

GEMEINDE OBERAUDORF



Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit integrierter Grünordnungsplan "Gschwendtner Feld"

Teil II Umweltbericht

Gemeinde Oberaudorf

Stand 25.03.2025

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK. [REDACTED]
Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil II

UMWELTBERICHT

zur Neuauufstellung mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Rechtliche Grundlagen

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauungsplanung

2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

2.2.2 Schutzgut Wasser

2.2.3 Schutzgut Boden

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

7. Zusammenfassung

8. Anhang

9. Quellenverzeichnis

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ein Ziel der Gemeinde ist es, die Nahversorgung in Oberaudorf langfristig abzusichern. Der Umsetzung dieses Ziels dient die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans und daraus folgend die Umsiedlung und die damit verbundene Neuplanung des Edeka-Marktes sowie die geplante Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Bei dem hierfür zu überplanenden Vorhabengrundstück Fl.Nrn. 364 und 132/75 handelt es sich um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ - es grenzt an einen „im Zusammenhang“ bebauten Ortsteil zwischen den im Norden befindlichen Sondernutzungen (Feuerwehr, Wertstoffhof), dem Gewerbegebiet im Osten sowie dem allgemeinen Wohngebiet im Süden und Westen.

Ziel ist die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung mit ca. 4.000 m² BGF, mit einem Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit integriertem Bäcker und Cafébereich, sowie einem Drogeriemarkt, die sich in die Landschaft und in das Gelände einfügt, sowie eine ortsangepasste bauliche Innenentwicklung.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Biotop (Nr. A8339-0033-004 „Hochstaudenfluren an Bachläufen und Nassstandorten“) dass in die Planungen schonend mit einbezogen werden soll.

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

Der Bau des Edeka-/Drogeriefachmarktes auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 364 beinhaltet eine Gesamtfläche von 14.794 m², die in verschiedene Nutzungsarten unterteilt ist. Grünflächen mit 1.424m², Baufelder mit 4.485m², Stellplätze/Zuwegung mit 6.625m². Um die ökologischen Auswirkungen des Bauprojekts auszugleichen, wurden Ausgleichsflächen sowohl auf dem Baugrundstück mit 2.260 m² als auch außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 208 mit 3.500 m² vorgesehen. Diese Ausgleichsflächen dienen der ökologischen Kompensation und sollen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt abmildern.

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

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

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).

Die Umweltprüfung lässt die nach § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m der Nr. 18.6.2 der Anlage zum UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfallen (vgl. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

Heranzuziehen sind das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz, sowie das Bayerische Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionsschutzgesetz. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden hier verbal argumentativ aufgeführt.

Für jedes Schutzgut werden Bestand und Auswirkungen einzeln erläutert. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden/Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm- und Erholungseignung) sind zu erfassen und die erwarteten Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter sind zu beschreiben.

Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:

- keine Auswirkungen
- geringe Auswirkungen
- mittlere Auswirkungen
- hohe Auswirkungen

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend eingeflossen.

Zusätzlich wird das Wirkungsgefüge als übergreifende Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft bewertet.

2.1 Beschreibung des Planungsgebiets

Oberaudorf befindet sich westlich der Inntal-Autobahn A 93 und grenzt unmittelbar an das Land Tirol / Österreich. Zur Landeshauptstadt München im Nordwesten sind es ca. 80 km, zur Kreisstadt Rosenheim ca. 30 km. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich mit dem Hauptorten Ober- und Niederaudorf im Oberinntal. Der westliche Gemeindeteil zählt bereits zum Mangfallgebirge. Der nachfolgende Auszug aus der topografischen Karte gibt einen Überblick über die geografische Lage in den bayerischen Voralpen. Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Oberaudorf.

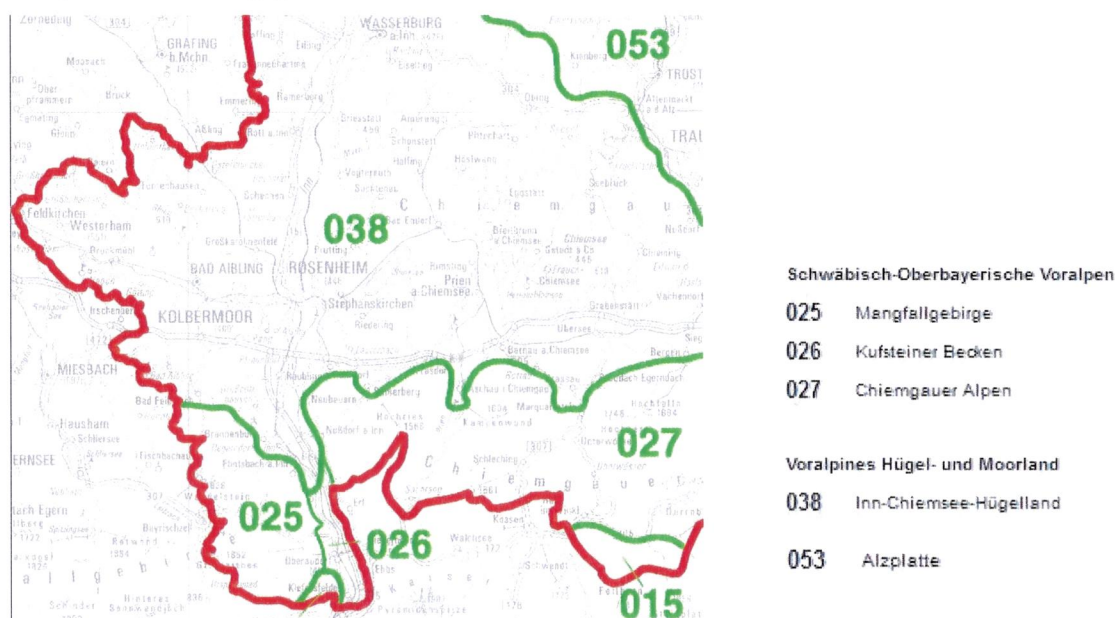


Abb. 1: Ausschnitt Naturräumliche Gliederung (Abbildung ohne Maßstab)

Quelle: Regionaler Planungsverband Südostbayern

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Flurnummer 364 und Flurnummer 132/75 Gemarkung Oberaudorf, sowie die Flurnummer 364/5 und Teile der Flurnummern 389 und 499/1, jeweils der Gemarkung Oberaudorf.

