

# GEMEINDE OBERAUDORF



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

### Teil II Umweltbericht

Gemeinde Oberaudorf

Stand 24.05.2022

ARCHITEKTURBÜRO: \_\_\_\_\_

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER 

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse [www.guggenbichler-wagenstaller.de](http://www.guggenbichler-wagenstaller.de) · e-mail [info@guggenbichler-wagenstaller.de](mailto:info@guggenbichler-wagenstaller.de)

## Teil II

### UMWELTBERICHT

zur Neuaufstellung mit integriertem Grünordnungsplan „Gschwendtner Feld“

#### INHALTSVERZEICHNIS

##### **1. Einleitung**

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Rechtliche Grundlagen

##### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Beschreibung des Planungsgebietes
- 2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauungsplanung

- 2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

- 2.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

- 2.2.3 Schutzgut Boden

- 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

- 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

- 2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- 2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

- 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen

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

- 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- 3.2 Ausgleichsmaßnahmen

##### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

##### **5. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

##### **6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

##### **7. Zusammenfassung**

## Anhang

Berechnung der Ausgleichsfläche, Plan 200511-A-4-02

Maßnahmen der Ausgleichsfläche, Plan 200511-A-4-03

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die zukunftssichere Nahversorgung soll in Oberaudorf sicher gestellt werden, daher ist die Gemeinde bestrebt, durch geeignete Ausweisungen diesen Bedarf abzudecken. Hierzu zählen die Umsiedlung und die damit verbundene Neuplanung des Edeka-Marktes sowie die geplante Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Bei dem Grundstück 364 handelt es sich um eine große Baulücke zwischen den im Norden befindlichen Sondernutzungen (Feuerwehr, Wertstoffhof), dem Gewerbegebiet im Osten, dem allgemeinen Wohngebiet im Süden und im Westen.

Ziel ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ladeneinheiten für den Einzelhandel, die sich in die Landschaft und in das Gelände einfügt.

Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Abrundung und Aufwertung des Gebietes, sowie die bauliche Innenentwicklung.

Ein weiteres Anliegen ist es vor allem, die Erschließungsfragen zu regeln.

Der Planbereich schließt eine Baulücke und grenzt an einen „im Zusammenhang“ bebauten Ortsteil. Eine Ortsabrundung zum Biotop hin soll geschaffen werden, die einen verträglichen Übergang von bebauter Siedlungsfläche zu Natur und Landschaft aufzeigt.

Eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ist deshalb notwendig.

Um dieses zu ermöglichen, wird eine Neuauflistung des Bebauungsplanes 'Gschwendtner Feld' durchgeführt.

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

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die bauliche Nutzungsart wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und kleinflächigen Einzelhandel im Sinne nach § 11 bestimmt.

Zudem soll in dieser Flächennutzungsplanänderung der anschließende südliche Teil als Gewerbegebiet im Sinne nach § 8 umgewidmet werden.

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Heranzuziehen sind das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz.

Eingeschränkte Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:

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

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend eingeflossen.

### 2.1 Beschreibung des Planungsgebiets

Oberaudorf befindet sich westlich der Inntal-Autobahn A 93 und grenzt unmittelbar an das Land Tirol / Österreich. Zur Landeshauptstadt München im Nordwesten sind es ca. 80 km, zur Kreisstadt Rosenheim ca. 30 km.

Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich mit dem Hauptorten Ober- und Niederaudorf im Oberinntal. Der westliche Gemeindeteil zählt bereits zum Mangfallgebirge. Der nachfolgende Auszug aus der topografischen Karte gibt einen Überblick über die geografische Lage in den bayerischen Voralpen.

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Oberaudorf.

