

**Gemeinde Oberaudorf**

**Landkreis Rosenheim**

## **Einbeziehungssatzung**

für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 346/23  
im Bereich nördlich der Bahnhofstraße

## **Begründung mit Umweltbericht**

erstellt am: 11.02.2020

geändert am:

## **AGL**



---

### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrä-Str. 8a

82398 Etting- Polling

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Bedarf und Ziel.....</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Erschließung (Verkehr, Parkierung) .....</b>	<b>5</b>
<b>4.4</b>	<b>Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....</b>	<b>8</b>
5.3.1	Schutzgut Fläche .....	8
5.3.2	Schutzgut Boden .....	8
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	8
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	9
5.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	9
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	9
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	10
<b>5.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>10</b>
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	10
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	10
<b>5.5</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>12</b>

## **1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, Ecke Rosenheimer Straße gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, die derzeit im Außenbereich befindliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 346/23 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberaudorf einzubeziehen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall wird die Fläche durch die östliche und südlich angrenzende Mischnutzung geprägt. Nach Westen schließt die Rosenheimer Straße an. Trotz der Ortsrandlage ergibt sich bereits eine bauliche Prägung, die durch die vorhandene Erschließungsmöglichkeit über die Bahnhofstraße gestärkt wird. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung im Planungsgebiet scheinen somit gegeben.

## **3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS**

Das 0,2 ha große Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Oberaudorf östlich der Rosenheimer Straße. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist relativ eben und wird im Osten und Süden von einem Mischgebiet begrenzt. Nach Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Bedarf und Ziel**

Die Gemeinde Oberaudorf liegt im Inntal verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn und an der Bahnlinie Richtung Kufstein / Österreich - Italien. Zudem ergibt sich durch die umliegenden Berge eine landschaftlich reizvolle Umgebung. Die Gemeinde gilt somit als attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde bei Beibehaltung eines maßvollen und verträglichen Bevölkerungswachstums ein Wohnflächenbedarf von ca. 3,3 bis 5,2 ha ermittelt (AGL; 2015-2019). Aufgrund der sensiblen Lage im Alpenraum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung erhebliche Einschränkungen (Topographie, Schutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und Erosionsgefahren). Der Bauflächenbedarf soll deshalb vorrangig über maßvolle Ortsabrundungen und Nachverdichtungen im Innenbereich erbracht werden. Dies darf jedoch nicht zu Lasten des bestehenden hohen Durchgrünungsgrads gehen.

Mit der vorliegenden Ortsabrundungssatzung möchte die Gemeinde Oberaudorf einen Teil des dringenden Bedarfs nach Wohnraum decken. Dazu wird das bestehende Mischgebiet um eine Parzelle nach Nordwesten erweitert wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 10 Wohneinheiten. Dazu wird ein Gebäude mit einer Grundfläche von 375 m<sup>2</sup> mit drei Vollgeschossen bzw. einer Wandhöhe von ca. 8,50 m erforderlich. Die Stellplätze werden auf der nördlichen und östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen, die über eine private Zufahrt erschlossen werden sollen. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche.

Das Baufenster wird so festgesetzt, dass dieses außerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße (Rosenheimer Straße) zu liegen kommt. Diese Zonengrenze sowie das Sichtdreieck an der Einmündung zur Rosenheimer Straße wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die geplanten Hauptanlagen:

Ziffer	Geplante Hauptanlage	geplante Grundfläche in m <sup>2</sup>
1	Grundfläche Gebäude	375
2	Grundfläche Balkone, Dachüberstände, Vordächer	130
3	Grundfläche Terrassen (soweit nicht schon durch Flächen in Ziffer 3 abgedeckt)	20
<b>Grundflächen Hauptanlagen gesamt</b>		<b>525</b>

Tab. 1 Ermittlung der geplanten Grundfläche für Hauptanlagen auf dem Baugrundstück

Neben den Hauptanlagen werden verschiedene Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie weitere Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, erforderlich. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die geplante Größe dieser Anlagen:

Ziffer	Geplante Nebenanlagen	geplante Grundfläche m <sup>2</sup>
1	Grundflächen § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO: Garagen, Stellplätze und Zufahrten (Parkplätze mit Zufahrt außerhalb der Dachüberstände)	600
2	Grundflächen § 19 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO:	30

Ziffer	Geplante Nebenanlagen	geplante Grundfläche m <sup>2</sup>
	Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Fahrradhäuschen)	
3	Grundflächen § 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO unterirdische Bauteile, nur unterbaut	0
	<b>Grundflächen Nebenanlagen gesamt</b>	<b>630</b>

Tab. 2 Ermittlung der bestehenden bzw. geplanten Grundfläche für Nebenanlagen

Das Baugrundstück (Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs, das nicht als Grün- oder Erschließungsfläche festgesetzt ist) umfasst eine Größe von **1.514 m<sup>2</sup>**.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden, um die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrt unterbringen zu können.