Das Gschwendtner Feld befindet sich inmitten der Gemeinde Oberaudorf.

Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und liegt südlich der Geigelsteinstraße. Im Norden befindet sich eine Sondernutzung mit Wertstoffhof und Feuerwehr. Westlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Osten befindet sich eine Biotopfläche, die den Bachlauf und die Uferzonen des Röthenbachs umfasst, dahinter schließt ein Gewerbegebiet und ein allgemeines

Wohngebiet an. Der südliche angrenzende Teil der Nachbarschaft (ebenfalls eine Teilfläche der Fl.Nr. 364) wird derzeit - wie auch das zu beplanende Gebiet - als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt; hier ist künftig die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant (siehe FNP-Änderung).

2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung

Die geplante Nutzung als Fläche für den Einzelhandel und als Parkplätze ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Für die einzelnen Schutzgüter werden die Auswirkungen nachfolgend beschrieben. Die bestehende Nutzung ist auf der 2. Abbildung ersichtlich.



Abb. 2 : Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Gschwendner Feld“ (Abb. Ohne Maßstab)
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022. Abgerufen von Bayern Atlas)

2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand:

Pflanzen/Lebensräume: Das Grundstück Flurnummer 364 dient derzeit als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und weist keine besonderen Arten auf. Es konnten vorwiegend Charakterarten der Glatthaferwiese wie Gewöhnlicher Löwenzahn, Wiesen-Sauerampfer, Weiß-Klee, Gamander Ehrenpreis, Knäuelgras, Wiesen-Schwingel und Spitzwegerich festgestellt werden. Im Nordwesten befinden sich auf der Flurnummer 132/75 vorwiegend heimische Gehölze, wie Haselnuss, Ahorn, Walnuss und auch Obstgehölze mittleren Alters. Im östlichen Bereich grenzt das Gebiet an eine Biotopfläche mit dem Röthenbach an. Hochstaudenflure und naturnahe zusammengesetzte Uferbegleitgehölze sind vorhanden. Bewachsen wird die Fläche hauptsächlich von Brennesseln, was auf eine zu hohe Nährstoffbeeinflussung hindeutet und somit die Fläche deutlich degradiert. An der Kreuzung Geigelsteinstraße/Röthenbachstraße ist der Bach verrohrt.

Die biologische Vielfalt ist im Untersuchungsgebiet damit mäßig. Das Grünland relativ artenarm.

Tiere: Laut der Artenschutzkartierung Bayern wurde im Nordwesten des Gebietes in den Jahren von 1985 bis 1987 ein Vogel der roten Artenliste gesichtet. Es handelt sich um ein Schwarzkehlchen – *Saxicola torquatus*, Kartierungspunkt 8339-0005.

Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Bericht: Landschaftsplaner Max Zickler vom 16.11.2022).

Der Bericht kam zu folgendem Ergebnis:

Aus der Bandbreite der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen der Säugetiere, Reptilien und Vögel jene ermittelt, welche im Planungsgebiet zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass bei keiner der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und bei keiner der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der in den vorliegenden Prüfunterlagen dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist keine relevante Auswirkung auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population zu erwarten.

Eine Prüfung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei Umsetzung der Maßnahmen nicht erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:

1. Reptiliendichter Schutzzaun (temporär)
2. Vermeidung von Baustellenpfützen (Bauphase und Herstellungsphase)
3. Umweltbaubegleitung (Bauphase und Herstellungsphase)
4. Insektenfreundliche Beleuchtung (Bauphase und Herstellungsphase)
5. Markierung von Höhlenbäumen (Bauphase und Herstellungsphase)
6. Schutz von angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen (Bauphase und Herstellungsphase)
7. Baufeldfreimachung außerhalb Brutvogelzeit



Abb.3: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Röthenbach



Abb. 4: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Gehölzbestand – Nordwest

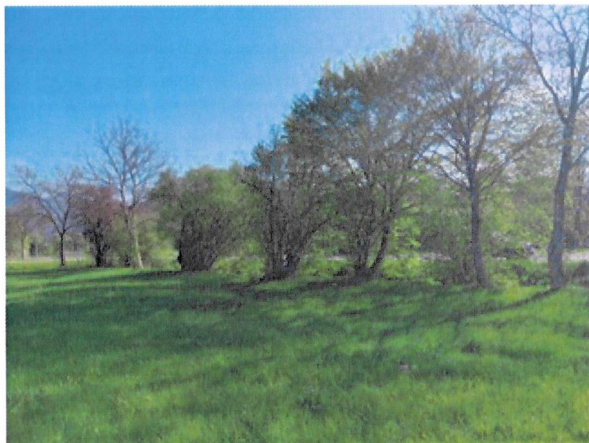


Abb. 5: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Biotop



Abb. 6: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Uferbegleitgehölz – Biotop

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind gering durch die Bauphase und die ‚Nutzung‘ des Sondergebietes zu erwarten.

Die bestehende Wiese (Intensivgrünland) auf dem Teil-Grundstück 364 geht durch den Bau des Einzelhandels, der Parkplätze, sowie der Privatstraße verloren. Ein Obstbaum mit 50 cm Stammumfang und 8 m Kronendurchmesser muss außerdem gefällt werden.