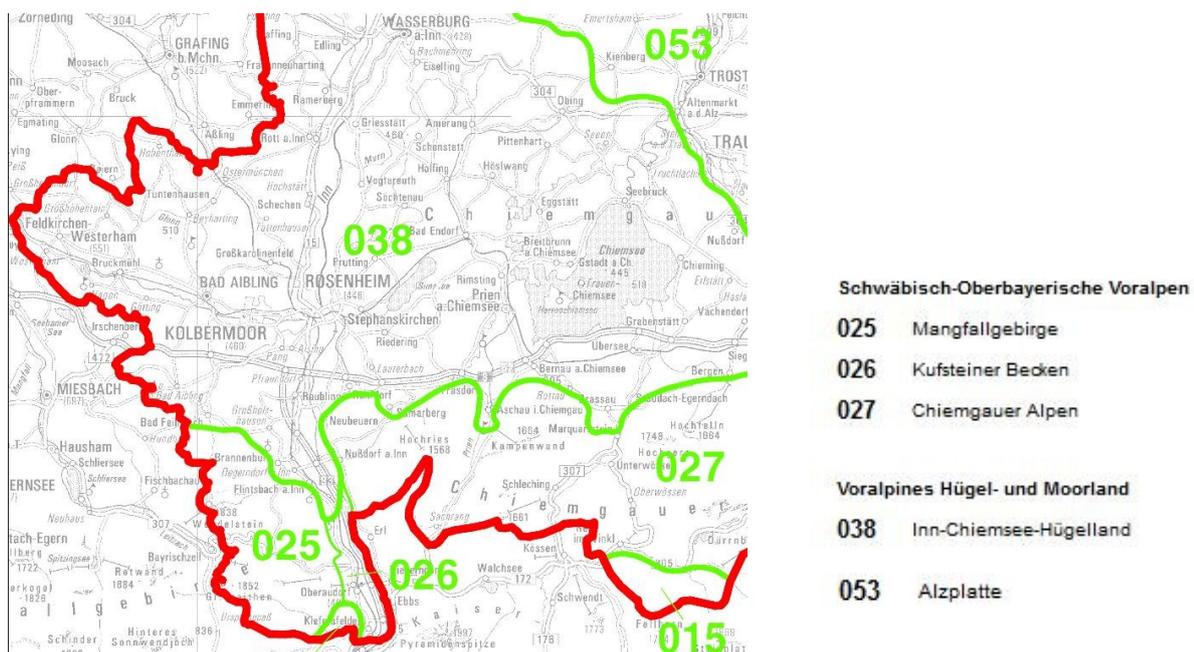


Abb. 1 Naturräumliche Gliederung Quelle: Regionalplan Südostbayern

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha und liegt südlich der Geigelsteinstraße. Westlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Süden befindet sich eine Biotopfläche, die an den Röthenbach anschließt. Der südliche Teil umfasst die gleiche Flurnummer und wird derzeit wie das zu beplanende Gebiet als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Flurnummer 364, Gemarkung Oberaudorf.

## 2.2 Bewertung des Umweltzustandes bei vorgesehener Bebauung

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



Abb. 2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Gschwendtner Feld  
(Abb. ohne Maßstab) Quelle: Bayern Atlas

### 2.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

#### **Bestand:**

Das Grundstück Flurnummer 364 dient derzeit als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und weist keine besonderen Arten auf. Es konnten vorwiegend Charakterarten der Glatthaferwiese wie Gewöhnlicher Löwenzahn, Wiesen-Sauerampfer, Weiß-Klee, Gamander Ehrenpreis, Knäuelgras, Wiesen-Schwengel und Spitzwegerich festgestellt werden.

Im Nordwesten befinden sich auf der Flurnummer 132/75 vorwiegend heimische Gehölze, wie Haselnuss, Ahorn, Walnuss und auch Obstgehölze mittleren Alters.

Im östlichen Bereich grenzt das Gebiet an eine Biotopfläche mit dem Röhrenbach an. Hochstaudenflure und naturnahe zusammengesetzte Uferbegleitgehölze sind vorhanden.

Bewachsen wird die Fläche hauptsächlich von Brennesseln.

An der Kreuzung Geigelsteinstraße/Röhrenbachstraße ist der Bach verrohrt.

Besonders im intensiv genutzten Teil des Gemeindegebiets stellt diese Biotopstruktur einen wichtigen Trittstein im Sinne des Biotopverbundes dar.

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

In dem Plangebiet sind keine Fledermauswochenstuben im Zusammenhang mit der Artenschutzkartierung erfasst worden.