Aufgrund der Lage am Ortseingang wurden in die Satzung Gestaltungsvorgaben mit aufgenommen. Diese orientieren sich am ortstypischen, traditionellen Gebäudestil mit Satteldach und breiten Dachüberständen.

#### 4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Das Planungsgebiet wird direkt an die Bahnhofstraße angeschlossen. Hier liegen bereits Ver- und Entsorgungseinrichtungen, an die das neue Gebäude angebunden werden kann.

Um das außerhalb des Geltungsbereichs verbleibende, nördliche Teilstück der Fl.-Nr. 346/23 weiterhin erschließen zu können, wird an der östlichen Grenze des Planungsgebiets ein 3m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen.

Die Stellplätze werden wie oben bereits beschrieben auf dem Grundstück oberirdisch nachgewiesen. Bei 10 Wohneinheiten ergibt sich gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberaudorf ein Stellplatzbedarf von mindestens 17 Stellplätzen.

#### 4.4 Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Grünordnung wurden die Grundzüge der erforderlichen Durchgrünung festgesetzt. Dazu zählen die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Rosenheimer Straße sowie der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Diese dienen vorrangig zur Einbindung der neuen Gebäude im Sinne einer Ortsrandeingrünung. Dabei wurde entlang der Nordgrenze eine dichte Strauchpflanzung festgesetzt und entlang der Rosenheimer Straße eine Grünfläche mit Einzelbäumen. Diese soll den offenen Ortseingangscharakter erhalten.

Weiterhin wird eine Begrünung der Einfriedungen sowie weitere Baumpflanzungen im Bereich des Baugrundstücks festgesetzt. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

Im Rahmen des Bauantrags ist den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Das Planungsgebiet umfasst Wirtschaftsgrünland, welches im Westen durch die Rosenheimer Straße und im Osten und Süden durch bestehende Bauflächen eingerahmt wird. Es gibt keinerlei Gehölze oder sonstige Lebensraumstrukturen (Steinhaufen, Saumbereiche, Hecken, Feucht-

flächen), die einer geschützten Tier- oder Pflanzenart als Lebensraum dienen könnten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen könnte.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet soll durch eine Einbeziehungssatzung die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Betroffen ist Wirtschaftsgrünland ohne naturschutzfachliche Bedeutung.

### 5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 zur 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 Potential erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebundenen Flä-

chen 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 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** sollen 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 Nutzung von Konversionsflächen,
- der Förderung der Innenentwicklung,
- der Verwendung von naturschutzfachlich geringwertigen Flächen,
- der Situierung der geplanten Gebäude außerhalb von Überschwemmungsgebiet sowie
- der Förderung der sozialen Infrastruktur.

### **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).

## **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 von Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit am Ortsrand entspricht sowohl den genannten Zielen der Landes- und Regionalplanung als auch dem Baugesetzbuch und der Naturschutzgesetzgebung.

### **5.3 Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung**

#### **5.3.1 Schutzgut Fläche**

Die Planung sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Durch die kompakte Bauform ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten 10 Wohneinheiten ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch (z. B. im Vergleich zu Einfamilienhäuser). In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind somit keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

#### **5.3.2 Schutzgut Boden**

Im Planungsgebiet herrschen auf spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Quelle: Bayern-Atlas Geoportal: Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000) fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) vor (Quelle: BayernAtlas Geoportal: Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000). Kolluviole haben in der Regel günstige Ertragseigenschaften. Im vorliegenden Fall werden sie intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt.

Die Planung betrifft eine Bodenart, die im Inntal häufig vorkommt. Durch die kompakte Bauform in Kombination mit den erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen ist auf dem Baugrundstück ein mittlerer bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen) auf der Fläche.

#### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Lage im Inntal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser insbesondere bei Starkregen auch höher ansteigen könnte. Die Grundwasserfließrichtung ist in diesem Teil der Gemeinde in der Regel von Westen nach Osten Richtung Inn anzunehmen. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungs-



maßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken.

Das Gebiet ist relativ eben, die nächsten Hanglagen liegen relativ weit westlich vom Planungsgebiet entfernt. Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets nur am südöstlichen Rand eine punktuelle Gefährdung durch Wassererosionen. Diese bedingt sich hier voraussichtlich durch eine leichte Geländesenke.

#### **5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Lebensraumpotential im Planungsgebiet sehr begrenzt. Das Gebiet wird ggf. in der Dämmerung durch siedlungsbegleitende Fledermäuse als Teil ihres deutlich größeren Jagdreviers genutzt. Auch ist ein Überflug durch jagende Brutvögel wahrscheinlich.

