Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 52 „Am Mitterfeld“

BEGRÜNDUNG

erstellt: 26.07.2024
geändert: 22.10.2024 (mit Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 17.01.2025)
25.03.2025

Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Straße 6
83080 Oberaudorf

in Zusammenarbeit mit

AGL

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG 4
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ... 4
4 PLANUNGSKONZEPTION 5
4.1 Städtebauliches Konzept 5
4.2 Art der baulichen Nutzung 6
4.3 Maß der baulichen Nutzung 6
4.4 Baugrenzen und Abstandsflächen 8
4.5 Gestaltungsvorschriften 8
4.6 Flächen für Nebenanlagen 8
4.7 Erschließung (Verkehr, Parkierung) 9
4.8 Ver- und Entsorgung 9
4.9 Rettungswege / Löschwasserversorgung 10
4.10 Grünordnung 10
4.11 Artenschutzrechtliche Belange 10
4.12 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen 11
4.13 Immissionsschutz 11
5 UMWELTBERICHT 13
5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 13
5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 13
5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023) 13
5.2.2 Regionalplan Südostoberbayern 15
5.2.3 Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz 15
5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 16
5.3.1 Schutzgut Fläche 17
5.3.2 Schutzgut Boden 18
5.3.3 Schutzgut Wasser 19
5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt 21
5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel 23
5.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit 24
5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe 25
5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 27
5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 27
5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 27
5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 28

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 31
5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 31
5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 31
5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 31
6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR 34
6.1 Gesetzesgrundlagen 34
6.2 Literatur 35
7 ANLAGE: AUSZUG ÖKOKONTO 35

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im kommunalen Flächennutzungsplan ist nur der bestehende Zimmereibetrieb im Osten als Gewerbegebiet dargestellt. Der Rest ist als Fläche für die Landwirtschaft mit Bebauung im Außenbereich ausgewiesen. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine entsprechende Nutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

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

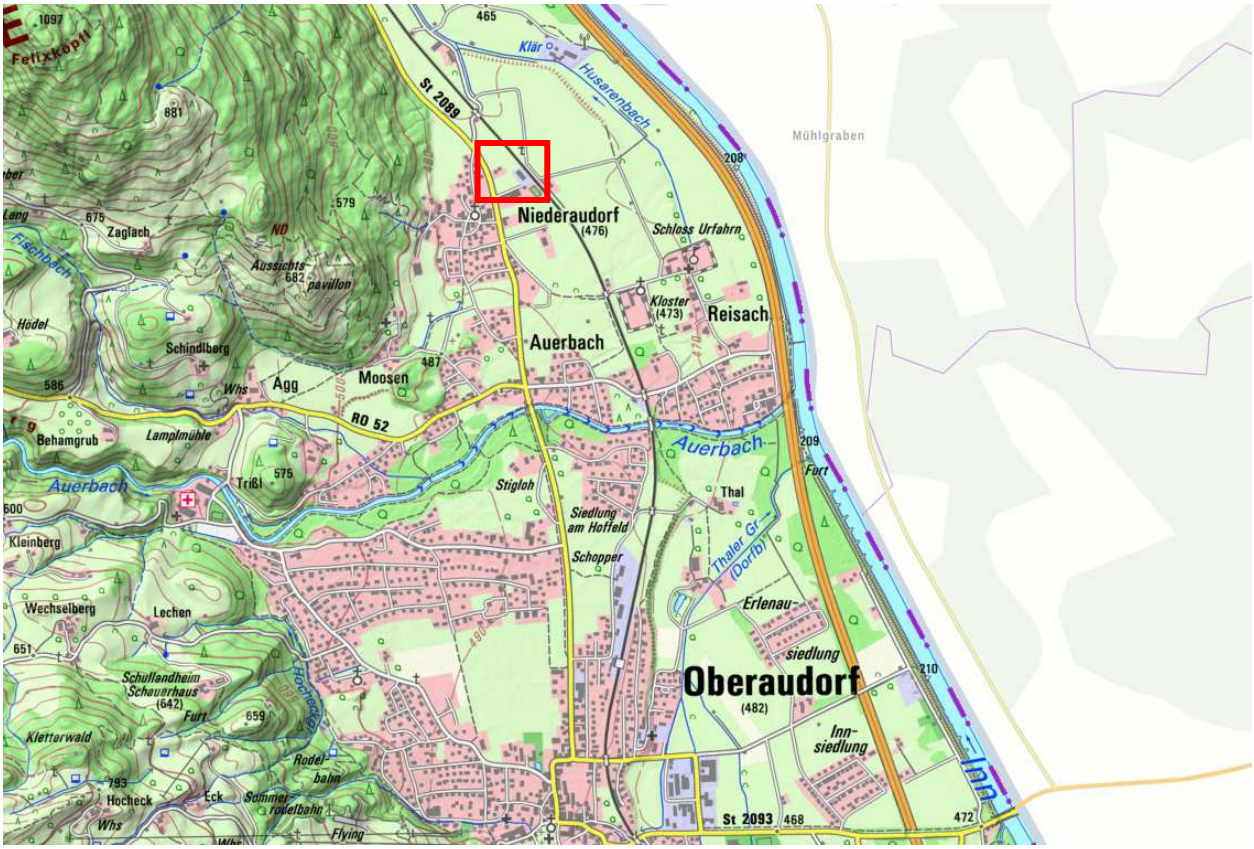

Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot umrandet); Kartengrundlage: TK 25, www.geoportal.bayern.de

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine relativ ebene, leicht nach Nordosten hin geneigte Grünlandfläche, die allseits mit bestehenden Gebäuden umbaut ist: im Süden schließt das dreistöckige Gebäude der privaten Grundschule an. Im Osten befindet sich die Betriebshalle der Zimmerei und im Norden die ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäude im traditionellen ortsüblichen Baustil.

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

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept der baulichen Entwicklung gründet zunächst auf den baulichen Anforderungen der Feuerwehr, die den einschlägigen rechtlichen und sicherheitsrelevanten Gesetzgebungen entsprechen muss. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Grundstück der Feuerwehr deshalb vorrangig durch die erforderliche Anzahl an Einsatzfahrzeugen, Rettungskräften (Pkw-Stellplätze) sowie den Vorgaben für Anfahrts- und Ausrückwege (eigene Ausfahrten) bestimmt.

Die zwischen der geplanten Feuerwehr und dem bestehenden Zimmereibetrieb verbleibende Teilfläche soll westseits für nicht störende Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Für den Zimmereibetrieb wird zudem eine Fläche für eine Lagerhalle festgesetzt, um die bisherigen freien Lagerflächen zu bündeln.

Die Wohngebäude im Norden werden vorrangig im Bestand gesichert. Nachverdichtungen sollen hier flächensparend in Form von Aufstockungen möglich werden. Dazu werden auch die zulässigen Anzahlen an Wohneinheiten entsprechend berücksichtigt.

Flächen mit Unterschieden in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden mittels dem Planzeichen 15.14 PlanZV („Knödellinie“) abgegrenzt. Diese Nutzungsgrenze definiert damit auch die einzelnen Baugrundstücke.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden zwei Nutzungsarten unterschieden:

Die Wohnnutzung im Norden, die Feuerwehr sowie die östlich davon noch für gewerbliche Nutzungen bereitstehende Fläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Daran schließt nach Osten hin ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO an, in dessen Umgriff die bestehende Zimmerei sowie die Fläche für deren geplante neue Lagerhalle liegt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden überall ausgeschlossen. Ebenso sind im Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dazu zählen auch die Betriebswohnungen.

