

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

06. Flächennutzungsplanänderung im Bereich östlich des Hoffeldrings“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 14.05.2024

geändert: 26.11.2024

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2024 wurden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sowie des Erschütterungsgutachtens nach Vorliegen im Dezember 2024 eingearbeitet

25.02.2025

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Tel. 08845 7572-630 | office@agl-gmb.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Rettungswege/Löschwasserbedarf	4
3	UMWELTBERICHT	5
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
3.2.1	Regionalplan Südostoberbayern	6
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Fläche	7
3.3.2	Schutzgut Boden	8
3.3.3	Schutzgut Wasser	8
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	11
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	12
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	13
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	13
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	13
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
4	LITERATUR	17

1 EINFÜHRUNG

Zwischen dem Wohngebiet am Hoffeldring und der Bahnlinie soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb mit Anbaumethoden der Permakultur entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich.

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht zwar im Wesentlichen der geplanten Nutzung, lässt aber keine der das Vorhaben erforderlichen baulichen Anlagen wie Betriebs- und Lagerflächen sowie ein Wohngebäude zu. Um die Nutzung über einen Bebauungsplan konkreter bestimmen zu können, wird das Planungsgebiet neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“ dargestellt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Wie eingangs beschrieben, liegt das Planungsgebiet östlich des Wohngebiets am Hoffeldring im Ortsteil Auerbach.

Das Planungsgebiet umfasst eine Flurnummer 337, Gemarkung Oberaudorf mit einer Größe von 0,5ha und wird im Westen durch die Verkehrsflächen den Fußweg entlang der Reisacher Straße und im Osten durch die Lärmschutzwand an der Bahnlinie begrenzt.

Das Wirtschaftsgrünland ist relativ eben mit einer leichten Neigung nach Osten. Der straßenbegleitende Fußweg ist als schmaler Schotterstreifen ausgebildet, der in einem Grünstreifen mit beidseitig Kastanien stockt.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Bescheid vom 27.06.2019, AZ: 31 1/2 C 35-020 hat das Landratsamt Rosenheim gemäß § 6 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberaudorf genehmigt. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Osten hin waren im Rahmen der damaligen Bestandsaufnahmen hier noch Einzelbäume und Gehölze erfasst worden, die im Flächennutzungs-, bzw. Landschaftsplan als zu erhalten dargestellt wurden. Der Baumbestand ist allerdings bei der Errichtung der Lärmschutzwand entfallen.

Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Bayerischen Landesplanungsgesetzes formuliert werden u.a. umfassende Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung mit einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme formuliert. Aufgrund dessen, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob für diese Ausweisung hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen

Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 2023) ist allerdings im „Sinne der einer effizienten Verwaltungspraxis [...] nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen.“

Für die vorliegende Planung eines einzelnen landwirtschaftlichen Betriebs mit spezieller Nutzungsform ist somit aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche kein gesonderter Bedarfsnachweis erforderlich.

2.3 Geplante Nutzung

Der überwiegende Teil wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“ dargestellt. Hier werden nur nachrichtlich die nicht mehr vorhandenen Bäume aus der Planzeichnung entnommen. Auf eine Darstellung von Ersatzpflanzungen wird verzichtet, da hierzu im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgesehen werden.

Im Süden wird die für die Eingriffe erforderliche und auf Bebauungsplanebene festgesetzte Ausgleichsfläche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe ha
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“	0,4
Grün- und Ausgleichsflächen	0,1
Gesamt	0,5

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Oberaudorf gesichert. Die Entsorgung der Abwässer kann über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen gewährleistet werden.

Das anfallende, unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern. Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, welches Versickerungsanlagen dazu erforderlich sind.

Der Abfall kann über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum des Landkreises entsorgt werden.