Die Beeinträchtigungen hierfür werden durch eine sich im Gemeindegebiet auf der Flurnummer 208 (Teilfläche), Gemarkung Oberaudorf befindende Ausgleichsfläche kompensiert. Auf dieser wird der vorhandene Bergmischwald durch Verzicht auf Nutzung, Förderung der Rottenstruktur, Verbleib von Totholz und Umwandlung in einen artenreichen Mischwald aufgewertet. Zwischen dem Eigentümer der Ausgleichsfläche und dem Vorhabenträger wurde ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der auch die Vereinbarung zur dauerhaften Nutzung der Fl.Nr. 208 als Ausgleichsfläche gegen Entgelt beinhaltet.

Eine weitere Kompensation wird durch die Aufwertung der geplanten Retentionsfläche von Intensivgrünland zu mäßig extensiv, genutztem, artenreichen Grünland erreicht.

Des Weiteren erfolgen Beeinträchtigungen auf dem Grundstück Nr. 132/75, da in das bestehende Feldgehölz entlang der Geigelsteinstraße eingegriffen wird. Hierzu muss ein 3 stämmiger Spitzahorn mit Stammdurchmesser 15-20 cm und 4,50 m Kronendurchmesser gefällt werden. Auch muss ein Obstbaum mit Stammdurchmesser von 60 cm und 4 m Kronendurchmesser entfernt werden.

Als Ausgleich für die Entnahme dieser beiden Bäume wird das Gehölz im unteren Bereich ergänzt.

Außerdem wird das vorhandene Biotop (Nr. A8339-0033-004) durch die über den Bachlauf geplante Brücke tangiert, welche das Vorhaben und zukünftig auch das Gewerbegebiet auf dem Südteil der Fl.Nr. 364 erschließen soll. Der Bach muss hierzu in diesem Bereich ein Stück nach Westen verlegt werden.

Das Biotop wird durch diese Maßnahme auf einer Fläche von ca. 367 m² während der Bauzeit beeinträchtigt. Die bestehende Hochstaudenflur muss weichen.

Die Brücke ist in Stahlbeton-Bauweise und dergestalt geplant, als dass diese den Abflussquerschnitt des Bachs nicht beeinträchtigen wird.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung wird die geplante Retentionsfläche mit autochthonem Saatgut, sowie durch extensive Pflege aufgewertet. Die zerstörte Uferzone wird zusätzlich wieder hergestellt und nicht versiegelt.

Langfristig bleibt als Belastung der Schattenwurf der Brücke und damit eine Wachsminderung der Flora in diesem Bereich.

Im Brückenbereich muss außerdem ein Ahorn mit Stammdurchmesser 15cm und 3,5m Kronendurchmesser gefällt werden. Aufgrund des jungen Alters des Baumes weist der Baum laut saP mit Stand 8/20218 keine artenschutzrechtlich relevantes Habitat oder Quartierstrukturen auf. Ein Ausgleich hierfür findet auf Fl.Nr. 364 durch die Neupflanzung im Bereich der Stellplätze nach den Begrünungsregeln der örtlichen Stellplatzsatzung statt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind im Bereich des Grünlandes und des Eingriffes des Biotops auf Grund der vorgehend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation für die ökologische Wertigkeit mittlere Auswirkungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Wasser

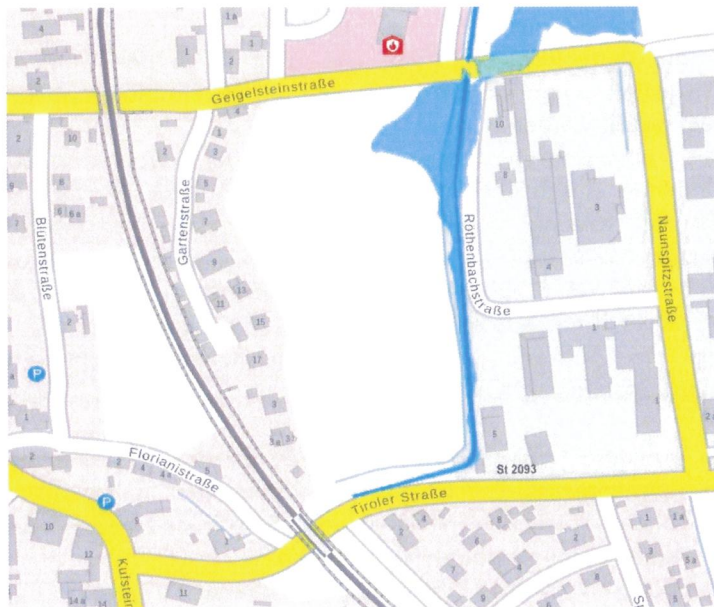


Abb. 7: Karte: Überschwemmungsgefahren Hochwassergefahrenfläche HQ 100,
Quelle: Umweltatlas Bayern

Bestand:

Die Wiese besitzt die Funktion der Grundwasserneubildung und der Versickerung.

Aufgrund des vorhandenen Gleyes wurde davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel eher höher liegt, dies bestätigte sich aber im Rahmen der Untersuchungen für die Erstellung eines Baugrundgutachtens nicht (Grundwasser wurde bei den durchgeführten Bohrungen 3,0 bis 3,8 m unter GOK angetroffen). Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet, versickert oder fließt oberflächlich ab.

Gemäß Auskunft im Bayern Atlas, 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.

Ein Teil der Fläche liegt im Bereich des 100-jährigen Hochwassergebietes, das an den Röhrenbach anschließt. Auch ein kurzer Abschnitt dieses Baches ist betroffen. In diesem Bereich ist auch ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes festgesetzt.