Aus fachlicher Sicht wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht für notwendig erachtet.



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Gehölzbestand – Nordwest



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Röthenbach



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Uferbegleitgehölz – Biotop

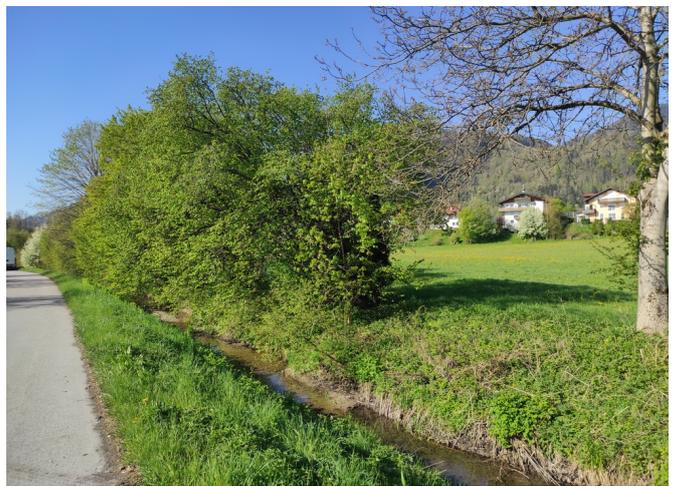


Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Biotop

### **Auswirkungen:**

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

Die bestehende Wiese auf dem Teil-Grundstück 364 geht verloren. Ein Obstgehölze mit 50 cm Stammumfang und 8 m Kronendurchmesser muss gefällt werden.

Auch erfolgen Beeinträchtigungen auf dem Grundstück Nr. 132/75, da in das bestehende Feldgehölze entlang der Geigelsteinstraße durch die geplante Linksabbiegerspur eingegriffen wird. Hierzu muss ein 3-stämmiger Spitzahorn mit Stammdurchmesser 15-20 cm und 4,50 m Kronendurchmesser gefällt werden. Auch muss ein Obstbaum mit Stammdurchmesser von 60 cm und 4 m Kronendurchmesser entfernt werden. Als Ausgleich für die Entnahme dieser beiden Bäume wird das Gehölz im unteren Bereich ergänzt.

Betreffend dem Biotop wird über den Röthenbach eine Zufahrtsbrücke geplant.

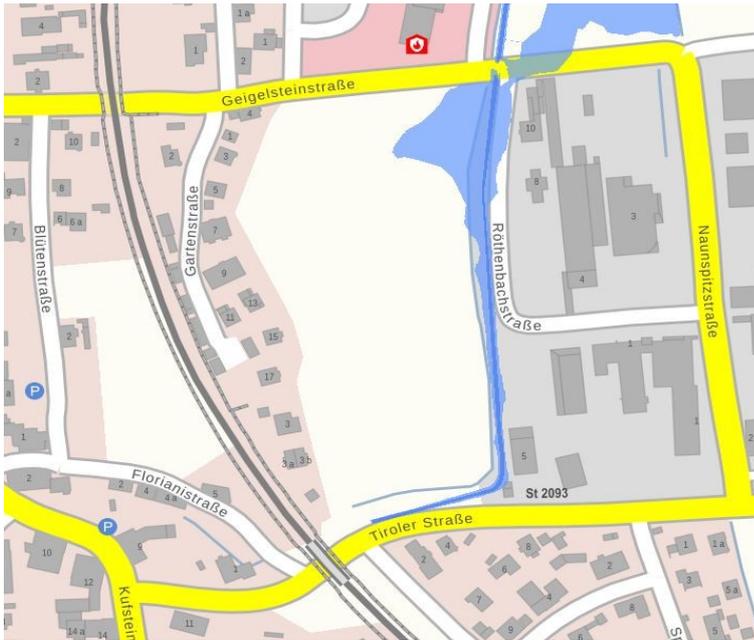
Eine Fläche von ca. 245 m<sup>2</sup> muss im südöstlichen Bereich des Biotops abgebrochen werden.