2.5 Rettungswege/Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen ausreichend ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Reisacher Straße) erreichbar. Für die Erschließung der neuen Haupt- und Nebengebäude im Planungsgebiet wird ein Zufahrtsbereich vorgesehen, der für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Aufstell- und Bewegungsflächen in ausreichender Größe werden im

Rahmen der Bebauungsplanung auf dem Baugrundstück zu berücksichtigen sein.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die in der bestehenden Verkehrsfläche vorhandenen Hydranten. Der Löschwasserbedarf kann gedeckt werden.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb mit Anbaumethoden der Permakultur entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich. Das Planungsgebiet wird deshalb als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft Permakultur" dargestellt. Geplante Ausgleichsflächen im Süden werden nachrichtlich aus der parallel laufenden Bebauungsplanung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weiterhin werden die bisher im Flächennutzungsplan entlang der Lärmschutzwand noch dargestellten, aber nicht mehr vorhandenen Gehölze aus der Plandarstellung entnommen. Eine Ersatzpflanzung wird im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

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 Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebotenen 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 Einbindung in das nationale und internationale Verkehrsnetz zu verbessern und den Güterverkehr zu optimieren (LEP, Kap. 4.1.2 f (G)).

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen auch die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen 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 **soziale und kulturelle Infrastruktur** soll in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden (LEP, Kap. 8.1 (Z)).

⇒ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- die maßvolle Abrundung bzw. Ergänzung von Siedlungsflächen mit vorhandener Erschließung und geringem Flächenverbrauch,
- der Anpassung der Baudichte und Körper an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und
- der Verwendung von naturschutzfachlich geringwertigen Flächen (Intensivgrünland).

3.2.1 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, da naturschutzfachlich geringer wertige Flächen direkt zwischen vorhandener Bebauung und der Bahnlinie herangezogen werden. Zersiedlungen der Landschaft können somit entgegengewirkt werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungswege reduziert den Flächenverbrauch. Die geplante extensive landwirtschaftliche Nutzung erfüllt zudem das Ziel Überbeanspruchungen der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden.

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 hohe naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Die geplante bauliche Nutzung einer Fläche, die bereits durch die vorhandenen Wohnflächen bzw. die Lärmschutzwand deutlich anthropogen geprägt ist, lässt eine harmonische Siedlungsentwicklung erwarten. Eingriffe können zudem direkt vor Ort ausgeglichen werden.

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

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für eine Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet nur im Inntal verfügbar, wo der Flächenbedarf von Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Naturschutz miteinander konkurrieren.

Auswirkungen

Die geringfügige Ergänzung des Wohngebiets ist für das Schutzgut Fläche **nicht erheblich**. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung bereits vorhanden ist.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß den Angaben in der Geologischen Karte gründet das Planungsgebiet auf Schmelzwasserschotter aus Kies, der wechselnd sandig, steinig, z. T. auch schwach schluffig vorliegen kann.

Bezüglich der Bodenarten liegt im Geltungsbereich eine Zweiteilung vor:

Im südlichen Bereich liegt demnach fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment). Kolluvisolböden bestehen weitgehend aus lehmigen Abschwemmmassen und umgelagerten Bodensedimenten. Sie besitzen bei ausreichendem Humusgehalt ein gutes Wasserrückhaltungsvermögen, können Nährstoffe gut speichern und dienen als Puffer für Stofftransporte, da sie die Eigenschaften eines Zwischenspeichers haben.

Im nördlichen Drittel wurde die Bodenbildung durch das Auensediment des Auerbachs bestimmt. Hier liegen gemäß der Bodenübersichtskarte fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment) vor. Diese Bodenarten besitzen in der Regel nur eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Fläche wird grünlandwirtschaftlich genutzt, wozu diese Böden in der Regel gut geeignet sind.

Ohne die Planung würde diese Nutzung wahrscheinlich weiter fortgesetzt.