Wohnnutzungen werden grundsätzlich nur in den beiden Wohngebäuden im Norden sowie im östlichen Teil des Mischgebiets (Baufeld 04) zugelassen. Im Gebäude der Feuerwehr sind keine Wohnnutzungen vorgesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundfläche (GR)
- die maximal zulässige Wandhöhe mit entsprechendem Bezugspunkt für die Situierung der Fertigfußböden im Erdgeschoss als Maximalmaß

Zulässige Grundflächen

Die zulässigen Grundflächen wurden anhand des jeweils artspezifischen Nutzungsmaßes sowie der Bestandsversiegelung festgesetzt und beruhen auf folgenden Planungsfaktoren:

Baufeld 01 Mischgebiet - Feuerwehr	
Grundflächen geplant	**Größe in m²**
Hauptanlagen (Gebäude inkl. zukünftiger Erweiterungsbedarf)	900
Nebenanlagen etc. (Stellplätze, Zufahrten, Übungsplatz etc.)	1.850
Summe	**2.750**
Grundstücksgröße	3.170
max. Gesamtversiegelungsgrad gerundet	**90%**

Tab. 1 Geplante Grundflächen für die Baufeld 01

Baufeld 02 Mischgebiet - Gewerbe	
Grundflächen geplant	**Größe in m²**
Hauptanlagen	750
Nebenanlagen etc. (Zufahrten, Bewegungsflächen, Lager)	500
Summe	**1.250**
Grundstücksgröße	1.586
max. Gesamtversiegelungsgrad gerundet	**80%**

Tab. 2 Geplante Grundflächen für die Baufeld 02

Baufeld 03 Mischgebiet - Wohnen	
Grundflächen Bestand/geplant	**Größe in m²**
Hauptanlagen (Gebäude inkl. Terrassen)	140
Nebenanlagen etc. (Zufahrten, Garagen, Schuppen, Stellplätze, Nebengebäude etc.)	265
Summe	**405**
Grundstücksgröße	778
max. Gesamtversiegelungsgrad gerundet	**60%**

Tab. 3 Geplante Grundflächen für die Baufeld 03

Baufeld 04 Mischgebiet - Wohnen	
Grundflächen Bestand/geplant	**Größe in m²**
Hauptanlagen (Gebäude inkl. Terrassen)	140
Nebenanlagen etc. (lange private Zufahrt, Garagen, Schuppen, Stellplätze, Nebengebäude etc.)	300
Summe	**440**
Grundstücksgröße	815
max. Gesamtversiegelungsgrad gerundet	**60%**

Tab. 4 Geplante Grundflächen für die Baufeld 04

Baufeld 05 Gewerbegebiet	
Grundflächen Bestand/geplant	**Größe in m²**
Hauptanlagen	750
Geplante Lagerhalle	350
Zufahrten, Bewegungsflächen	1.235
Summe	**2.335**
Grundstücksgröße	2.702
max. Gesamtversiegelungsgrad gerundet	**85%**

Tab. 5 Geplante Grundflächen für die Baufeld 04

Wie aus den Tabellen deutlich wird, ergibt sich sowohl für die Feuerwehr im Baufeld 01 als auch für die Zimmerei im Baufeld 05 ein hoher Versiegelungsgrad für die vorhandenen bzw. erforderlichen Bewegungsflächen. Im Bereich der Feuerwehr ist in Folge der geltenden Richtlinien zudem eine Vollversiegelung auch von Stellplätzen und Zufahrten erforderlich. Entsprechend werden hier die erhöhten Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die über das normal zulässige Maß hinausgehen.

Wandhöhe

Zur Bemessung der Wandhöhe werden im Bebauungsplan Bezugspunkte vorgegeben, auf die die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal zu situieren ist. Die Festsetzung einer maximalen Bezugshöhe gewährleistet, dass die Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände herausschauen, ermöglicht aber eine tiefere Situierung, falls die umliegende Gestaltung dies erfordern sollte. Die Bezugshöhen orientieren sich am Niveau der Erschließungsstraße, jeweils im Bereich der Zufahrten.

Die Gebäudehöhen werden gestaffelt festgesetzt, so dass die Gebäude in Richtung der Ortsränder kleiner werden und so ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet wird.

4.4 Baugrenzen und Abstandsflächen

Für die beiden Wohngebäude im Norden orientieren sich die Baugrenzen am Bestand. Die Gebäude sind hier bereits so errichtet worden, dass teils Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen. Entsprechende Abstandsübernahmevereinbarungen liegen vor.

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen nach der kommunalen Satzung der Gemeinde zu bemessen.

Die Baugrenzen für die unbebauten Grundstücke sind großzügig bemessen, um eine möglichst flexible Nutzung zu ermöglichen. Das Baufeld 04 kann ggf. nochmals unterteilt werden. Die Erschließung wäre dann privatrechtlich (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) oder durch entsprechende Grundstücksteilung (Zufahrt zum Hinterliegergrundstück zuordnen) zu regeln.

4.5 Gestaltungsvorschriften

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude gilt mit einer Ausnahme die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde.

Für das geplante Nebengebäude im Gewerbegebiet werden nur Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zugelassen (in der Satzung Sattel- oder Pultdach mit mind. 10°). Dadurch bleibt das Gebäude in der Gesamthöhe niedriger und bindet sich städtebaulich besser ein.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Für Garagen, Nebengebäude sowie sonstige Nebenanlagen wurden im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt, die zusammen mit den großzügigen Baugrenzen ausreichen-

de Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollten. Sollten im Einzelfall trotzdem z.B. Grenzbebauungen erforderlich werden, wird eine Ausnahme formuliert.

Die seitliche Wandhöhe für Nebenanlagen wird im Mischgebiet auf 3,00m und im Gewerbegebiet auf 4,50m begrenzt. Letzteres ermöglicht ein Befahren des Lagergebäudes mit entsprechenden Transportfahrzeugen (Stapler etc.).

4.7 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Die beiden nördlichen Baufelder 03 und 04 sowie das zukünftige Grundstück der Feuerwehr (Baufeld 01) werden direkt von der Rosenheimer Straße erschlossen. Das gewerblich zu nutzenden Grundstück Baufeld 02 sowie die Zimmerei im Osten (Baufeld 05) werden über die bestehende Straße Mitterfeldweg erschlossen. Da der Mitterfeldweg nur sehr schmal ist, wird künftig ein knapp 2m breiter Streifen nordseits der Fahrbahn der Verkehrsfläche zugeordnet, so dass ein Ausbau der Verkehrsfläche auf eine Breite von 5m möglich wird. Der Wendehammer am Ende des Mitterfeldwegs bleibt in seinem Bestand erhalten.

Südlich des Planungsgebiets liegt eine private Grundschule. Die geplante Verbreiterung des Mittefeldwegs soll auch zur Minderung von Gefahrenstellen für die Schüler beitragen, da so der Verkehr zügiger abfließen kann. Da das Grundstück der Feuerwehr direkt über die Rosenheimer Straße erschlossen wird, ergibt sich durch den Einsatzbetrieb keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Mitterfeldweg. Die geplante Lagerhalle im Bereich der Zimmerei dient ebenfalls nicht zur Erweiterung des Betriebs, sondern vielmehr zu Optimierung der Lagerflächen. Eine Veränderung in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr ist gemäß den Angaben des Betriebs nicht zu erwarten, da die Betriebsstruktur keine Erhöhung zulässt.

Welche Betriebe sich im Baufeld 02 ansiedeln, ist derzeit nicht klar. Eine konkrete Angabe zum zukünftigen Ziel- und Quellverkehr ist deshalb nicht möglich. Aufgrund der Größe des Grundstücks, sind allerdings hohe Verkehrsfrequenzen nicht zu erwarten. Ob verkehrsregelnde Maßnahmen (Bodenwellen, reduzierte Geschwindigkeit etc.) notwendig werden, wird durch die Gemeinde abhängig von dem sich ansiedelnden Betrieb in Abstimmung mit der Schule geprüft.

Die Parkierung erfolgt auf allen Grundstücken im Geltungsbereich auf den privaten Grundstücksflächen bzw. im Baufeld 01 auf dem kommunalen Grundstück der Feuerwehr. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung bzw. bezüglich der Feuerwehr nach den Richtlinien der DIN14092.

Mittelfristig möchte die Gemeinde Oberaudorf den östlichen Gehweg an der Rosenheimer Straße bis zur Einfahrt nach Einfang fortführen. Der dazu erforderliche Flächenbedarf ist in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche inkludiert. Der Bebauungsplan enthält dazu aber einen entsprechenden Hinweis.