Dabei muss eine Hainbuche mit 50 cm Stammumfang und Kronendurchmesser von 5,50 m gefällt werden. Die Hochstaudenfluren werden entfernt und der Bach wird über eine Länge von ca. 25 m verrohrt. Das Biotop wird unterbrochen, somit geht ein Abschnitt für die Pflanzen- und Tierwelt für immer verloren.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind im Bereich des Grünlandes und des Eingriffes des Biotops auf Grund der vorgehend beschriebenen ökologischen Wertigkeit hohe Auswirkungen zu erwarten.

## 2.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser



Karte: Überschwemmungsgefahren Hochwassergefahrenfläche HQ 100,  
Quelle: Umweltatlas Bayern

### **Bestand:**

Die Wiese besitzt die Funktion der Grundwasserneubildung und der Versickerung. Aufgrund des vorhandenen Gleyes wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserspiegel eher höher liegt. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet, versickert oder fließt oberflächlich ab. Ein Teil der Fläche liegt im Bereich des 100-jährigen Hochwassergebietes, das an den Röhrenbach anschließt. Auch ein kurzer Abschnitt dieses Baches ist betroffen.

Das Quellgebiet des Röhrenbachs liegt in einem Moorkomplex auf dem Hocheck-Plateau am Nordhang des Mühlbacher Bergs bzw. des Schwarzenbergs. Von hier fließt er in nordöstlicher Richtung über die Skipiste und dann zwischen Pistennordrand und Winterrodelbahn ins Dorfgebiet. Hier wird er in einem offenen Graben entlang des Hubertuswegs und der Karl-Hagen-Straße bis zur St. Josef Spitalstraße geführt, wo er dann in eine Verrohrung mündet. Diese führt durch den Ortskern von Oberaudorf und gibt den Bach, der ab hier Oberaudorfer Dorfbach genannt wird, kurz vor der Bahnunterführung an der Tiroler Straße wieder frei. Der Dorfbach verläuft im Weiteren durch das Siedlungsgebiet in nordöstlicher Richtung und mündet schließlich östlich des ehemaligen Erholungsheims im Tal in den Inn. Der Röhrenbach weist eine starke anthropogene Überprägung auf: Im Quellgebiet des Röhrenbachs ist aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Retentionsbecken geplant, nachdem Oberaudorf aufgrund der beengten Verhältnisse insbesondere bei Starkregen gefährdet ist. Die wenigen naturnäheren Abschnitte des Röhrenbachs sowie der Zuflüsse des Hocheckgrabens reduzieren sich auf die Bereiche, in denen sie durch den größtenteils artenreichen Bergmischwald fließen.

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

### ***Auswirkungen:***

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes, sowie durch die extensive Dachbegrünung kann dieser Effekt jedoch vermindert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers kann während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen. Durch den Bau der Brücke wird ein ca. 25 m langer Abschnitt des Röthenbaches verrohrt. Der jetzige natürliche Zustand geht somit verloren.

### ***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind hohe Auswirkungen zu erwarten.

## **2.2.3 Schutzgut Boden**

### ***Bestand:***

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

Die Gesteinsbeschreibung ist Kies, sandig.

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

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

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

Gley kommt vor allem in senken und Niederungen vor, in denen sich das Sickerwasser der umgebenen Flächen sammelt. Daher führt dieser Boden ganzjährig Grundwasser mit jahreszeitlich schwankendem Abstand zur Bodenoberfläche. Gleye sind Standorte mit zeitweiligem oder ständigem Luftmangel. Das Wurzelwachstum der meisten Kulturpflanzen wird durch den fehlenden Sauerstoff im Unterboden infolge der hohen Grundwasserstände begrenzt. Aufgrund ihrer Lage sind sie meistens nährstoffreich.

Grundwasserböden mit hohen Grundwasserständen bieten in besonderem Maße Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzengemeinschaften. Nicht entwässerte Gleye speichern große Mengen an Wasser und leiten es verzögert an Gewässer weiter. Sie halten damit das Wasser in der Landschaft zurück und leisten so einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Über die hohe Verdunstungsleistung von Boden und Pflanzen im Jahresverlauf nehmen sie in besonderer Weise eine Kühlungsfunktion wahr.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Bisher konnten noch keine Ergebnisse festgestellt werden.

