Klima	gering
	Klimawandel	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	-
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

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

Wie die zusammenfassende Tabelle zeigt, sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten.

Diese Einschätzung beruht vor allem auf der geringen Größe des Eingriffsgebiets sowie deren vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Bedeutung.

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

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

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

Bad Kohlgrub, der 25.03.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 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

4.2 Literatur

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Fortschreibung in Kraft am 30.05.2020, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2025]