

GEMEINDE OBERAUDORF



Zusammenfassende Erklärung zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46
mit integrierter Grünordnung
"Gschwendtner Feld"

Teil III Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Oberaudorf

Stand 25.03.2025

ARCHITEKTURBÜRO:

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

Zusammenfassende Erklärung

Teil III

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld – Oberaudorf“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Gesetzliche Grundlage
3. Verfahrensablauf
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Alternativenprüfung
6. Ergebnis der Umweltprüfung
7. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gschwendtner Feld“ dient der langfristigen Absicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Oberaudorf. Geplant ist, den bestehenden Supermarkt aus dem benachbarten Gewerbegebiet „an der Tiroler Straße“ zu verlegen und gleichzeitig einen neuen Drogeriemarkt anzusiedeln. Für dieses Vorhaben sind die baurechtlichen Voraussetzungen im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt.

Die geplante Fläche umfasst insgesamt 14.934 m², wobei 4.485 m² für Baufelder, 6.625 m² für Stellplätze und Zuwegungen sowie 1.424 m² für Grünflächen vorgesehen sind. Als Ausgleichsfläche stehen außerdem 2.260m² auf dem Grundstück, sowie 3.500m² auf einem weiteren Grundstück zur Verfügung.

2. Gesetzliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aufzustellen sind, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Grundlage bildet der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf vom 16.11.2021, in dem das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dabei wird die bauliche Nutzungsart des betroffenen Bereichs in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und kleinflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO überführt. Zudem wird der südlich angrenzende Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplans, wonach die Gemeinde Oberaudorf gemeinsam mit der Gemeinde Kiefersfelden ein Doppelgrundzentrum bildet und damit die Aufgabe hat, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet wird darauf hingewiesen, dass dieses mittlerweile durch im Amtsblatt für den Landkreis Rosenheim Nr. 35 vom 24.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht und damit vorläufig gesichert im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 und 3 BayWG gilt. Die Herstellung einer Retentionsmulde hat zu der Veränderung des Überschwemmungsgebietes am Röthenbach im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 364, Gemarkung und Gemeinde Oberaudorf geführt. Dies stellt sicher, dass die Bebauung in einem sicheren Bereich erfolgt und keine unzulässigen Risiken für die zukünftigen Nutzungen bestehen.

Die Abwägung der Belange erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des BauGB, der BauNVO sowie der einschlägigen Fachgesetze. Verbleibende, nicht vermeidbare Eingriffe werden gemäß den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften bilanziert und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dies stellt sicher, dass die Bebauung in einem sicheren Bereich erfolgt und keine unzulässigen Risiken für die zukünftigen Nutzungen bestehen.

3. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld' beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2022 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2022 hat in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2024 bis 07.08.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

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

4.2 Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

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.

ERSCHLIEBUNGSKONZEPT 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

4.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die ökologischen Auswirkungen des geplanten Projekts wurden umfassend im Umweltbericht behandelt. Der Bericht untersucht die möglichen Eingriffe in die Lebensräume und Arten, auf das Wasser, in den Boden, in Klima/Luft, in das Landschaftsbild, in Kultur- und Sachgüter, sowie auf den Menschen. Als Ausgleich für die Eingriffe werden entsprechende Maßnahmen wie die Schaffung von Ausgleichsflächen und die Renaturierung von Biotopen vorgesehen. Die Kompensationsmaßnahmen zielen darauf ab, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren und langfristig zu verbessern. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Lebensraum und Arten: Das geplante Vorhaben betrifft eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Artenvielfalt. Der Bau des Supermarktes und Drogeriemarktes sowie die zugehörige Infrastruktur werden die bestehende Wiese und einige Bäume beeinträchtigen. Die Auswirkungen auf das Jagdhabitat und die Artenvielfalt sollen jedoch durch die Schaffung von Ausgleichsflächen und die Aufwertung der Lebensräume kompensiert werden. Die geplante Brücke über den Bach erfordert eine Versetzung des Bachlaufs, was das Biotop tangiert. Auch dieser Eingriff wird durch Maßnahmen zur Wiederherstellung und Pflege von Lebensräumen ausgeglichen.

Die Auswirkungen werden als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

Wasser: Das Grundstück hat derzeit eine wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung und Versickerung. Der Verlust von Sickerflächen wird durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück gemindert. Auch der Eingriff in den Bachlauf wird durch eine Wiederherstellung der Uferzone und die Aufwertung der neu erstellten Retentionsfläche kompensiert.

Die Auswirkungen werden als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

Zusammenfassende Erklärung

Boden: Das Bauvorhaben führt zu einer Versiegelung von Flächen und einer Reduzierung der Bodenfilterfähigkeit. Negative Auswirkungen auf den Boden werden durch die Schaffung von ausgleichenden Grünflächen und die Minimierung versiegelter Flächen gemildert.