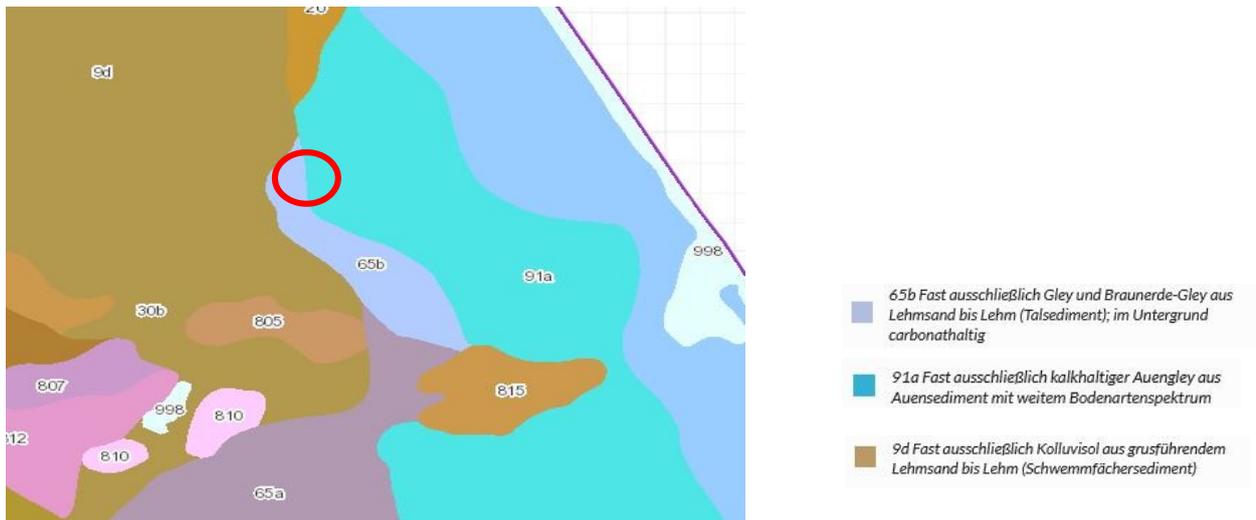


Abb. Übersichtsbodenkarte Oberaudorf  
Quelle: Umweltatlas Bayern

### **Auswirkungen:**

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

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

Der vorhandene Gley ist als gering tragfähiger Baugrund zu beurteilen.

Durch die schlechte Verwendbarkeit des vorhandenen Bodens als Baugrund sind voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen notwendig.

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

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

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

### **Ergebnis:**

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

## **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

### **Bestand:**

In der Gemeinde Oberaudorf sind aufgrund der Höhenlage drei unterschiedliche Klimazonen vorhanden. Das betroffene Gebiet gehört zum Inntal und ist durch Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 6 bis 8°C. Die Durchschnittswerte der Jahresniederschläge liegen mit 1100 bis 1500 mm. Das Klima wird besonders im Inntal durch den Verkehr auf der Inntalautobahn, auf der Staatsstraße St 2089 (Ortsdurchfahrt) sowie auf dem Autobahnzubringer St 2093 beeinträchtigt.

Oberaudorf ist ein Luftkurort. Die Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes kommen zu dem

Ergebnis, dass die lufthygienischen Voraussetzungen ohne Einschränkungen erfüllt sind.

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

#### ***Auswirkungen:***

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

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich aber die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm und Staubbelastung der Anlieger kommen.

#### ***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Klima und Luft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### ***Bestand:***

Die bestehende Grünfläche wirkt derzeit als Pufferfläche zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten.

Im Nordwesten an der Geigelsteinstraße ist das Grundstück mit heimischen Sträuchern und Bäumen begrünt. Entlang der Röthenbachstraße im Westen befindet sich das Biotop am Röthenbach mit heimischen Uferbegleitgehölze.

Von dem Grundstück her hat man nach nordwestlicher Richtung einen Blick zum Niederndorfer Berg mit dem Kranzhorn und den Chiemgauer Alpen. Direkt im Norden an der Geigelsteinstraße befindet sich das Feuerwehrhaus.