Das Quellgebiet des Röhrenbachs liegt in einem Moorkomplex auf dem Hoheck-Plateau am Nordhang des Mühlbacher Bergs bzw. des Schwarzenbergs. Von hier fließt er in nordöstlicher Richtung über die Skipiste und dann zwischen Pistennordrand und Winterrodelbahn ins Dorfgebiet. Hier wird er in einem offenen Graben entlang des Hubertuswegs und der Karl-Hagen-Straße bis zur Sankt-Josef-Spitalstraße geführt, wo er dann in eine Verrohrung mündet. Diese führt durch den Ortskern von Oberaudorf und gibt den Bach, der ab hier Oberaudorfer Dorfbach genannt wird, kurz vor der Bahnunterführung an der Tiroler Straße wieder frei. Der Dorfbach verläuft im Weiteren durch das Siedlungsgebiet in nordöstlicher Richtung und mündet schließlich östlich des ehemaligen Erholungsheims im Tal in den Inn.

Der Röhrenbach weist eine starke anthropogene Überprägung auf: Die wenigen naturnäheren Abschnitte des Röhrenbachs sowie der Zuflüsse des Hoheckgrabens reduzieren sich auf die Bereiche, in denen sie durch den größtenteils artenreichen Bergmischwald fließen.

Naturschutzfachlich hat das Gewässernetz in Oberaudorf vor allem als lineare Biotopstruktur eine Bedeutung, die mehrere Feuchtgebietskomplexe miteinander verbindet. Die Wasserqualität ist nicht bekannt; es wird jedoch von einer mäßigen Belastung durch die Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft sowie durch Einschwemmungen von Streusalzen und Straßenabrieb im Dorfgebiet ausgegangen.

Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes, sowie durch die Dachbegrünung kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen. Siehe Anlage Erschließungskonzept Abwasser/Niederschlagswasser Steinbacher Consult vom 24.11.2022.

Zur Erschließung des Bauvorhabens im Südosten ist die Errichtung eines Brückenbauwerks erforderlich. Hierzu wird der Röthenbach um ca. 5m in Richtung Westen verschwenkt werden. Bei der Brücke handelt es sich um eine nach unten offene Stahlbetonrahmenkonstruktion, die den Abflussquerschnitt des Baches nicht beeinträchtigen wird. Die durch die Verlegung des Baches betroffene Uferzone wird wieder hergestellt und nicht versiegelt werden. Außerdem werden das Gewässer begleitende Grünflächen als Pufferzone vorgesehen und eine frei zu haltende Uferzone in der Plandarstellung ergänzt, die zur Gewässerentwicklung und – unterhalt dient.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde über das Vorhaben und die damit verbundene Vorgehensweise informiert. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die Behörde ihre grundsätzliche Zustimmung signalisiert. Es wurde vereinbart, dass eine detaillierte Abstimmung im Wasserrechtsverfahren erfolgt.

Als Ausgleich für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes wird eine Retentionsfläche auf der Flurnummer 364 mit einer Mindestgröße von 416 m² erstellt. Diese weist zur Entleerung und Vermeidung von Fischfallen eine Verbindung zum Gewässer, sowie ein Gefälle in Richtung Auslauf auf.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Biotop Gewässer/Ufersaum findet parallel auf der gleichen (neu zu schaffenden) Retentionsfläche statt. Einen dauerhaften Wasserstand in den Retentionsmulden hält die Untere Naturschutzbehörde (E-Mail vom 24.11.2022) hier für nicht sinnvoll. Aufgrund der Lage im Ort sowie inmitten eines Netzes von Straßen wird es für besser erachtet, kein potentiell Habitat für Amphibien zu schaffen. Stattdessen wird eine Einsaat mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut sowie eine extensive Pflege empfohlen.

Ergebnis:

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

2.2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Laut der geologischen Karte vom bayerischen Landesamt für Umwelt handelt es sich im Bereich von Oberaudorf geomorphologisch um würmzeitlichen Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen).

Die Gesteinsbeschreibung ist Kies, sandig.

In der bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern, M 1:25.000 (Umweltatlas Bayern) wird der Boden im geplanten Bereich wie folgt beschrieben:

Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Auch wurde im Nordosten des Geltungsbereichs im Jahre 2004 ein Kartierpunkt als Gley bestimmt.

Umringt wird das Gebiet im Osten von fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) und im Westen von fast ausschließlich kalkhaltigem Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.



Abb. 8: Übersichtsbodenkarte Oberaudorf
Quelle: Umweltatlas Bayern

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten mit dem Namen „Geotechnischer Bericht“ vom 27.05.2022 des Büros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, erstellt. Es wurden Feld- und Laboruntersuchungen zur Erkundung des Untergrundes unter bautechnischen Aspekten und evtl. vorliegenden Altlasten durchgeführt.

Unter einer 10 bis 30 cm mächtigen Mutterbodenauflage wurden 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. Es ist mit einem Grundwasserstand von 3 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d. h. durch Erarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz gefährdet.

Durch die gewerbliche Nutzung des Geländes können durch ‚verkehrsbedingte‘ Beeinträchtigung wie zum Beispiel durch Abgase, Staubbildung, Reifenabriebrückstände und Salzurückstände betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) können die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis:

Aufgrund der entstehenden Versiegelungen und wegen der wahrscheinlich erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden Effekte betrachtet die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Gleichzeitig wird analysiert ob und wie die Planung Vermeidungsmaßnahmen erarbeiten kann um die negativen Effekte auf das globale Klima zu reduzieren.

In der Gemeinde Oberaudorf sind aufgrund der Höhenlage drei unterschiedliche Klimazonen vorhanden. Das betroffene Gebiet gehört zum Inntal und ist durch Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 6 bis 8°C. Die Durchschnittswerte der Jahresniederschläge liegen mit 1100 bis 1500 mm.