4.8 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung und Heizung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt bereits über eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wurde anhand einer Baugrunduntersuchung bereits festgestellt (vgl. Crystal Geotechnik, Baugrunderkundung, Geotechnische Stellungnahme, 15.10.2024).

Abwasser

Die Abwässer werden in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet. Die vorhandenen Kanäle besitzen nach Angaben der Gemeindewerke ausreichende Dimensionierungen. Auch die Kläranlage hat ausreichende Kapazitäten.

4.9 Rettungswege / Löschwasserversorgung

Die Verkehrsflächen weisen zukünftig ausreichende Breiten und Befestigungsarten auf, um mit Rettungsfahrzeugen befahren werden zu können. Hydranten sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bereits enthalten. Der Löschwasserbedarf für die zukünftige Bebauung kann gedeckt werden.

4.10 Grünordnung

Für die Durchgrünung werden entlang der Grundstücksgrenzen Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese dienen als Trittsteinbiotope siedlungsbegleitenden Tierarten wie Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger. Die geplanten Baumpflanzungen tragen zudem durch die Verschattung und Verdunstung insbesondere in heißen Sommern zu einem besseren lokalen Kleinklima bei. Weiterhin kann eine räumliche Gliederung zwischen den verschiedenen Gebietsarten geschaffen werden.

4.11 Artenschutzrechtliche Belange

Das Wirtschaftsgrünland ist sehr strukturarm und weist damit keine Habitatpotentiale für geschützte Tier- und Pflanzenarten auf. Ggf. wird das Gebiet von siedlungsbegleitenden Fledermaus- und Brutvogelarten als Teil des Jagdhabitats genutzt. Im Bebauungsplan werden deshalb die einschlägigen Maßnahmen zur Vermeidung dieser Tiergruppen festgesetzt. Dazu zählt neben der insektenfreundlichen Beleuchtung auch das Vermindern von Kollisionsrisiken durch große Glasflächen. Um Fallenwirkungen für Kleinsäuger wie Igel oder Mäuse zu vermeiden, sind zudem Schächte oder Kellertreppen entsprechen zu sichern oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

4.12 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines so genannten „wassersensiblen Gebiets“. Diese Kategorie umfasst Flächen, die insbesondere bei Starkregen durch schnell abfließendes Oberflächenwasser oder durch ansteigendes Grundwasser gefährdet sind. Für das Gebiet wurde deshalb eine wasserdichte Bauweise von Kellergeschossen festgesetzt. Zudem sind alle Öffnungen bis mind. 0,25m über dem Gelände druckwasserdicht zu gestalten.

4.13 Immissionsschutz

Für die Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON GmbH Greifenberg durchgeführt. Die nachfolgende Darlegung der Ergebnisse entspricht Kapitel 10 der Untersuchung (Textvorschläge für den Bebauungsplan):

„Das Plangebiet ist durch Geräusche der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2089, der östlich gelegenen Bahnstrecke 5702 sowie durch innerhalb und außerhalb liegende Gewerbebetriebe belastet.

Als maßgeblich sind die Geräuschemissionen der Verkehrsstrecken anzusehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für ein Mischgebiet sowie die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts bzw. die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet werden teils überschritten. Die Verkehrslärmbetrachtung ergibt, dass durch den Straßenverkehrslärm tags Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) auftreten. Durch den Schienenverkehrslärm resultieren tags Beurteilungspegel von bis zu 76 dB(A) und nachts von bis zu 77 dB(A).

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist auf Grundlage einer Ortsbesichtigung von keiner Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der wertgleichbaren Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen.

In Summe ergeben sich somit Beurteilungspegel von bis zu 76 dB(A) tags und von bis zu 76 dB(A) nachts. Auf Grund der hohen Geräuschbelastung des Plangebietes, die die Schwelle zur Gesundheitsbelastung überschreitet (mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts), gilt für die unterschiedlichen Lärmquellen (Straße, Schiene und technische Anlagen) nicht mehr der Grundsatz der isolierten Betrachtung, sondern vielmehr ist auf den Summenpegel der für die verschiedenen Schallarten ermittelten Beurteilungspegel abzustellen.

Zum Schutz der Anwohner wurden Festsetzungen formuliert, welche an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutz durch entsprechende Grundrissorientierung bzw. durch Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) sicherstellen sollen.

Diese Schutzanforderungen erfassen nicht die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche einer Wohnung. Für diese wird eine Zumutbarkeitsschwelle definiert, welche sich hilfsweise auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche infolge des

Baus oder wesentlicher Änderung von Straßen oder Schienenwegen stützt. Diese legt für Mischgebiete den Lärmanspruch auslösenden Immissionsgrenzwert mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht fest.

Ab Überschreiten des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien) vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Das Überführen dieses 64 dB(A)-Wertes aus der 16. BImSchV ist gerechtfertigt, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse einer Gemeinde ausdrücklich eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird. Der Schutz der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan ist erforderlich, da Außenwohnbereiche nicht von der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfasst werden. Der Anwendungsbereich dieser Norm beschränkt sich ausschließlich auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen, für die nach dieser Norm die Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Decken) zu bestimmen sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche stehen auf dem Markt technisch ausgereifte bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen zur Verfügung. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glaselemente, die oberhalb der Brüstung montiert werden und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Verkehrslärmeinträgen geschützt werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird verwiesen (Bericht ACB-0125-246345/02 in der Fassung vom 17.01.2025).“

Emissionen, die aus den Spiel- und Sportanlagen der östlich angrenzenden Schule ergehen, wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens nicht berücksichtigt, da diese Anlagen ausschließlich für die Ausübung des Schulsports genutzt werden. Die schalltechnische Beurteilung von Sportanlagen hat nach der 18.BImSchV zu erfolgen, jedoch nicht, wenn die Anlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen dient. Des Weiteren ist zu beachten, dass hinsichtlich des Aufenthalts von Kindern im Freien eine Beurteilung differenziert zu betrachten ist. Nach § 22 BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, welche von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden. Aus diesen Gründen erfolgte keine schalltechnische Beurteilung der Schulsportanlagen.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf einer bisher grünlandwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Zudem sind Flächen für ein bis zwei Gewerbebetriebe vorgesehen. Die bereits bebauten Flächen mit Wohngebäuden sowie einer Zimmerei sollen vorrangig baurechtlich gesichert werden. Dabei wird auch ein gewisses Maß an baulicher Ergänzung zugelassen.

Das Planungsgebiet betrifft keine Biotope und keine sonstigen Schutzflächen für Wasser- oder Naturschutzrecht.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023)

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

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

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

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

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

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbin-

dung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebundenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden. Durch die Nähe zu Österreich sowie der Lage der Inntal-Autobahn auf 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)).

In Kapitel 5 wird auf die bayerische **Wirtschaftsstruktur** eingegangen. Demnach sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (LEP, Kap. 5.1 (G)).

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Sie stellen zudem eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft dar, die als wesentlicher Wirtschaftsfaktor in Bayern weiter zu fördern ist (LEP, Kap. 5.1 Begründung).

Zur Sicherung von Natur und Landschaft 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 die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen Alpenbiotope. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

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

⇨ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- Es wird eine Fläche genutzt, die über bestehende Straßen bereits gut erschlossen ist und somit flächensparend entwickelt werden kann.
- Das Gebiet ist bereits allseitig von Bestandsgebäuden umgehen. Dadurch werden hier Flächen genutzt, die bereits eine gewisse anthropogene Überprägung aufweisen. Auch wenn das noch unbebaute Gebiet aufgrund seiner Größe baurechtlich zum Außenbereich zählt, entspricht die geplante Nutzung dem Ziel, eine kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten und zu fördern. Eine bandartige Ansiedlung wird hier vermieden.
- Das Gebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, welches aber nach Norden anschließt.

- Bezüglich der Risiken vor Überschwemmungen werden entsprechend Festsetzungen zur baulichen Vorsorge vorgesehen.

5.2.2 Regionalplan Südostoberbayern

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

⇨ Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung genutzt werden, eine Zersiedlung der Landschaft nicht zu erwarten ist und bei Versickerung vor Ort eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate nicht zu erwarten ist.

