

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

06. Flächennutzungsplanänderung im Bereich östlich des Hoffeldrings“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

erstellt: 14.05.2024

geändert:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehmweg 1

D-82433 Bad Kohlgrub

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Rettungswege/Löschwasserbedarf	5
3	UMWELTBERICHT0	5
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
3.2.1	Regionalplan Südostoberbayern	7
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Fläche	8
3.3.2	Schutzgut Boden	8
3.3.3	Schutzgut Wasser	9
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	11
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	12
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	12
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	13
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	13
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
4	LITERATUR	16

1 EINFÜHRUNG

Zwischen dem Wohngebiet am Hoffeldring und der Bahnlinie soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich.

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung entspricht damit im Wesentlichen den geplanten Nutzungszielen. Die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes im südlichen Teilbereich erfordert dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in Verbindung mit einer Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen, die zusammen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Wie eingangs beschrieben, liegt das Planungsgebiet östlich des Wohngebiets am Hoffeldring im Ortsteil Auerbach.

Das Planungsgebiet umfasst eine Flurnummer 337, Gemarkung Oberaudorf sowie den westlich daran angrenzend verlaufenden Fußweg mit beidseitigem Baumbestand. Der Fußweg ist bereits im westlich angrenzenden Bebauungsplan Hoffeld mit seiner 5. Änderung enthalten. Da der Baumbestand nun vermessen wurde und für die Sicherung dessen konkrete Zu- und Ausfahrtsbereiche vorgesehen werden soll, wird dieser Bereich im vorliegenden Bebauungsplan mit überplant. Die bisher hier geltenden Festsetzungen werden durch den neuen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 0,5ha, von denen 645m² den öffentlichen Gehweg betreffen.

Das Wirtschaftsgrünland ist relativ eben mit einer leichten Neigung nach Osten. Der straßenbegleitende Fußweg ist als schmaler Schotterstreifen ausgebildet, der in einem Grünstreifen mit beidseitig Kastanien stockt.

Die Lärmschutzwand im Osten schützt das Gebiet vor den Lärmeinwirkungen durch den Bahnverkehr.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Bescheid vom 27.06.2019, AZ: 31 1/2 C 35-020 hat das Landratsamt Rosenheim gemäß § 6 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberaudorf genehmigt. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Osten hin waren im Rahmen der damaligen Bestandsaufnahmen hier noch Einzelbäume und Gehölze erfasst worden, die im Flä-

chennutzungs-, bzw. Landschaftsplan als zu erhalten dargestellt wurden. Der Baumbestand ist allerdings bei der Errichtung der Lärmschutzwand entfallen.

Der geplante Bebauungsplan entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan nur zum Teil: der nördliche und südliche Teil der Grünlandfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Für die Errichtung des Wohn- und Betriebsgebäudes wird auf der entsprechenden Teilfläche im Bebauungsplan allerdings ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dadurch entwickelt sich dieser Teil des Bebauungsplans nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und steht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entgegen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden 06. Änderung angepasst.

Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

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

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 eines einzelnen Wohn- und Betriebsgebäudes mit Betriebsfläche für den Landwirtschaftlichen Betrieb ist somit aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche kein gesonderter Bedarfsnachweis erforderlich.

2.3 Geplante Nutzung

Der nördliche Teil verbleibt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier werden nur nachrichtlich die nicht mehr vorhandenen Bäume aus der Planzeichnung entnommen. Auf eine Darstellung von Ersatzpflanzungen wird verzichtet, da hierzu im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgesehen werden.

Der Teil, in dem Wohn- und Betriebsgebäude vorgesehen sind, wird im Flächennutzungsplan neu als Dörfliches Wohngebiet dargestellt. Im Anschluss daran nach Süden wird die für die Eingriffe erforderliche und auf Bebauungsplanebene festgesetzte Ausgleichsfläche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe ha
Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO	0,13
Grün- und Ausgleichsflächen	0,05
Fläche für die Landwirtschaft	0,27

Gesamt	0,45
---------------	-------------

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

2.5 Rettungswege/Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen ausreichend ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Reisacher Straße) erreichbar. Für die Erschließung der neuen Haupt- und Nebengebäude im Planungsgebiet wird ein Zufahrtsbereich vorgesehen, der für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Aufstell- und Bewegungsflächen in ausreichender Größe werden im Rahmen der Bebauungsplanung auf dem Baugrundstück zu berücksichtigen sein.