In südöstlicher Richtung ragt die Bergkette des Zahmen Kaisers heraus. Direkt im Süden geht der Blick zum Wilden Kaiser. Das gesamte Grundstück grenzt direkt an begrünte Wohnbebauung.

Nach Westen hin erhebt sich das Wohngebiet. Dahinter ragt der Wendelstein und das umliegende Gebirge hervor.



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Süden und Westen



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Südost

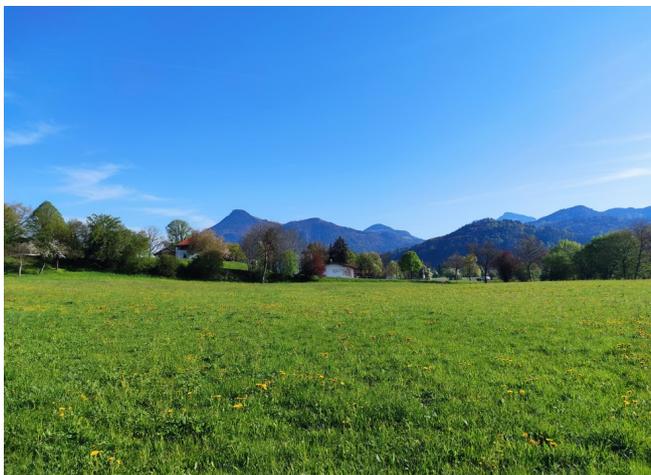


Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Norden

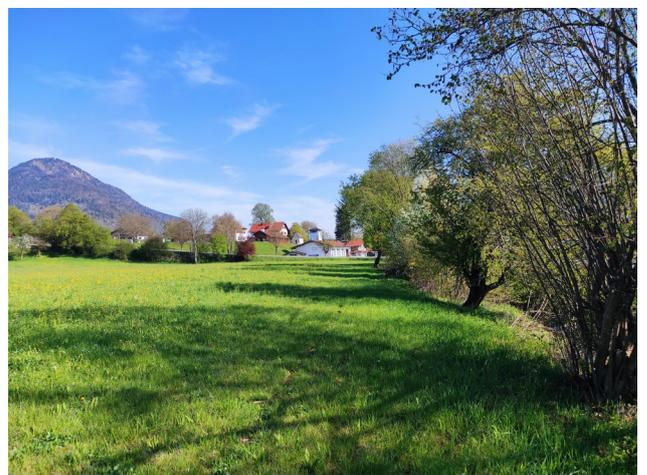


Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Nord und Biotop



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Westen



Abb. Bestandsaufnahme, 29.04.22- Blick Osten – Biotop, Gewerbe

***Auswirkungen:***

Durch den geplanten Baumaßnahmen geht die Pufferwirkung zwischen den bebauten Flächen als Grünfläche verloren.

Eine große Lücke im Ort wird somit geschlossen und es entsteht durch die Bebauung ein neues Ortsbild. Da das Gebäude in den Hang eingebettet und begrünt wird, wird die optische Veränderung vermindert. Auch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen an der Geigelsteinstraße und im Bereich des Parkplatzes werten die Ortsbegrünung auf.

***Ergebnis:***

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

### **2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

***Bestand:***

Außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgendes Bodendenkmal:

Bei dem Bodendenkmal D-1-8339-0002 handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters. Das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Derzeit sind auf dem Gebiet selbst keine Bodendenkmäler bekannt.

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

***Auswirkungen:***

Das Bodendenkmal wird nicht verändert.

***Ergebnis:***

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

### **2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm- und Erholungseignung)**

***Bestand:***

**Lärm**

Generell weist das ländliche Gebiet um Oberaudorf durch ihre ruhige Lage im Voralpenland eine hohe Erholungsqualität auf. Das geplante Baugebiet liegt im Einflussbereich der Inntalautobahn A93.

Dadurch ist eine gewisse Vorbelastung des Sondergebietes am Gschwendtner Feld gegeben.

Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme ist eine direkt im Westen anschließende Bebauung mit Wohnnutzung vorhanden. Nach Osten hin grenzt der Bereich an Gewerbegebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, Pr. Nr. 2530-2022 C. Hentschel Consult vom 31.03.2022. In der Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und die vom Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionsbelastung berechnet und beurteilt.