5.2.3 Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

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

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

⇨ Die Nutzung gut erschlossener Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Die kompakte, flächensparende Bauweise ermöglicht zudem eine gute Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials.

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

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagebedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme								+	
		Nachhaltige Verfügbarkeit								+	
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
		Belästigung, Störung	bau.				K			K	
			betr.								
	Risiken	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung										K	

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
G = grenzüberschreitende Wirkungen,
K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
L = langfristige Wirkungen,
+ = positive Wirkung

Abb. 2 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen im Inntal, die sich aufgrund günstiger Erschließung und der Geländestrukturen für eine bauliche Entwicklung anbieten würden, unterliegen einem hohen Nutzungsdruck verschiedener Belange wie Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Naturschutz.

Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfüg-

bar.

Auswirkungen

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

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Abb. 3 Auszug aus der Geologischen Karte von Bayern im M 1:25.000 (Quelle BayernAtlas, Stand 2024) mit Lage des Planungsgebiets (schwarz)

Gemäß der Geologischen Karte liegt das Planungsgebiet im Bereich von Schmelzwasserschotter. Dieser wird durch Kies geprägt, der wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig ist.

Für das Planungsgebiet liegt eine Geotechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik GmbH vor (BBP und Erschließung Grundstück Mitterfeld Oberaudorf, Geotechnische Stellungnahme, 15.10.2024). Darin werden die Untergrundverhältnisse wie folgt beschrieben:

Unterhalb des Oberbodens tritt ein schluffiger holozäner Flusslehm (Decklage) auf, *„der von Holozänem Flussschotter unterlagert ist. Darunter stehen würmzeitliche Aueablagerungen in Form von Schluffen, Tonen und Sanden an. Unterhalb dieser Aueablagerungen wurden bei allen Aufschlüssen bis zur Endteufe würmzeitliche Schmelzwasserschotter angetroffen.“*

Altlasten oder Schadstoffbelastungen wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht angetroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Stichproben nicht die gesamte Fläche lückenlos abdecke können. Bisher nicht bekannte Altlasten sind demnach zu melden.

Auswirkungen

Das Grünland geht durch das Vorhaben vollständig verloren. Während der Bauphase wird der Oberboden abgeschoben, teils zwischengelagert oder sachgerecht anderweitig verwendet. Für die Errichtung von Kellergeschossen werden auch tiefere Eingriffe erforderlich. Die Bodenfunk-

tionen gehen hier vollständig verloren. Die ***baubedingten Auswirkungen*** werden deshalb als ***hoch erheblich*** bewertet.

Anlagebedingt ist auf den Misch- und Gewerbeflächen nahezu überall ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Dies ist zwar für die optimale Nutzung der Fläche positiv zu bewerten, für das Schutzgut Boden verbleiben damit allerdings nur sehr geringe Randflächen, auf der gewisse Regenerationen zu erwarten sind. Auch ***anlagenbedingt*** werden die Beeinträchtigungen für die Fläche deshalb als ***hoch erheblich*** bewertet.

Betriebsbedingt sind über die vorab genannten ***Auswirkungen keine weiteren Beeinträchtigungen*** zu erwarten, da keine Nutzungen mit bodengefährdenden Stoffen zulässig sein werden.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgefahren

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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

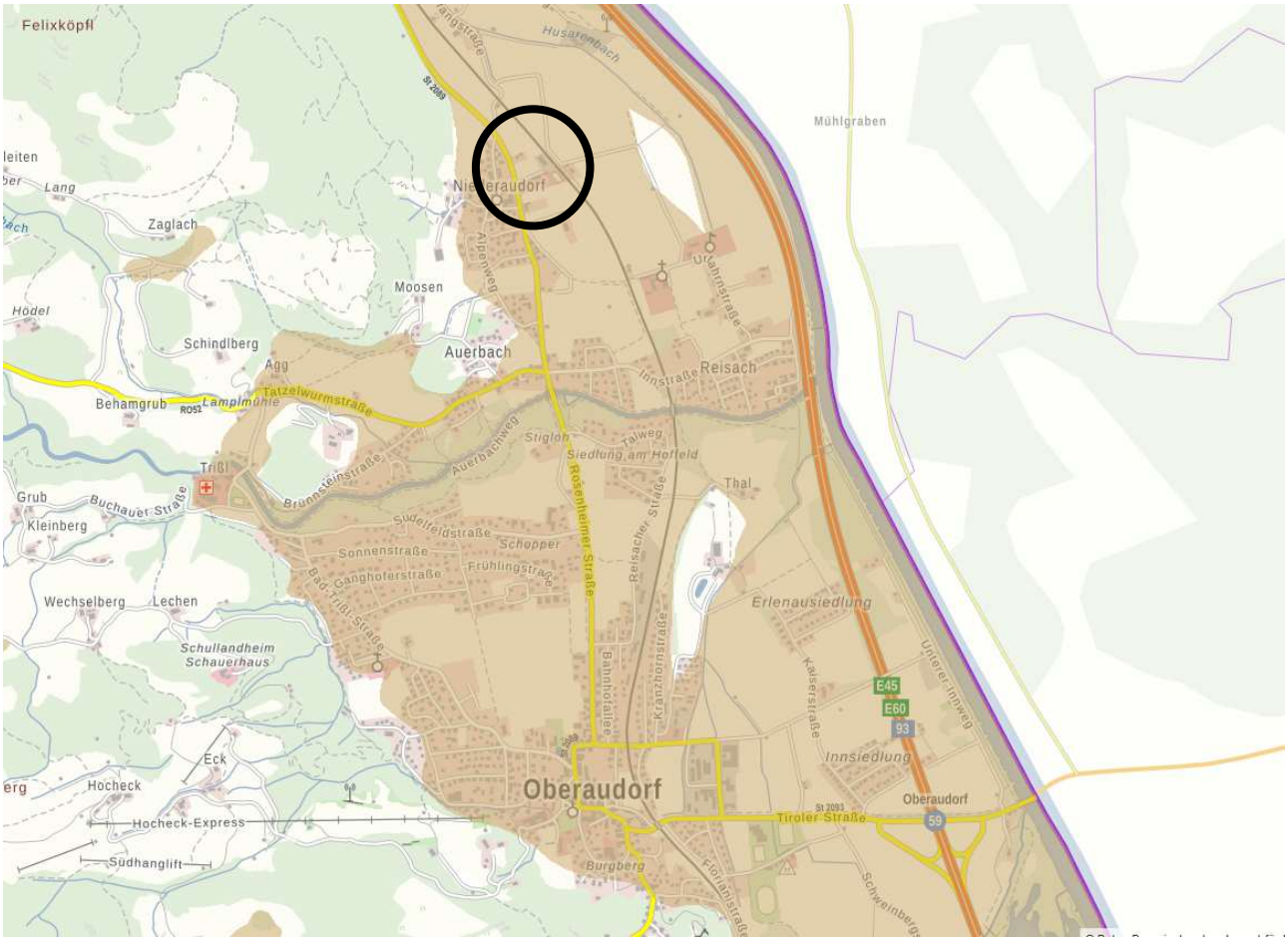

Abb. 4 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren: braun: wassersensible Gebiete, Stand 2024

Im Inntal zählen zu dieser Kategorie neben Hanglagen auch Gebiete mit bei Starkregen hoch anstehendem Grundwasser. Im vorliegenden Planungsgebiet könnten partiell anstehende wasserstauende Schichten im Falle von Starkregen zu Grundwasserspiegeln bis zur Geländeoberkante führen (vgl. Crystal Geotechnik GmbH, BBP und Erschließung Grundstück Mitterfeld Oberaudorf, Geotechnische Stellungnahme, 15.10.2024).

Grundwasser

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

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

<u>Auswirkungen</u>

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

Anlagebedingt verringert sich der wasserdurchlässige Anteil des Bodens im Geltungsbereich. Dadurch verringert sich auch die Versickerungsrate. Die Bodenuntersuchungen zeigten, dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Somit wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt. Die ***anlagebedingten Auswirkungen*** durch die nun vorliegenden Planungen werden aus diesem Grund deshalb ***als gering erheblich*** eingestuft.