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 südlichen Teil des Planungsgebiets soll anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche ein Dörfliches Wohngebiet dargestellt werden, an das nach Süden eine Ausgleichsfläche anschließt.

Weiterhin werden die bisher im Flächennutzungsplan entlang der Lärmschutzwand noch dargestellten, aber nicht mehr vorhandenen Gehölze aus der Plandarstellung entnommen. Eine Ersatzpflanzung wird im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen.

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 Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können. Alpine Gefahrenpotentiale sollen minimiert werden (LEP, Kap. 2.3.1 (G)).

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

Das 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 angebotenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

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

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen auch die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen Alpenbiotop. 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 maßvolle Abrundung bzw. Ergänzung von Siedlungsflächen mit vorhandener Erschließung und geringem Flächenverbrauch,
- 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 geringwertige Flächen direkt zwischen vorhandener Bebauung und der Bahnlinie herangezogen werden. Zersiedlungen der Landschaft können somit entgegengewirkt werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungswege reduziert den Flächenverbrauch. Die geplante extensive landwirtschaftliche Nutzung erfüllt zudem das Ziel Überbeanspruchungen der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden.

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 vorhandenen Wohnflächen bzw. die Lärmschutzwand deutlich anthropogen geprägt ist, lässt eine harmonische Siedlungsentwicklung erwarten. Eingriffe können zudem direkt vor Ort ausgeglichen werden.

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

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

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

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

Auswirkungen

Die geringfügige Ergänzung des Wohngebiets ist für das Schutzgut Fläche **nicht erheblich**. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung bereits vorhanden ist.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß den Angaben in der Geologischen Karte gründet das Planungsgebiet auf Schmelzwasserschotter aus Kies, der wechselnd sandig, steinig, z. T. auch schwach schluffig vorliegen kann.

Bezüglich der Bodenarten liegt im Geltungsbereich eine Zweiteilung vor:

Im südlichen Bereich liegt demnach fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment). Kolluvisolböden bestehen weitgehend aus lehmigen Abschwemmmassen und umgelagerten Bodensedimenten. Sie besitzen bei ausreichendem Humusgehalt ein gutes Wasserrückhaltungsvermögen, können Nährstoffe gut speichern und dienen als Puffer für Stofftransporte, da sie die Eigenschaften eines Zwischenspeichers haben.

Im nördlichen Drittel wurde die Bodenbildung durch das Auensediment des Auerbachs bestimmt. Hier liegen gemäß der Bodenübersichtskarte fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment) vor. Diese Bodenarten besitzen in der Regel nur eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Fläche wird grünlandwirtschaftlich genutzt, wozu diese Böden in der Regel gut geeignet sind.

Ohne die Planung würde diese Nutzung wahrscheinlich weiter fortgesetzt.

Auswirkungen

Die zu untersuchende Fläche wird 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. Dadurch, dass Grünflächen dauerhaft erhalten und extensiviert werden sollen und keine Flächen für neue Erschließungsstraßen notwendig werden, werden mögliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verringert.

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

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

OBERFLÄCHENGEWÄSSER SOWIE GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Das Planungsgebiet liegt knapp 200m vom Ufer des Auerbachs entfernt, der nördlich des Wohngebiets am Talweg vorbeiführt. Wie aus den nachfolgenden Karten abzulesen ist, liegt die Fläche damit außerhalb von amtlich festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und auch nicht in den Gefahrenflächen für Extremhochwasserereignisse.