Auf die konkrete Untersuchung der zu erwartenden Immissionsbelastung aus dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet an der Tiroler Straße (Bebauungsplan Nr. 17) konnte verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zugelassen werden und zum anderen die Betriebe im Bebauungsplan Nr. 17 im westlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Gartenstraße bereits den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts mit der obigen Einschränkung nicht

überschritten. Durch den Bebauungsplan Nr. 46 kommt es für das Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ auch zu keiner zusätzlichen Einschränkung.

**Auswirkungen:**

Während der Bauzeit der Häuser und der Außenanlagen ist mit einer geringen Lärmbelastigung vorübergehend zu rechnen. Durch die Maßnahmen für den Schallschutz wird die geplante Bebauung keine wesentlichen Veränderung der Lärm- und Geruchsbelastung ergeben.

**Erschütterungen:**

Es liegen Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

**Elektromagnetische Felder:**

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

**Natürliche und künstliche Beleuchtung:**

Durch die vorhandene Bebauung und durch das angrenzende Gewerbegebiet und der Autobahn ist aufgrund der Lichtquellen des fließenden Verkehrs eine gewisse Vorbelastung des Gebietes vorhanden.

**Auswirkungen:**

Durch die geplante Parkplatzbeleuchtung kommt es zu zusätzlichen Lichtquellen.

**Erholung:**

Die Flächen rund um das Planungsgebiet weisen keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

**Auswirkungen:**

Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die Baumaßnahme gering verändert.

**Ergebnis:**

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

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

Die Erholungseignung des Gebietes wird leicht minimiert.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Gebiet wie bisher durch die bestehende landwirtschaftliche genutzte Wiesenfläche und das Biotop geprägt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Grundwasser würden entfallen, das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

Das Schutzgut Mensch wäre nicht durch Staub- und Lärmbelastigung während der Bauphase betroffen.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere würde sich durch die Nichtbebauung keine großen Veränderungen zum geplanten Zustand ergeben.

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

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

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

##### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden:***

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

##### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:***

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

##### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft:***

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

##### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere/Pflanzen:***

- Gehölzrodungen dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September ausgeführt werden.
- Bestehende Gehölze sind während der Bauzeit v. a. während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten nach DIN 18920 (ggf. mit Bauzaun oder sonstigen geeigneten Schutzmaßnahmen nach § 4 der DIN) zu sichern.
- Neupflanzung von Bäumen an den Parkplatzflächen.
- Neupflanzung einer Baum- und Strauchpflanzung zur Eingrünung des Planungsgebietes in Norden und Osten.
- Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher
- Begrünung des Daches mit extensiver Begrünung.

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

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

##### ***Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch:***

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

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

- Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

### **3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021“ verwendet.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen den Geltungsbereich (Teil-Flurnummer 364, Teil-Flurnummer 132/75 und einen Teil des angrenzenden Biotops), da noch keine Flächennutzungsplanänderung erfolgte. Der Geltungsbereich der Flurnummer 364 ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Hier findet der hauptsächliche Eingriff statt.

Aufgrund der geplanten Linksabbiegerspur wird auch ein Teil der Flurnummer 132/75 verändert. Hier befindet sich entlang der Geigelsteinstraße ein straßenbegleitendes Feldgehölze.

Im Osten wird ein Teil des Biotops ebenfalls wegen dem Bau der Brücke in Anspruch genommen.

Ein Teil des Ufersaumes muss hier entfernt werden und ein ca. 25 m langer Streifen des Röthenbaches wird verrohrt. Eine Ausgleichsmaßnahme muss hier stattfinden.

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleichsfläche kann im Gemeindegebiet auf der Flurnummer 1188 (Teilfläche), Gemarkung Oberaudorf ausgeglichen werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und muss mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes dauerhaft als Ausgleichsfläche sichergestellt werden.

Auf dem Gebiet mit der Flurnummer 364 werden 11.385 m<sup>2</sup> versiegelt. Auf der Flurnummer 132/75 gehen 60 m<sup>2</sup> vom Feldgehölze verloren. Die GRZ entspricht für diese Flächen 0,8.