Das Gelände ist relativ eben, das Gefährdungspotential für schnell abfließendes Oberflächenwasser ist demnach gering. Dies ändert sich auch durch das Bauvorhaben nicht, da hier ausschließlich eine innerörtliche Nachverdichtung stattfindet.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Schutzgut Boden dargelegt, werden keine Nutzungen im Planungsgebiet zugelassen, die wassergefährdende Stoffe verwenden. Eine ***betriebsbedingte Beeinträchtigung*** des Grundwassers ***kann somit ausgeschlossen werden***.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Pflanzen

Die bisher unbebauten Flächen weisen artenarmes Wirtschaftsgrünland auf. Gehölze befinden sich nur in den Privatgärten im Norden. Hier stocken einige Obstbäume sowie eine größere Birke.

Abb. 5 im Vordergrund: Wirtschaftsgrünland für die Ansiedlung der Feuerwehr; im Hintergrund: Wohngebäude mit strukturreichen Gärten, AGL 10.2023

Tiere

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

Biologische Vielfalt

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

Auswirkungen

Pflanzen

Baubedingt entfallen vorrangig artenarme Grünlandflächen. In den Privatgärten wird der strukturreiche Teil weitgehend erhalten. Die Birke im Norden liegt außerhalb des Bauraums. Ein

Obstbaum entfällt zur Errichtung der Garagen im Baufeld 03. Für das geplante Nebengebäude an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets entfällt ein Lebensbaum.

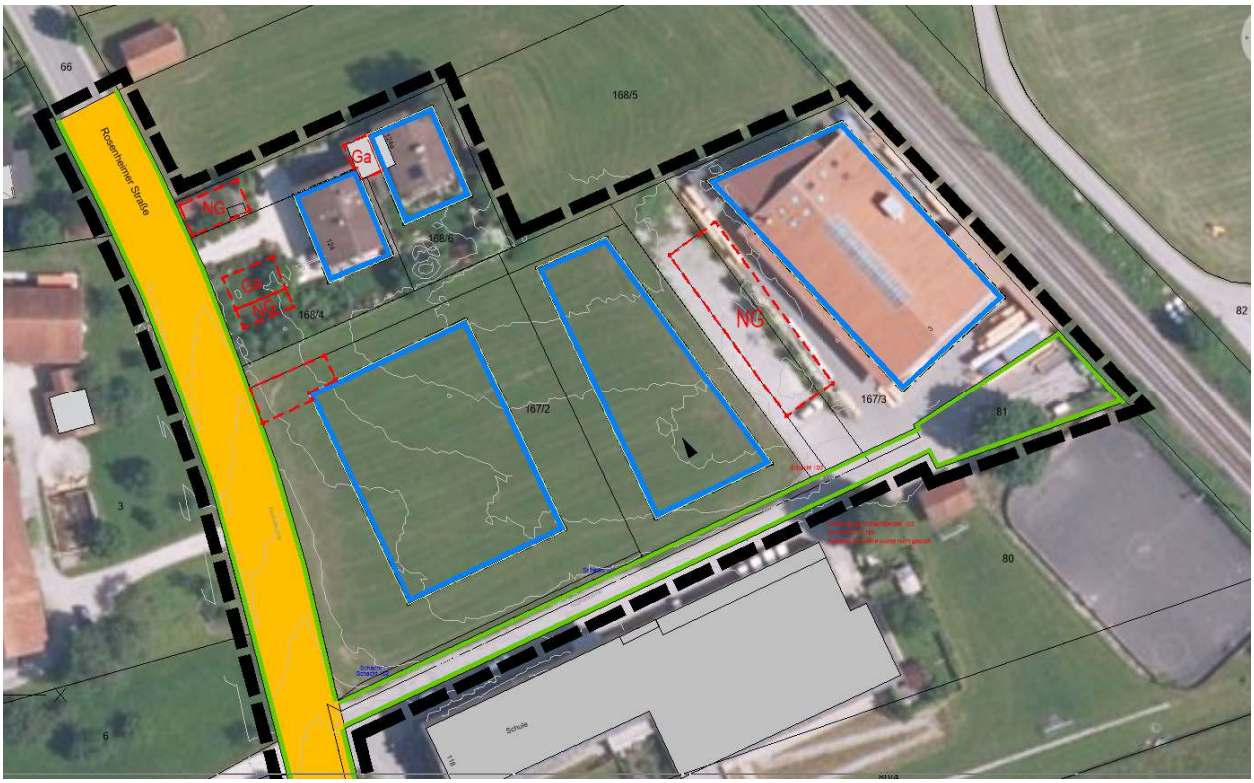

Abb. 6 Baugrenzen und Nebenanlagenfester auf Orthofoto 2022

Das Planungsgebiet für die Lagerhalle an der Zimmerei im Osten umfasst eine Kiesfläche mit einigen sehr jungen Sträuchern.

Die kleinflächigen Verluste von Gehölzen werden ausgleichend Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen bestimmt. ***Bau-, anlage- und betriebsbedingt*** ergeben sich damit ***keine erheblichen Beeinträchtigungen*** des Schutzguts.

Tiere

Die Gehölze sind entsprechend der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Brutzeiträume heimischer Vogelarten zu roden. Damit können ***baubedingte, artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden***.

Anlagebedingt gehen offenen Wiesenstrukturen verloren, die Potentiale als Jadhabitate für Brutvögel und Fledermäuse aufweisen. Aufgrund des größeren Aktionsradius der Arten und der verbleibenden großflächigen Grünlandareale im direkten Nahbereich, werden hier ***keine Funktionsverluste potentieller Lebensräume*** erwartet.

Fortpflanzungs- und Ruhehabitate geschützter Tierarten sind im Nahbereich nicht zu erwarten. Damit ergibt sich hier auch ***kein betriebsbedingtes Konfliktpotential***.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt verändert sich durch den Verlust einer Offenlandflächen und ein Hinzugewinnen von Gehölzstrukturen an den Grundstücksgrenzen.

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

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

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

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

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die ***Bauphase***, kann von Auswirkungen ***geringer Erheblichkeit*** ausgegangen werden.

Durch die Planung geht ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Gleichzeitig ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen, der sich durch die gesetzlichen Anforderungen an die Feuerwehrinfrastruktur ergeben. Auch im Bereich der Gewerbeflächen ergibt sich ein erhöhter Versiegelungsgrad durch Bewegungsflächen und Zufahrten. Die geplanten Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen, sollen hier ausgleichend wirken. Anlagebedingt werden deshalb ***maximal mittlere Auswirkungen*** erwartete.

Betriebsbedingt sind bei Einhaltung gesetzlicher Standards ***keine erheblichen klimaschädlichen Emissionen*** zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Basisszenario

Verkehrsbelastung und Lärm

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

Erholungseignung

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

Auswirkungen

Verkehrsbelastung und Lärm

Während der Baumaßnahmen ist mit Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial zu rechnen. Da diese Belastungen jedoch temporär befristet auftreten, sind sie als ***gering erheblich*** zu bewerten.

Bezüglich der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht ACB-0125-246345/02 in der Fassung vom 17.01.2025). Diese kommt zu dem Ergebnis, *„dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl im Bereich des Mischgebietes, als auch im Bereich des Gewerbegebietes zur Tag- und zur Nachtzeit überschritten werden.*

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden ebenfalls zur Tag- und Nachtzeit überschritten.

Diesen Gegebenheiten sollte durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. durch Anwendung passiven Schallschutzes Rechnung getragen werden. Für das Mischgebiet ergibt sich für den am stärksten betroffenen Bereich ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges für die Außenbauteile von bis zu 45 dB. Sofern innerhalb der Gewerbegebietsflächen schutzbedürftige Aufenthaltsräume umgesetzt werden, resultieren Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 54 dB. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Weiterhin sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

Eine Prognose hinsichtlich der vom Vorhaben des Feuerwehrhauses ausgehenden Geräusche ergab, dass an umliegender, schützenswerter Wohnbebauung (Bestand und Planung) die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (zum Teil deutlich) unterschritten werden.“

Die im Rahmen des Gutachtens genannten Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei entsprechender Umsetzung können für das Schutzgut erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen vermieden werden.