Das Klima wird besonders im Inntal durch den Verkehr auf der Inntalautobahn, auf der Staatsstraße St 2089 (Ortsdurchfahrt) sowie auf dem Autobahnzubringer St 2093 beeinträchtigt.

Oberaudorf ist ein Luftkurort. Die Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes kommen zu dem Ergebnis, dass die lufthygienischen Voraussetzungen ohne Einschränkungen erfüllt sind.

Das Klima im Gemeindegebiet ist kühl und feucht. Durch die relativ niedrige Höhenlage und die häufigen kräftigen Föhnlagen kommt es im Inntal jedoch zu einer Temperaturbegünstigung. Die mittlere Niederschlagsmenge nimmt von Süd nach Nord ab. Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen. Eines der lokalen Windsysteme im Planungsgebiet ist der so genannte Erler Wind. Der Erler Wind ist Teil des Windsystems im Inntal. Dabei fließt Kaltluft aus dem Inntal ins Alpenvorland. Südlich der Talenge bei Erl findet der Ausfluss der Kaltluft bis in größere Höhen statt. An der Talenge bei Erl entsteht dann durch dynamische Effekte der Erler Wind. Dabei "fällt" die schwere kalte Luft nach unten und beschleunigt sich dabei. Das hat zur Folge, dass nördlich der Talenge das Ausfließen der Kaltluft auf eine relativ dünne Schicht (bis ca. 300m über Boden) beschränkt ist und die Windgeschwindigkeit relativ hoch ist. Der Erler Wind tritt vor allem bei Hochdruckwetterlagen in der Nacht und vormittags auf. Im Winter kann er auch den ganzen Tag über wehen. Durch eine Anströmung der Alpen aus West bis Südwest wird der Erler Wind verstärkt. Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

Das zu beplanende Gebiet befindet sich gemäß Bayern Atlas, Thema Naturgefahren in einem sogenannten „Wassersensiblen Bereich“. Durch die Zunahme von Starkregenereignissen und einer latenten Überschwemmungsgefahr im Nordosten weist die Fläche eine Gefährdung durch die Folgen des Klimawandels auf.

Auswirkungen:

Der Charakter des Freilandklimas wird sich durch die geplante Bebauung nicht grundsätzlich ändern, da die Umgebung durch landwirtschaftliche Flächen geprägt ist und diese auch weiterhin großflächig als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren können.

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich aber die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Dachbegrünungen sowie die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen kann hier aber erheblich zur Verminderung beitragen.

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm und Staubbelastung der Anlieger kommen.

Als Ausgleich für die Überplanung des Überschwemmungsgebietes wurde der Retentionsverlust bemessen und dementsprechend eine neue Retentionsfläche in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück ausgewiesen welche den Verlust laut hydraulischem Gutachten überkompensiert. Diese sieht neben der Aufwertung der Grünflächen unter anderem einen das Gewässer begleitenden 5m breiten Uferrandstreifen als Pufferzone vor.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation werden für das Schutzgut Klima und Luft mittlere Auswirkungen erwartet.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Die bestehende Grünfläche wirkt derzeit als Pufferfläche zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten. Im Nordwesten an der Geigelsteinstraße ist das Grundstück mit heimischen Sträuchern und Bäumen begrünt. Entlang der Röthenbachstraße im Westen befindet sich das Biotop am Röthenbach mit heimischen Uferbegleitgehölzen. Von dem Grundstück her hat man nach nordwestlicher Richtung einen Blick zum Niederndorfer Berg mit dem Kranzhorn und den Chiemgauer Alpen. Direkt im Norden an der Geigelsteinstraße befindet sich das Feuerwehrhaus. In südöstlicher Richtung ragt die Bergkette des Zahmen Kaisers heraus. Direkt im Süden geht der Blick zum Wilden Kaiser. Das gesamte Grundstück grenzt direkt an begrünte Wohnbebauung. Nach Westen hin erhebt sich das Wohngebiet. Dahinter ragt der Wendelstein und das umliegende Gebirge hervor.



Abb. 9: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Süden und Westen



Abb. 10: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Südost



Abb. 11: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Norden



Abb. 12: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Nord und Biotop



Abb. 13: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Westen



Abb. 14: Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Osten-Biotop, Gewerbe

Auswirkungen:

Durch die geplanten Baumaßnahmen geht die Pufferwirkung zwischen den bebauten Flächen als Grünfläche verloren. Eine große Lücke im Ort wird somit geschlossen und es entsteht durch die Bebauung ein neues Ortsbild. Da das Gebäude in den Hang eingebettet und begrünt wird, wird die optische Veränderung vermindert. Auch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen an der Geigelsteinstraße und im Bereich des Parkplatzes werden die Ortsbegrünung auf.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Das Ortsbild im Bereich „Gschwendtner Feld“ wird sich verändern.

2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Knapp außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal D-1-8339-0002; hierbei handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters. Das Bauen wurde nicht hergestellt. Wegen der Höhenlage (o.g. Baudenkmal befindet sich auf der Hangkuppe im Bereich des Grundstücks Geigelsteinstr. 4; das Vorhabengrundstück fällt von hier aus deutlich ab) ist nicht davon auszugehen, dass sich diese archäologische Stätte auf das Bebauungsplangebiet weiter erstreckt.

Derzeit sind auf dem Gebiet selbst keine weiteren Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Auswirkungen:

Das Bodendenkmal wird nicht verändert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bei gesetzeskonformer Vorgehensweise keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm- und Erholungseignung)

Bestand:

Lärm

Generell weist das ländliche Gebiet um Oberaudorf durch ihre ruhige Lage im Voralpenland eine hohe Erholungsqualität auf. Das geplante Baugebiet liegt im Einflussbereich der Inntalautobahn A93 und der Bahnstrecke „Rosenheim–Kufstein Grenze“.