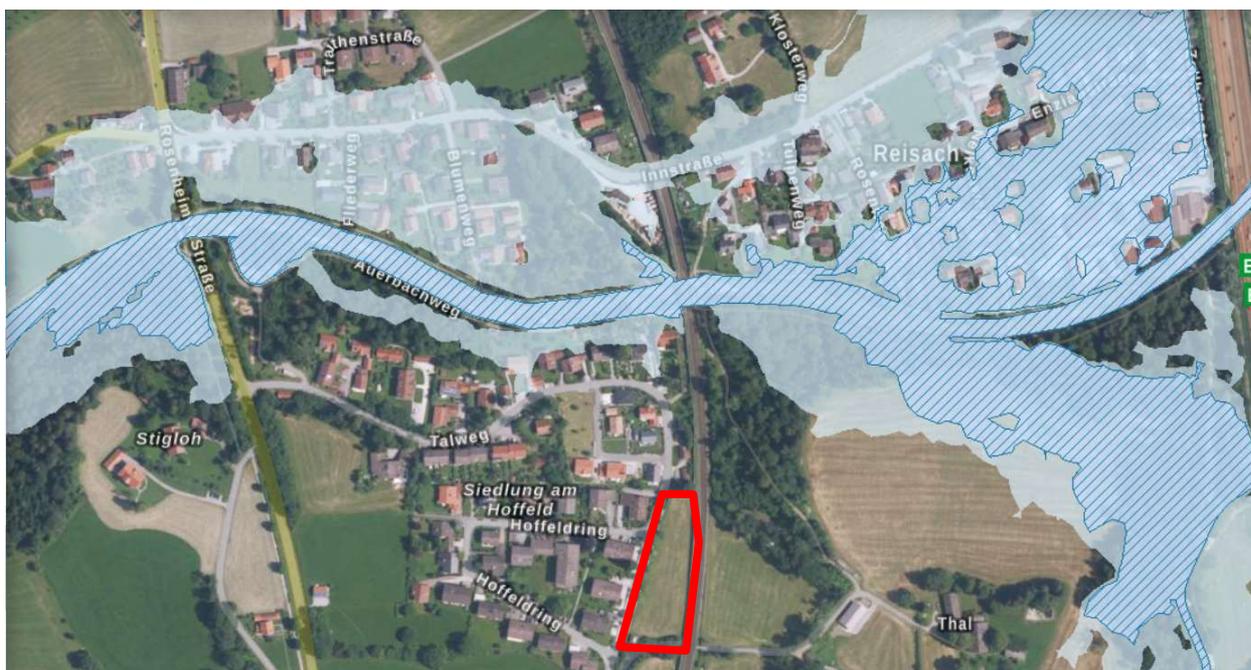


Abb. 1 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 05.2024: blau gefärbt: Hochwassergefahrenflächen bei HQ Extrem (hellblau) bzw. HQ 100 und Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (dunkelblau mit Streifenschraffur); Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet

Allerdings liegt das Gebiet in den „wassersensiblen Bereichen“.

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

Im Gemeindegebiet liegen in dieser Kategorie in der Regel Hangflächen oder Flächen mit geringem Grundwasserflurabstand. Eine genaue Begründung, warum die vorliegende, nahezu ebene Fläche zu den wassersensiblen Gebieten zählt, liegt nicht vor. Ggf. könnte sich durch das leichte Gefälle

der Fläche nach Osten hin bei extremen Starkregenereignissen abfließendes Oberflächenwasser auf der Fläche sammeln.

GRUNDWASSER

Es liegen keine genauen Angaben zum Grundwasser vor.

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

Auswirkungen

OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

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

GRUNDWASSER

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

Durch die Darstellung einer Baufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche geht zwar ggf. eine mögliche Versickerungsfläche verloren. Durch die großflächige Erhaltung der nördlichen Grünlandflächen stehen hier aber noch ausreichend große Freiflächen erhalten, die ausgleichend wirksam werden können. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird durch das vorliegende Vorhaben 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

PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird durch eine mäßige extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche geprägt, die auf der Westseite durch eine fußwegbegleitende Allee aus Kastanien begrenzt wird. Im Osten schließt die Lärmschutzwand an. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stocken im Norden und Süden straßen- bzw. siedlungsbegleitende Baumhecken bzw. Sträucher.

Das Grünland ist grasdominiert und wird mäßig extensiv bewirtschaftet. Es ist demnach dem Biotoptyp G211 zuzuordnen.

TIERE

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

SCHUTZGEBIETE

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet.

Auswirkungen

Die kleinflächigen Verluste von Grünland können durch Aufwertungsmaßnahmen im direkten Nahbereich ausgeglichen werden. Baumpflanzungen im Dörflichen Wohngebiet können zur Strukturaneicherung ebenso beitragen wie die geplante nachhaltige und ökologische Landwirtschaft. Dadurch können auch neuen Habitatstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten wie Kleinsäuger und Insekten entstehen. Für das Schutzgut werden bei Umsetzung der ökologischen Nutzung eher positive Effekte 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, 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

Grünlandflächen und Gehölze stellen gute Kaltluftproduzenten dar, die insbesondere im Siedlungsraum wichtig für die Frischluftversorgung sind. Das Grünland im Planungsgebiet trägt demnach zusammen mit dem Baumbestand sowie den weiteren großflächigen Wiesen und Waldgebieten im näherem Umgriff zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei.