Nach dem Wertepunktesystem (Biotopwerteliste der BayKompV) wird der Ausgangszustand auf Flurnummer 364 mit 3 Wertepunkte WP und auf Flurnummer 132/75 mit 10 Wertepunkte WP bewertet. Zudem wird in die angrenzende Biotopfläche ca. 245 m<sup>2</sup> eingegriffen.

Der Eingriff findet am Ufersaum mit 170 m<sup>2</sup> und am Gewässer mit 75 m<sup>2</sup> statt.

Die GRZ entspricht hier 1,0.

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

Der Gesamtausgleichsbedarf ergibt eine Summe von 31.150 Wertepunkten.

Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden können, können zusätzlich 20% abgezogen werden.

Der Abzug der 20% Planungsfaktor begründet sich folgendermaßen:

- Bestandsgehölze im Nordwesten bleiben großteils erhalten.
- Ersatzpflanzungen werden im Feldgehölze vorgenommen.
- Das Grundstück wird großzügig eingegrünt.
- Die Stellplätze werden durch heimische Bäume gegliedert.
- Das Dach wird extensiv begrünt.
- Die Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet.

Rechnerisch ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eine nötige Ausgleichsfläche von einer Wertigkeit von 24.920 Punkten. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von 2.082 m<sup>2</sup>.

Detaillierte Angaben zu der Berechnung und der Maßnahme der Ausgleichsflächen befinden sich im Anhang:

- Ausgleichsberechnung, Plan 200511 – A-4-02
- Ausgleichsflächen Maßnahme, Plan 200511 – A-4-03

#### 4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

#### 5. METHODIK, SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Zur Beurteilung wurden herangezogen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf,

Bayern Atlas,

Biotopkartierung Bayern,

Artenschutzkartierung, Landesamt für Umwelt,

Bodenkarte Bayern, Bayern Atlas,

Regionalplan, Südostbayern,

Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021,

Eigene Bestandsaufnahme von Tier- und Pflanzenvorkommen am 29.04.2022,

Regionaler Planungsverband,

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

„Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen -ergänzende Fassung 2007).

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern,

Bayerisches Bodeninformationssystem,

Landschaftsplan, Gemeinde Oberaudorf vom 11.11.2008

Daten der Artenschutzkartierung, LFU Bayern

Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,

Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

„Hecken, Feldgehölze und Feldraine in der landwirtschaftlichen Flur,

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Lfl

#### 6. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

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

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

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

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

Bezogen auf das Schutzgut **Lebensraum und Arten** ist davon auszugehen, dass die Fläche unwiderruflich verdichtet wird. Die Lebensraumfunktion wird daher sehr beeinträchtigt.

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

Bezogen auf das Schutzgut **Grund- und Oberflächenwasser** führt die geplante Bebauung zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses.

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

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** bedeutet die geplante Bebauung einen Verlust des Schutzgutes Boden in seiner Funktion als Lebensraum, Produktionsfaktor und Filter für Schadstoffe und Sickerwasser.

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

Bezogen auf das **Schutzgut Klima und Luft** wird es insoweit geringe Auswirkungen geben, dass der Bereich für Frischluftentstehung verloren geht.

Ergebnis: Insgesamt **geringe** Auswirkungen.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch den Verlust der Grünfläche beeinträchtigt.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Auswirkungen.

Es sind keine **schützenswerten Kultur- und Sachgüter** im Planungsgebiet vorhanden.

Ergebnis: Insgesamt **keine** Auswirkungen.

Das **Schutzgut Mensch** wird in der Naherholung beeinträchtigt.

Ergebnis: Insgesamt **mittlere** Auswirkungen.

Zur Minderung des Eingriffs werden grünordnerische Maßnahmen, wie wasserdurchlässige Beläge, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt. Da für den Geltungsbereich noch keine Flächennutzungsplanänderung erfolgte, werden Beeinträchtigungen gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung bewertet. Der Umfang der Ausgleichsfläche beträgt 24.987 Wertepunkte.

Oberaudorf, .....

(Siegel)

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