Dadurch ist eine gewisse Vorbelastung des Sondergebietes am Gschwendtner Feld gegeben. Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme ist eine direkt im Westen anschließende Bebauung mit Wohnnutzung vorhanden. Nach Osten hin grenzt der Bereich an Gewerbegebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Namen „Projekt Nr. 2530-2024 bericht V02“ vom Büro C. Hentschel Consult, datiert vom März 2024, erstellt. In der Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und die vom Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionsbelastung berechnet und beurteilt. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Ergebnis:

Für die in den im näheren Umfeld des Bebauungsplanes wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich durch die vorhandenen Vorbelastungen wahrscheinlich nur geringe Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen - vor allem während der Bauzeit.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme insgesamt geringe Auswirkungen (Lärm) zu erwarten, die durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden können.

Die Erholungseignung des Gebietes wird leicht verringert.

2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Schutzgut Boden – Schutzgut Wasser:
Die Versiegelung des Bodens stellt nicht nur einen Eingriff in das natürliche Bodengefüge dar sondern beeinflusst gleichzeitig auch die Grundwasserneubildung.
- Schutzgut Wasser – Schutzgut Lebensräume- und Arten:
Der Dorfbach hat einen wesentlichen Einfluss auf die floristische und faunistische Artenvielfalt.
- Schutzgut Lebensräume- und Arten – Schutzgut Landschaftsbild:
Eine vielfältige Natur- und Kulturlandschaft fördert sowohl den Artenreichtum als auch die Attraktivität des Landschaftsbildes.

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

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Gebiet wie bisher durch die bestehende landwirtschaftliche genutzte Wiesenfläche und das Biotop geprägt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser würden entfallen, das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen. Das Schutzgut Mensch wäre nicht durch Staub- und Lärmbelästigung während der Bauphase betroffen. Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere würde sich durch die Nichtbebauung keine großen Veränderungen zum geplanten Zustand ergeben.

3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Vermeidung eines Eingriffs ist möglich, wenn das Vorhaben ersetzt werden kann, in anderer Form schonender durchführbar ist oder an anderer Stelle einen geringeren Eingriff verursachen würde. Die Ersatzfrage stellt sich hier nicht, eine räumliche Verlagerung würde auch andernorts mit größter Wahrscheinlichkeit ähnliche oder sehr wahrscheinlich höhere Belastungen auslösen, da hier Flächen geringerer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit verwendet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- PKW-Stellplätze müssen durchlässig gestaltet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- PKW-Stellplätze müssen durchlässig gestaltet werden.
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung durch Versickerungseinrichtungen auf den Flächen des Planungsgebietes bzw. falls nicht möglich in dafür angelegten Versickerungsmulden oder Rigolen.
- Anlegen einer Retentionsfläche als Ausgleich für die Überbauung des Überschwemmungsgebietes.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft:

- Die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und das geplante Gründach im Planungsgebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere/Pflanzen:

- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September ausgeführt werden.
- Bestehende Gehölze sind während der Bauzeit v. a. während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten nach DIN 18920 (ggf. mit Bauzaun oder sonstigen geeigneten Schutzmaßnahmen nach § 4 der DIN) zu sichern.
- Neupflanzung von Bäumen an den Parkplatzflächen
- Neupflanzung einer Baum- und Strauchpflanzung zur Eingrünung des Planungsgebietes in Norden und Osten
- Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher.
- Begrünung des Daches mit ortsangepasster, artenvielfältiger Begrünung.
- Reptiliendichter Schutzzaun (temporär).
- Vermeidung von Baustellenpfützen (Bauphase und Herstellungsphase).
- Umweltbaubegleitung (Bauphase und Herstellungsphase).
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Bauphase und Herstellungsphase).
- Markierung von Höhlenbäumen (Bauphase und Herstellungsphase).
- Schutz von angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen (Bauphase und Herstellungsphase).
- Baufeldfreimachung außerhalb Brutvogelzeit.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Neupflanzung von Bäumen an den Parkplatzflächen.
- Neupflanzung einer Baum- und Strauchpflanzung zur Eingrünung des Planungsgebietes in Norden und Osten.
- Begrünung des Daches mit ortsangepasster, artenvielfältiger Begrünung.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch:

- Neupflanzung von Bäumen an den Parkplatzflächen.
- Neupflanzung einer Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsgebietes in Norden und Osten.
- Begrünung des Daches mit ortsangepasster, artenvielfältiger Begrünung.
- Einhaltung der Maßnahmen für den Schallschutz.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich sieht § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). Für die planerische Bewältigung dieser Eingriffsregelung hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) sowie im Dialog mit den Kommunalen Spitzenverbänden den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erarbeitet und in der Fassung Dezember 2021 mittlerweile fortgeschrieben. Diesbezügliche Aussagen enthält der Umweltbericht, dessen Ergebnis im Folgenden wiedergegeben wird.

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

- Teil-Flurnummer 364

Hier findet der hauptsächliche Eingriff durch den Bau des Einzelhandels, der Parkplätze, der Fußgängerzuwegung und der Privatstraße, sowie der Trafostation statt. Es werden 11.110 m² versiegelt. Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 364 mit 3 Wertepunkte WP bewertet.

- Teil Flurnummer 132/75

Hier befindet sich entlang der Geigelsteinstraße ein straßenbegleitendes Feldgehölze, welches auf einer Fläche von 60 m² verloren geht.

Desweiteren gehen 157m² Wiese für den Bau der Linksabbiegespur verloren.

Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 132/75 mit 10 Wertepunkte WP für das Feldgehölz und 3 WP für die Wiese bewertet.

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

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

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

Der Gesamtausgleichsbedarf ergibt eine Summe von 33.159 Wertepunkten.