Erholung

Die Erholungseignung ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

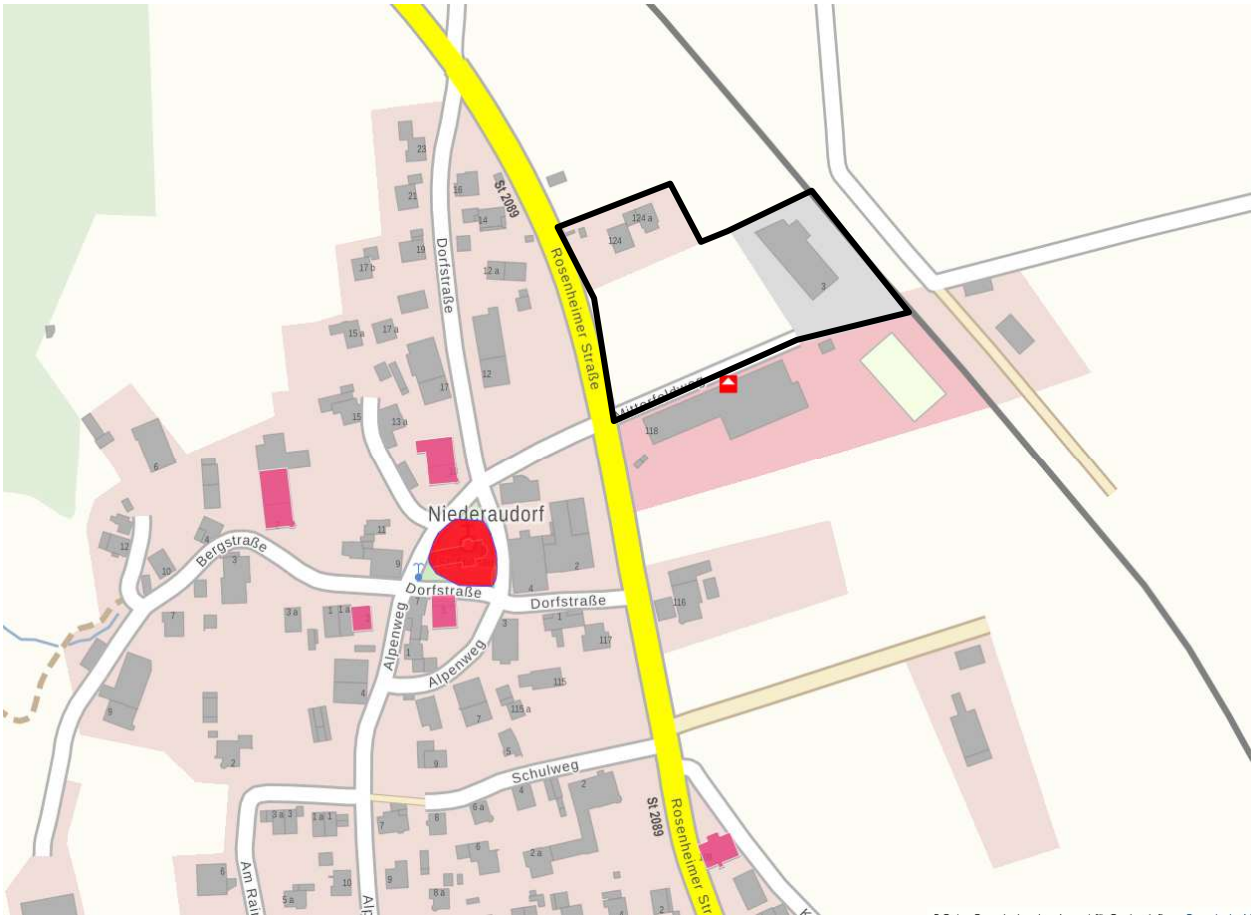

Abb. 7 Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas, Stand 2024 (rote Quadrate markieren Baudenkmäler; flächige Rotfärbung Bodendenkmäler); Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz umrandet

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

- Dorfstraße 13 (D-1-87-157-53): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, Laube, verbretterter Hochlaube und polygonalem Eckerker, 1680, überformt 1811.
- Bergstraße 2 (D-1-87-157-49): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Laube, Hochlaube und erdgeschossigem Eckerker, 1801.
- Bodendenkmal Filialkirche (D-1-8339-0014): Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael in Niederaudorf.
- Baudenkmal Filialkirche (D-1-87-157-51): Kath. Filialkirche St. Michael, Saalbau mit Satteldach, Nordturm mit Welscher Haube, Turmuntergeschoss sowie Teile des Chors und Lang-

hauses romanisch, im 15. Jh. Ausbau, im 18. Jh. barocke Umgestaltung mit Verlängerung und Bau der Vorhalle, 1821 Turmoberbau; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung.

- Dorfstraße 5 (D-1-87-157-52): Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Giebelfeld, schmaler Laube und breiter Hochlaube, 18. Jh., 1824 Dachaufbau.
- Alpenweg 2 (D-1-87-157-48): Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock und -giebel, Laube und Hochlaube, bez. 1651.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden großen Gebäudekubaturen der Schule sowie der Zimmerei bestimmt, die das Grünland umrahmen. Nach Westen hin schließt der kulturhistorisch geprägte Ortskern von Niederaudorf an. Das gesamte Gebiet wirkt sehr ländlich.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Die Baudenkmäler liegen im Ortskern von Niederaudorf. Bis auf die Kirchturmspitze gibt es keine visuellen Blickachsen zwischen dem Ortskern und dem Planungsgebiet. Die Belange des Baudenkmalschutzes sind demnach nicht berührt.

Im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern ist mit bisher unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten während der Bauphase entsprechende Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, gilt die Meldepflicht nach gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Landschaftsbild

Baubedingt ergeben sich visuelle temporär Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen und Maschineneinsatz, der aber aufgrund seiner zeitlichen Begrenzung als gering erheblich bewertet wird.

Anlagebedingt ergeben sich wesentliche Veränderungen des Landschaftsbilds, das bisher durch eine offen Wirtschaftswiese geprägt war und zukünftig vollständig bebaut wird. Durch die Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung ist jedoch mit einer guten Einbindung der neuen Gebäude zu rechnen. Erste Entwürfe des Feuerwehrgerätehauses lassen eine ortstypische Bauweise erwarten:

Abb. 8 Gestaltungskonzept, Fa. Obermair GmbH 2024

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser und Klima/-wandel

- Wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete wo sicherheitsrechtliche Vorgaben nicht dagegensprechen
- Durchgrünungsmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendes Wasser bei Starkregen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild

- Nutzung artenarmer Grünlandflächen
- Insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Streulicht in den Himmel zur Vermeidung einer Lockwirkung auf Insekten sowie einer Störwirkung für Vögel
- Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen
- Schutz vor Fallenwirkungen bei Schächten oder Treppen
- Durchgrünungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

- Festsetzung zum Schallschutz entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung, ACCON 2025

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Oberaudorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003“ an.

Die Gemeinde besitzt ein Ökokonto, welches nach dem oben genannten Leitfaden aus dem Jahr 2003 entwickelt wurde. Die Flächen liegen überwiegenden Teil im Wald, wo Maßnahmen zur Entwicklung standortgerechter Bergmischwälder vorgesehen sind. Die Umrechnung der geplanten Maßnahmen in das Wertpunktesystem ist im vorliegenden Fall nicht möglich, das die geplanten Maßnahmen (z.B. Nutzungsverzicht) in der Methodik dieses Systems nicht ausreichend abbildbar sind. Die Aufwertbarkeit der Flächen würde sich demnach nach neuem Leitfaden erheblich reduzieren. Seitens des „neuen“ Leitfaden zur Eingriffsregelung von 2021 wird auf S. 50 unter Ziffer c. in solchen Fällen eine Umrechnung in die Methodik des Wertpunktesystems nicht empfohlen. Da im Gemeindegebiet derzeit keine Flächen für die Erweiterung des Ökokontos zur Verfügung stehen, wendet die Gemeinde bis auf weiteres weiterhin den Leitfaden von 2003 an.