Die geplanten festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen können zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets beitragen und so insbesondere für Brutvögel und Insekten neue Lebensraumstrukturen schaffen. Aufgrund der bestehenden Artenarmut werden deshalb keine erheblichen Belastungen für dieses Schutzgut erwartet.

#### **5.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel**

Das Grünland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, aufgrund der geringen Flächengröße hat es aber für die Durchlüftung des östlich angrenzenden Wohngebiets nur eine geringe Teilfunktion.

Gemäß dem Verkehrsmengenatlas wurden im Jahr 2015 auf der Rosenheimer Straße im Durchschnitt 3.081 Kfz/24h gezählt. Davon waren 279 Kfz Schwerverkehr. Durch den Verkehr ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen, die auch auf das Planungsgebiet einwirken. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftreinhaltung sind allerdings nicht bekannt.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Bahnhofstraße im betreffenden Bereich erhöhen. Durch die unmittelbare Anbindung an die Rosenheimer Straße und den Ortsrand kann der Anliegerverkehr sich schnell in den fließenden Verkehr eingliedern. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben sich voraussichtlich zwar mehr Beunruhigungen, aber keine Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

#### **5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit**

Wie bereits zum Schutzgut Klima beschrieben, besteht in Folge des Verkehrsaufkommens auf der Rosenheimer Straße bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Lufthygiene und vor allem auf Verkehrslärm. Um Belastungen durch die zu erwartenden 17 zusätzlichen Pkw im Planungsgebiet zu reduzieren werden Vermeidungsmaßnahmen, wie die Anordnung der Stellplätze oder die Abpflanzung der Grundstücksgrenzen, im Rahmen der Ausführungsplanung empfohlen.

Das Planungsgebiet hat für die Erholung derzeit keine Funktion. Die festgesetzte westliche Grünfläche kann zukünftig durch die Anwohner als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden.

### **5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe**

Weder innerhalb des Planungsgebiets noch in näherer Umgebung befinden sich Bau- oder Baudendenkmäler. Das nächste Baudenkmal ist das Bahnhofsgebäude, welches aber durch die bestehenden Gebäude an der Bahnhofstraße vom Planungsgebiet abgeschirmt wird.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Lage am Ortsrand und speziell am Ortseingang von großer Bedeutung. Derzeit präsentiert sich der nördliche Ortseingang in Folge der zurückversetzten Gebäude als offen und gut durchgrünt.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um einen Baukörper ergänzt, der am unmittelbaren Ortsrand aufgrund seiner Größe und Kubatur das Ortseingangsbild erheblich verändern wird. Insbesondere bei einer oberirdischen Anordnung der erforderlichen Stellplätze ergeben sich große unbegrünte Flächen, die sich negativ auf das lokale Orts- und Landschaftsbild auswirken können. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen helfen diese Auswirkungen zu reduzieren.

## **5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgut Boden, Wasser und Klima

- wasserdurchlässige Ausbildung von Garagenzufahrten, Park- und Stellplätzen

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Pflanzung von zusätzlichen Bäumen auf dem Grundstück
- Begrünung von Einfriedungen

#### Schutzgut Kulturelles Erbe - Landschaftsbild

- Neupflanzung von Laubbäumen
- Festsetzung einer ortstypischen Gebäudeform und -gestaltung

### **5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Oberaudorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

## Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich Wirtschaftsgrünland. Dies ist gemäß dem Leitfaden in die **Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)** einzustufen.

## Darstellung der Eingriffsflächen und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsfläche umfasst das Baugrundstück sowie die festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten. Die festgesetzte Grünfläche zählt dagegen nicht zur Eingriffsfläche, da hier keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 zählt das Vorhaben zum **Eingriffstyp A** (mittlere bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

In der nachfolgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf auf der Grundlage der Bewertung des Ausgangszustands, des Eingriffstyps sowie des festzusetzenden Ausgleichsfaktors ermittelt:

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
I	A	1.650	0,4	<b>660</b>

Abb. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Wahl des mittleren Ausgleichsfaktors beruht darauf, dass zwar durch die geplanten Grünflächen Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen vorgesehen sind, innerhalb des Baugrundstücks aufgrund der geplanten kompakten Bauform aber nur wenige Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt werden konnten. Insbesondere die oberirdischen Stellplätze in Kombination mit Terrassen und Zufahrten bedingen eine verringerte Durchgrünungsmöglichkeit des Baugrundstücks.

## Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsflächenbedarf ist noch nicht abschließend geklärt, wird aber noch vor dem Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

## 5.5 Fazit

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder Biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen.

In Folge der geplanten kompakten Bauform wird zwar sehr flächensparend gebaut, die sensible Lage am Ortsrand erfordert aber zwingend die Umsetzung der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsvorgaben, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden.

Etting, den 11.02.2020



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geoportal.bayern.de> [Stand: 02.2020]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/> [Stand: 02.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

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 DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 02.2020]

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 Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 02.2020]