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

Der Abzug der 10% Planungsfaktor begründet sich folgendermaßen:

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

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

Notwendige Korrekturen wurden durchgeführt.

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

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

Es wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gestellt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen den Geltungsbereich:

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

Für die südliche Zufahrt zum Einzelhandelsmarkt abzweigend von der Röthenbachstraße muss der Röthenbach überquert werden. Die Überquerung erfolgt mittels eines Brückenbauwerkes. Aus topographischen, trassierungstechnischen und bautechnischen Gründen muss hierfür der Röthenbach im unmittelbaren Kreuzungsbereich ca. 5 m Richtung Westen verschwenkt werden. Das Brückenbauwerk kann hierdurch ca. 8 m vom westlichen Fahrbahnrand der Röthenbachstraße abgerückt werden. Dies stellt einerseits auf einer Fläche von 81m² einen Eingriff in die Biotopfläche Gewässer dar und andererseits wird hierdurch auf einer Fläche von 286m² die Biotopfläche Ufersaum beeinträchtigt.

Das Brückenbauwerk selbst wird als ein nach unten offener Stahlbetonrahmen mit biegesteifen Ecken ausgeführt. Der Rahmen gründet beidseitig auf Streifenfundamenten. Die lichte Breite des Brückenbauwerkes beträgt 6,50 m. Die Fahrbahnbreite zwischen den beiden Kappen beträgt ebenfalls 6,50 m. Die Breite der südseitigen Kappe wurde mit 0,75 m, die der nordseitigen Kappe mit 2,05 m festgelegt. Hierdurch ergibt sich eine Gesamtbreite der Brücke von 9,30 m. Die Länge der Kappen beträgt 8,50 m. Die Ausführung des Brückenbauwerkes erfolgt nach den Richtlinien für den Entwurf, die konstruktive Ausbildung und Ausstattung von Ingenieurbauwerken (RE-ING).

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

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Biotop Gewässer/Ufersaum befindet auf der 2.260 m² großen Retentionsfläche auf dem Flurstück 364, welche von Intensivgrünland zu Extensivgrünland umgewandelt wird.

Nach einem Termin am 22.11.2022 im Landratsamt mit Frau Kirchmeir und Frau Weber von der unteren Naturschutzbehörde teilte Frau Kirchmeir am 24.11.2022 per Mail mit, dass ein dauerhafter Wasserstand in den Retentionsmulden zwecks potentielltem Habitat für Amphibien aufgrund der Lage im Ort, so-

wie inmitten eines Netzes von Straßen nicht sinnvoll sei. Stattdessen wurde eine Einsaat mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut sowie eine extensive Pflege empfohlen.

Detaillierte Angaben zu der Berechnung und der Maßnahme der Ausgleichsflächen befinden sich außerdem in folgenden Anhängen zu diesem Umweltbericht:

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

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein anderer Standort für die geplante Bebauung aufgrund des höheren Flächenverbrauchs nicht sinnvoll und auch nicht verfügbar. Die Schließung der Baulücke im Ort und eine Nachverdichtung ist wünschenswert.

5. METHODIK, SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zu Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgen den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht. Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird grundsätzlich die Methodik des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung, die Bewertungen wurden jedoch ggf. gemäß den Vorgaben des „Leitfadens“ angepasst. Weil vorliegend aufgrund des Eingriffs in ein gesetzlich geschütztes Biotop neben der Eingriffsregelung nach dem BauGB aber weitere umweltrechtliche Prüfpflichten bestehen, erfolgte der Ausgleich dieses Eingriffs nach den spezielleren Rechtsvorschriften der Biotopschutzbestimmungen (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Für den naturschutzfachlichen Ausgleich i.R.d. baurechtlichen Eingriffsregelung hat dies zur Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG als Ausgleich nach der Eingriffsregelung anzuerkennen sind, soweit sie zusätzlich die naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllen und damit multifunktional wirksam sind, falls dies erforderlich wird. Bei den Erhebungen und den Bewertungen traten ansonsten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

6. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen: Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen und Ortsbegrünung. Die Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Dies sollte spätestens nach der auf die Baufertigstellung folgende Pflanzperiode geschehen.

In einem 5-10 jährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Gehölze und Vegetationsbestände überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt, die Nahversorgung im Gemeindegebiet langfristig abzusichern. Hierfür soll der bestehende Edeka-Markt aus dem benachbarten Gewerbegebiet „an der Tiroler Straße“ umgesiedelt und ein Drogeriefachmarkt neu angesiedelt werden. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sicherzustellen, wird der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geschwendtner Feld“ aufgestellt. Der vorliegende Umweltbericht richtet sich nach dem Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich eine Fläche von 14.934 m² umfasst, von welcher 4.485 m² auf Baufelder, 6.625 m² auf Stellplätze und Zuwegung sowie 3.824 m² auf Grünflächen entfallen.

Um die ökologischen Auswirkungen des Bauprojekts auszugleichen, wurden Ausgleichsflächen sowohl auf dem Baugrundstück mit 2.260 m² als auch außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 208 mit 3.500 m² vorgesehen.

Im Bericht werden maßgebliche Gesetze und Regelwerke berücksichtigt und in Abschnitt 1.2 erläutert.

Die Beschreibung des gewählten Standortes für das Vorhaben ist in Abschnitt 1.1 zu finden.

Eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung des Zustandes von Naturgütern im Geltungsbereich erfolgten in Abschnitt 2. Diese bilden die Grundlage für die Bewertung möglicher Eingriffe durch das Vorhaben. In die Bestandsaufnahme und Bewertung einbezogen werden nach Vorgaben des Freistaates Bayern die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Das Planungsvorhaben ist mit folgenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden:

Schutzgut Lebensraum und Arten: Das Grundstück Flurnummer 364 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, weist jedoch wenig Artenvielfalt auf. Der Bau des Einzelhandels und die damit verbundener Infrastruktur wird die bestehende Wiese und einige Bäume beeinträchtigen. Ein Teil des potentiellen Jagdhabitats für siedlungsbedingte Tierarten geht verloren. Dies kann jedoch durch Maßnahmen wie die Schaffung von Ausgleichsflächen und die Aufwertung von Lebensräumen kompensiert werden. Die geplante Brücke über den Bach wird das Biotop tangieren, da es eine Versetzung des Bachlaufs bedarf. Allerdings kann dies durch die Wiederherstellung von Lebensräumen und Ausgleichsflächen mit extensiver Pflege ausgeglichen und aufgewertet werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna durch angemessene Schutzmaßnahmen begrenzt sind.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Erheblichkeit der Auswirkungen.

Schutzgut Wasser: Das Grundstück fungiert als wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung und Versickerung. Der Verlust der Sickerflächen durch die Baumaßnahme kann jedoch durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück vermindert werden. Außerdem wird der Eingriff in den Bachlauf durch die zur Erschließung notwendigen Brücke durch die Wiederherstellung der Uferzone und Aufwertung der neu erstellten Retentionsfläche kompensiert.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Erheblichkeit der Auswirkungen.

Schutzgut Boden: Das Bauvorhaben greift in das Schutzgut Boden ein und beeinträchtigt seine Funktionen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge durch Fahrzeug- und Maschineneinsatz, sowie den Verlust der Filterfähigkeit von Schadstoffen und Sickerwasser. Die Auswirkungen können jedoch mit Maßnahmen wie Reduzierung versiegelter Flächen und Schaffung von ausgleichenden Grünflächen gemindert werden.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Auswirkungen.

Schutzgut Klima und Luft Die geplante Bebauung wird das Freilandklima im Allgemeinen nicht grundlegend ändern, aber die lokale Klimasituation leicht verschlechtern. Maßnahmen wie Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Stellplätze können dies jedoch mildern. Zur Kompensation des Retentionsverlusts wird eine neue Retentionsfläche geschaffen, inklusive eines Ufferrandstreifens als Pufferzone.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Auswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild: Die geplante Baumaßnahme führt zum Verlust der Pufferwirkung in Form der grünen Wiese zwischen den bebauten Flächen. Ein neues Ortsbild entsteht. Die Einbettung des Gebäudes in den Hang und seine Begrünung mindern jedoch die optische Veränderung, während zusätzliche Pflanzmaßnahmen die Ortsbegrünung verbessern.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Außerhalb des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal mit Körpergräbern aus dem frühen Mittelalter. Es wird angenommen, dass diese sich nicht auf das Bebauungsplangebiet erstrecken. Es sind keine weiteren Bodendenkmäler auf dem Gebiet bekannt. Im Falle der Entdeckung von Bodendenkmälern während der Bauphase ist eine Meldung an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß dem Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Ergebnis: Insgesamt **keine** Auswirkungen.

Schutzgut Mensch: Die Menschen in der näheren Umgebung des Bebauungsplans werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung während der Bauzeit nur geringfügig von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Baumaßnahme wird im Hinblick auf Lärm insgesamt auch nur geringe Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Menschen haben, da die Immissionsrichtwerte laut Schalluntersuchung eingehalten werden können. Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Beläge, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Die Erholungsmöglichkeiten des Gebiets bleiben weitestgehend unbeeinträchtigt.

Ergebnis: Insgesamt geringe Auswirkungen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen in Natur und Landschaft werden in Abschnitt 3 beschrieben. Verbleibende, nicht vermeidbare Eingriffe werden nach zugehörigen Methoden bilanziert und ein Umfang für Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Diese werden auf in den Anhängen Ausgleichsbedarf und Ausgleichsumfang zum Umweltbericht detailliert erläutert. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen und Ortsbegrünung sowie der Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde.

8. ANHANG

GEOTECHNISCHER BERICHT vom 27.05.2022:

IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG vom 25.03.2024:

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

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT ABWASSER/NIEDERSCHLAGSWASSER vom 24.11.2022:

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

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

BBE Handelsberatung GmbH, München.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP) vom 16.11.2022:

Landschaftsplaner, Max Zickler, Wasserburg.

VERKEHRSUNTERSUCHUNG Edeka-Rossmann und Gewerbegebiet in Oberaudorf von Dezember 2021: Gevas, humberg & partner, München.

BERECHNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN, Plan 200511-A-4-02

MAßNAHMEN DER AUSGLEICHSFLÄCHE, Plan 200511-A-4-03

9. QUELLENVERZEICHNIS

Regionaler Planungsverband Südostbayern (Ausschnitt Naturräumliche Gliederung)

Bayerische Vermessungsverwaltung 2022 (Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Gschwendtner Feld“)

Abgerufen von Bayern Atlas

Umweltatlas Bayern (Überschwemmungsgefahren Hochwassergefahrenfläche HQ 100)

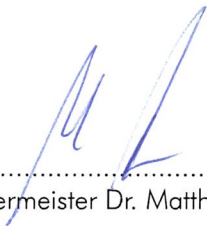
Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte Oberaudorf)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf vom 04.12.2018
Biotopkartierung Bayern
Artenschutzkartierung, Landesamt für Umwelt vom 05.05.2022
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden“,
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021
Eigene Bestandsaufnahme von Tier- und Pflanzenvorkommen am 29.04.2022
„Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“,
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzende Fassung
2007,
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern
Bayerisches Bodeninformationssystem
Landschaftsplan, Gemeinde Oberaudorf vom 11.11.2008
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
„Hecken, Feldgehölze und Feldraine in der landwirtschaftlichen Flur“
Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft LfL, Februar 2020

Oberaudorf, 02.04.2025

(Siegel)




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