Eingriffsfläche

Die Eingriffsflächen umfassen die Flächen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird. Dies umfasst damit die Flächen für die Feuerwehr sowie die gewerblichen Betriebe.

Flächen, die bereits baulich verändert oder versiegelt sind, zählen nicht zur Eingriffsfläche. Dies kommt bei der neuen Lagerhalle der Zimmerei zur Anwendung, die auf einer Kiesfläche entsteht.

Die beiden Wohngebäude werden im Wesentlichen baurechtlich gesichert. Eine Nachverdichtung kann hier nur durch Aufstockung erreicht werden. Der kleinflächige Verlust der Gehölze wird durch Ersatzpflanzungen direkt ausgeglichen.

Wertigkeit der Eingriffsfläche

Die Fläche ist als Wirtschaftsgrünland der **Wertkategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zuzuordnen.

Eingriffsschwere

In Folge der zulässigen Überschreitungen ist im Planungsgebiet mit einen hohen Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,9 zu rechnen. Das Vorhaben zählt damit zum **Typ A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer festgesetzten GRZ von mehr als 0,35)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Bewertung des Ausgangszustands mit der Eingriffsschwere überlagert. Abhängig von den Maßnahmen zur Vermeidung ist ein Ausgleichsfaktor anzusetzen. Im vorliegenden Fall wird hier der für diese Konstellation vorgesehene,

höchste Ausgleichsfaktor von 0,6 angesetzt, da in Folge der geplanten Nutzungen (V.a. Bewegungsflächen für die Feuerwehr) nur geringe Durchgrünungsmaßnahmen möglich sind. Zudem muss aus Sicherheitsgründen ein großer Teil der Flächen wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Grundstücke der Baufelder	Wertkategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m²
Baufeld 01	I	A	3.170	0,6	1.902
Baufeld 02	I	A	1.586	0,6	952
				Summe Ausgleichsbedarf	**2.854**

Abb. 9 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto zur Verfügung gestellt. Dazu wird eine 2854m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf zugeordnet. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der Ausgleichsfläche:

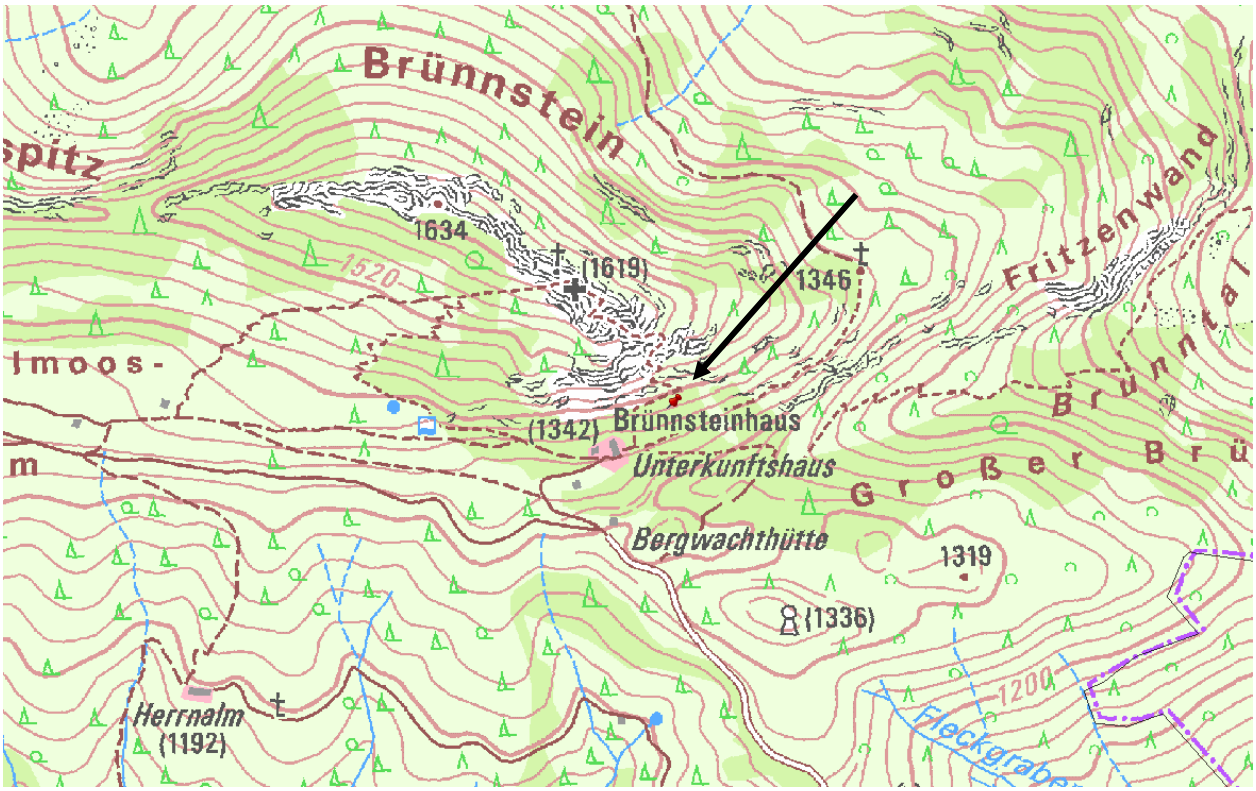

Abb. 10 Lage der Ausgleichsfläche, TK 25

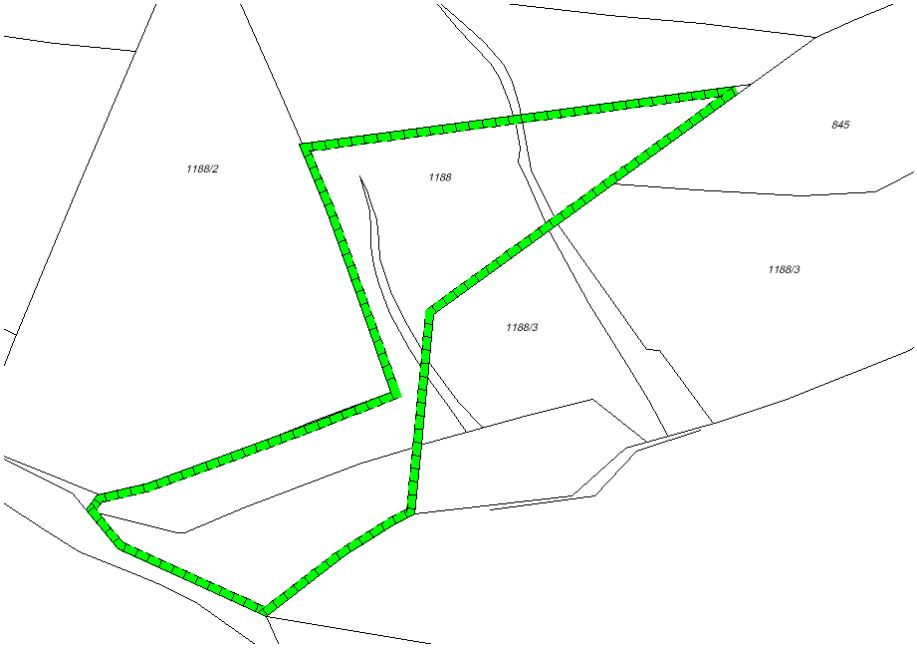

Abb. 11 Abgrenzung der Ökokontofläche (Quelle Ökokonto der Gemeinde Oberaudorf)