Die Auswirkungen werden als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

Klima und Luft: Das Freilandklima wird durch das Bauvorhaben zwar leicht verschlechtert, jedoch wird durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und wasserdurchlässige Stellplätze die lokale Klima- und Luftsituation gemildert. Eine neue Retentionsfläche inklusive Ufferrandstreifen als Pufferzone wird zur *Kompensation des Verlustes an Retentionsvolumen geschaffen*.

Die Auswirkungen werden als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

Landschaftsbild: Die geplante Bebauung führt zum Verlust der grünen Wiese, die als Pufferzone zwischen den bebauten Flächen fungiert. Das neue Ortsbild wird durch die Integration des Gebäudes in den Hang und seine Begrünung, sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen optisch entschärft, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Auswirkungen werden als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

Kultur- und Sachgüter: Es befindet sich ein Bodendenkmal in der Nähe des geplanten Bauvorhabens, jedoch nicht im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollte während der Bauarbeiten ein Bodendenkmal entdeckt werden, ist dies gemäß dem Denkmalschutzgesetz zu melden.

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Mensch: Während der Bauphase werden die Anwohner nur geringfügig durch Lärm, Staub und Schadstoffe beeinträchtigt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Zudem werden durch Grünordnungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge und das Neupflanzen von Gehölzen negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohner minimiert. Die Erholungsmöglichkeiten des Gebiets bleiben weitestgehend unbeeinträchtigt.

Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

5. Alternativprüfung

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Ziel war es, eine Lösung zu finden, die die Nahversorgung in Oberaudorf gemäß den landespolitischen Zielen stärkt, verkehrlich verträglich ist und umweltgerechte Anforderungen erfüllt.

Der Standort erweist sich insofern als vorteilhaft, da die Nahversorgung durch das Planvorhaben verbessert werden kann, indem die abfließende Kaufkraft in der Gemeinde gehalten wird, Angebotslücken im Drogeriebereich geschlossen werden und somit ein moderner, zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort entsteht.

Desweiteren ist eine geringe Beeinträchtigung der Wohngebiete zu erwarten, das Vorhaben ist städtebaulich gut integrierbar und Ausgleichsflächen sind möglich.

Andere Flächen im Stadtgebiet von Oberaudorf, die in gleicher Weise für den Zweck geeignet sind und erworben werden könnten, stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

6. Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Verbleibende, nicht vermeidbare Eingriffe werden nach anerkannten Methoden bilanziert, und ein entsprechender Umfang für Kompensationsmaßnahmen wurde ermittelt. Diese Maßnahmen sind in den Anhängen „Ausgleichsbedarf“ und „Ausgleichsumfang“ zum Umweltbericht detailliert erläutert.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Die Überwachung der Herstellung der Ausgleichsflächen, der Ortsbegrünung sowie der Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde.

Aus umweltfachlicher Sicht ist das Vorhaben somit verträglich und genehmigungsfähig.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Verfahrens wurden zwei öffentliche Beteiligungsdurchläufe durchgeführt, in denen Stellungnahmen von Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit abgegeben wurden. Diese Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und nach Abwägung der verschiedenen Interessen und Belange entsprechend berücksichtigt und in die Planungen einbezogen.

1. Durchlauf (Frühzeitige Beteiligung):

Zeitraum der Auslegung 27.06.2022 bis 29.07.2022

Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht vom 28.07.2022
- Bayerischer Bauernverband 20.07.2022
- Regierung Oberbayern vom 06.07.2022
- DB AG DB Immobilien vom 28.07.2022
- Eisenbahn Bundesamt vom 04.07.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 28.07.2022
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 19.07.2022
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz vom 25.07.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.07.2022
- Vodafone GmbH vom 27.07.2022
- Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung vom 25.07.2022
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 15.07.2022
- Untere Naturschutzbehörde Rosenheim vom 28.07.2022

Öffentlichkeit:

- Anliegen der Anwohner des Wohngebietes Gartenstraße vom 13.07.2022

2. Durchlauf (Öffentliche Auslegung):

Zeitraum der Auslegung 04.07.2024 bis 07.08.2024

Öffentlichkeit:

- 3 Stellungnahmen der Anwohner Gartenstraße vom 23.11.2023
- Nachtrag vom 27.11.2023
- Stellungnahme vom 27.07.2024
- Claudia Rose vom 07.08.2024

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Bayerischer Bauernverband vom 29.07.2024
- DB AG DB Immobilien vom 05.08.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.08.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 01.08.2024
- Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung vom 08.08.2024
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 05.08.2024
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht vom 06.08.2024
- Regierung von Oberbayern vom 12.07.2024
- Vodafone Deutschland GmbH vom 26.07.2024
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 25.07.2024

Oberaudorf,

02.04.2025

(Siegel)



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

Zusammenfassende Erklärung