Die Gemeinde Oberaudorf besitzt das Prädikat Luftkurort, trotz der Nähe zur Bahnlinie, auf der auch Güterverkehr unterwegs ist, ist von einer guten lufthygienischen Situation auszugehen. Stark befahrende Straßen sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerern Trockenperioden zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt allerdings abseits von bekannten Überschwemmungsgebieten. Trotzdem kann bei es bei extremen Starkregenereignissen ggf. zu Wasseransammlungen in leichten Senken kommen (vgl. auch Erläuterungen zum Schutzgut Wasser).

Ohne die vorliegende Planung, würde die derzeitige Nutzung bestehen bleiben.

Auswirkungen

Die kleinflächige Ausweisung eines Wohngebiets mit Erhaltung von Grünflächen hat kleinklimatisch keine wesentliche Auswirkung zumal im Anschluss große zusammenhängende Wiesen sowie Feldgehölze mit ausgleichender Wirkung verbleiben.

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

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

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

Die Reisacher Straße wird nur durch Anliegerverkehr genutzt, so dass die Verkehrsbelastung im Planungsgebiet sehr gering ist. Durch die Lärmschutzwand an der Bahnlinie besteht zudem ein Schutz vor Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr.

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

Ohne die Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben.

ERHOLUNGSEIGNUNG

Das 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 erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist bei Ausweisung dieses kleinflächigen Wohngebiets nicht zu erwarten. Es ist von einer Vermischung mit dem derzeitigen Verkehrsfluss auszugehen. Bezüglich der Lärmauswirkung des Schienenverkehrs auf das Planungsgebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu prüfen.

In einem dörflichen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits und wird voraussichtlich entsprechend dem nachhaltigen Betriebskonzept modifiziert. Eine erhebliche Zunahme von Lärm- oder Geruchsmissionen im westlichen angrenzenden Wohngebiet ist bei der vorliegenden Größe der landwirtschaftlichen Fläche nicht zu erwarten.

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

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

LANDSCHAFTSBILD

Durch die nicht begrünte Lärmschutzwand wirkt die relativ schmale landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich stark anthropogen überprägt und macht einen naturfernen Eindruck. Positiv zu bewerten ist allerdings der schmale Fußweg mit Baumbestand, der entlang der Westseite des Planungsgebiets entlangführt. Der Baumbestand fungiert derzeit für die Anlieger im Hoffeld als Sichtschutz zur Abdeckung der Lärmschutzwand.

Auswirkungen

BAU- UND BODENDENKMÄLER

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

LANDSCHAFTSBILD

Bei entsprechender ortstypischer Gebäudegestaltung und der zu erwartenden Durchgrünung des Gebiets kann die Wohngebietserweiterung gut in den Bestand integriert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden auch aufgrund der nur geringen Einsehbarkeit des Planungsgebiets nicht erwartet.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich, da dieser maßgeblich von der Eingriffsschwere (u.a. Höhe des Versiegelungsgrads) abhängt. Die Gemeinde Oberaudorf wendet für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung den Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 an.

Demnach ist das mäßig extensiv genutzte Grünland der mittleren Wertkategorie zugehörig und damit pauschal mit 8 Wertpunkten zu bilanzieren. Bei einem geringen Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,2 ist bei einer Größe des Dörflichen Wohngebiets von 0,13ha mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 2000 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich wird innerhalb der Planungsgebiets bereitgestellt werden können.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum vorliegenden Standort liegen nicht vor, da für das geplante Vorhaben bereits erschlossene Flächen in Siedlungsnähe andernorts nicht verfügbar sind.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf, Begründung mit Umweltbericht, Stand zum Feststellungsbeschluss vom 12.03.2019
- Höhenaufmaß und Gebäudeplanung, PLAN_A Ingenieurbüro für Bauwesen, Oberaudorf, 02.24

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

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

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zwischen dem Wohngebiet am Hoffeldring und der Bahnlinie soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich.

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung entspricht damit im Wesentlichen den geplanten Nutzungszielen. Die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes im südlichen Teilbereich erfordert dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in Verbindung mit einer Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

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		gering
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 14.05.2024



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 05/2024]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm> [Stand: 05/2024]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 04/2024]

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: 04/2024]

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: 2024]