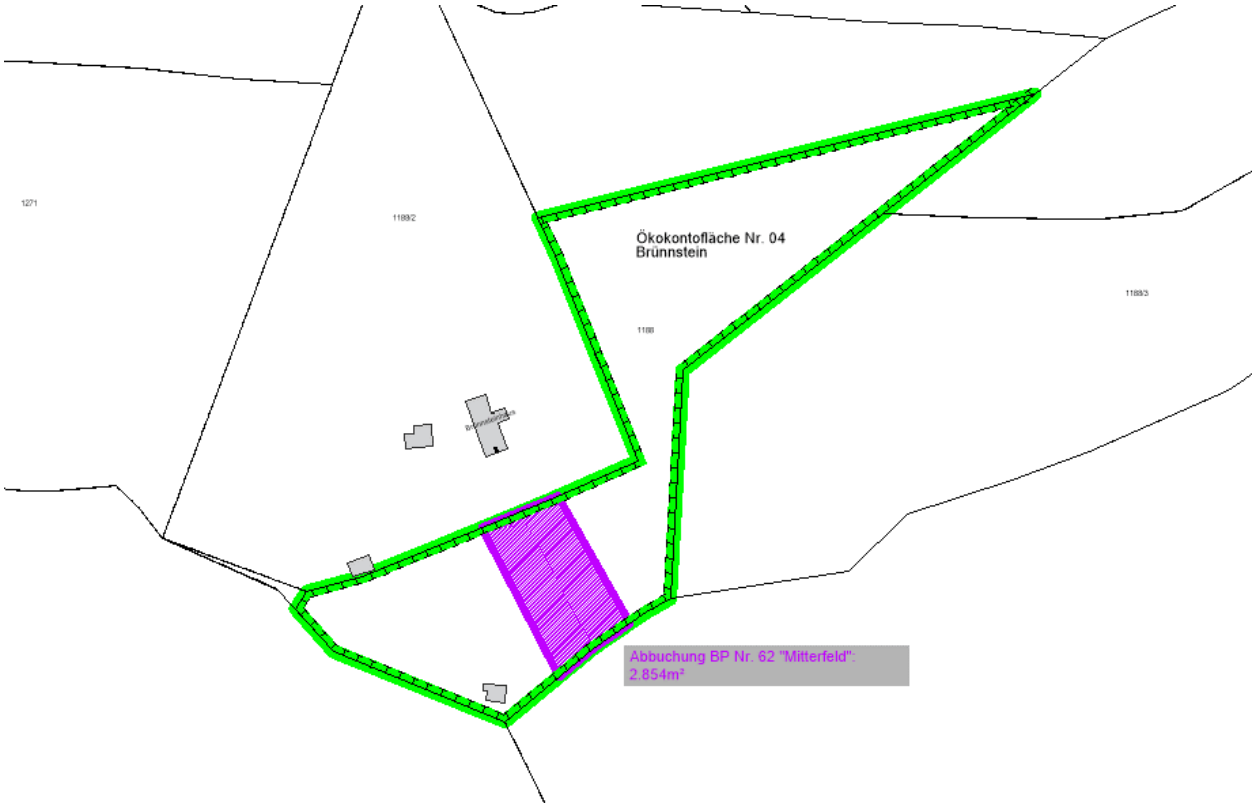

Abb. 12 Teilfläche, die dem Bebauungsplan Nr. 62 „Mitterfeld“ als Ausgleichsfläche zugeordnet wird

Die Ökokontofläche hat die erforderliche Größe und ist zu 100% anrechenbar. Der Erhebungsbogen zur Fläche befindet sich im Anhang. Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden im Hinblick auf die Möglichkeiten der Durchgrünung des kommunalen Baugrundstücks geprüft, die aber aus funktionalen Gründen auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht weiter festgesetzt werden konnten. Dies soll im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfolgen, da dann die konkrete Lage von Anfahrtswegen, Stellplätze etc. feststeht.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht Gemeinde Oberaudorf, 2019
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis"
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003
- Regionalplan Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, BayernAtlas
- Umweltatlas Bayern, Themen Geologie, Boden und Naturgefahren, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht ACB-0125-246345/02 in der Fassung vom 17.01.2025
- Baugrunderkundung, Geotechnische Stellungnahme, Crystal Geotechnik, 15.10.2024

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring sollte die Wirksamkeit der geplanten grünordnerischen Maßnahmen betreffen, die zur Einbindung des Komplexes in das Ortsbild erforderlich sind. Dabei sollte jeweils nach 2, 4 und 10 Jahre nach Fertigstellung der Außenanlagen durch einen Augenscheintermin die grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude überprüft und jeweils mit Hilfe von Fotos dokumentiert werden. Sollten die geplanten Maßnahmen wider Erwarten nicht zur gewünschten Wirkung führen, sind in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Pflanzungen zu prüfen.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat das Ziel, im Ortsteil Niederaudorf ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Zudem sollen für die dadurch noch in direkten Umgriff verbleibenden Freiflächen baurechtlich geregelt werden. Im Umgriff des Planungsgebiets liegt dadurch im Osten

noch eine Zimmerei und im Norden zwei Wohngebäude. Zusammen mit der geplanten gewerblichen und öffentlichen Nutzung wird das Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Die bisher unbebauten Flächen werden intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt und weisen nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme								+	
		Nachhaltige Verfügbarkeit								+	
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
		Belästigung, Störung	bau.				K			K	
			betr.								
	Risiken	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung										K	

Abb. 13 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen (Legende vgl. Kapitel 5.2)

Für das **Schutzgut Fläche** ergibt sich zwar eine Flächeninanspruchnahme. Durch deren Lage im direkten Anschluss an bestehende Bebauung sowie weiterer Bestandsgebäude im Umgriff kann das Gebiet mit geringem Aufwand erschlossen werden.

Das **Schutzgut Boden** ist vor allem durch den zu erwartenden vollständigen Verlust einer bisher nicht anthropogen überprägten oder baulich veränderten Fläche betroffen. Hier ergeben sich demnach hohe bau- und anlagebedingte Auswirkungen, die sich auch durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad bedingen.

Das **Schutzgut Wasser** ist nicht erheblich betroffen, wenn eine Versickerung vor Ort gewährleistet werden kann.

Das **Schutzgut Tiere, Pflanzen** und biologische Vielfalt ist aufgrund des Verlustes einer geringerwertigen Grünlandfläche nicht erheblich betroffen.

Für das **Schutzgut Klima** entfällt ein Kaltluftentstehungsgebiet. Ausgleichend sollen hier die geplanten Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen wirken.

Für das **Schutzgut Mensch** ergeben sich v.a. baubedingt temporäre Belastungen. Durch die geplanten kleinteiligen Gewerbeflächen, werden für das Schutzgut keine erheblichen Belastungen erwartet. Für die Erholung hat die Fläche keine Bedeutung.

Die **Baudenkmäler** im Ortskern von Niederaudorf sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das **Landschaftsbild** erfährt zwar eine optische Veränderung, bei Berücksichtigung der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung ist jedoch eine gute Einbindung in das Siedlungsgebiet zu erwarten.

Der **Ausgleichsbedarf** wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

Das Monitoring bezieht sich auf die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen.

Bad Kohlgrub, den 25.03.2025

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 Gesetzesgrundlagen

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

6.2 Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ANLAGE: AUSZUG ÖKOKONTO

Ökokonto Gemeinde Oberaudorf

Anhang zur Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung

Bebauungsplan: "Mitterfeld“

Benötigte Flächengröße: 0,2854 ha

Zugeordnete Fläche des Ökokontos: Ökokontofläche Nr. 04

Kurze Beschreibung von Bestand, Ziel und Maßnahmen: Der Bestand zeigt einen fichtenreichen Bergmischwald mit Buche und Berg-Ahorn. Die Aufwertung erfolgt über einen Nutzungsverzicht unter Belassen von Altbaumgrupen. Bei notwendigen Waldschutzmaßnahmen bzw. Gefährdung von Erholungssuchenden bleibt das Totholz im Bestand. Ziel ist die Erhöhung des Struktur- und Artenreichtums im Bergmischwald.
Die detaillierten Maßnahmen und Entwicklungsziele sind dem Formblatt 04 zu entnehmen.

Abgrenzung der Ökokontofläche

Abgrenzung der Abbuchung (Teilfläche der Ökokontofläche)