Auswirkungen

Die zu untersuchende Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Bei der nun geplanten Nutzung sind neben baubedingten Eingriffen zur Baufeldfreimachung auch dauerhafte Eingriffe durch Teilversiegelung des Bodens zu erwarten. Abhängig vom gewählten Versiegelungsgrad gehen auf großen Teilen der Fläche die natürlichen Bodenfunktionen für immer verloren. Dadurch, dass Grünflächen dauerhaft erhalten und extensiviert werden sollen und keine Flächen für neue Erschließungsstraßen notwendig werden, werden mögliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verringert.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Eingriffsgebiets werden in der Gesamtbilanz nur **geringe Auswirkungen** für das Schutzgut erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

OBERFLÄCHENGEWÄSSER SOWIE GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Das Planungsgebiet liegt knapp 200m vom Ufer des Auerbachs entfernt, der nördlich des Wohngebiets am Talweg vorbeiführt. Wie aus den nachfolgenden Karten abzulesen ist, liegt die Fläche damit außerhalb von amtlich festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und auch nicht in den Gefahrenflächen für Extremhochwasserereignisse.

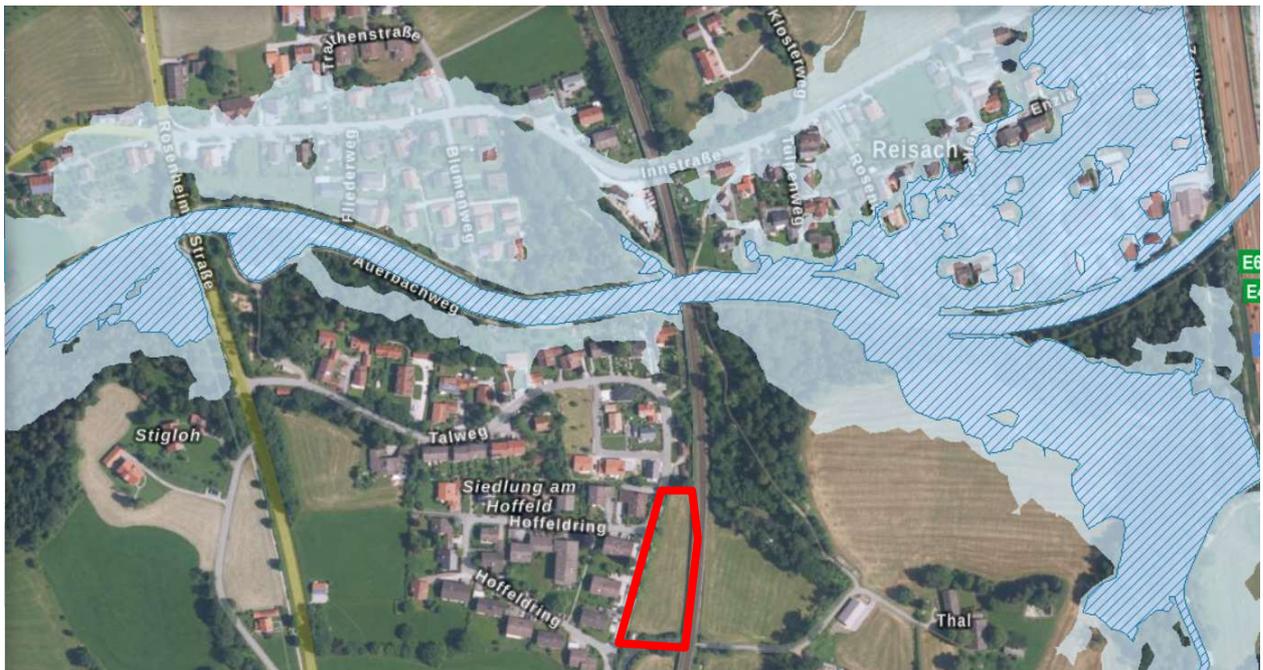


Abb. 1 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 05.2024: blau gefärbt: Hochwassergefahrenflächen bei HQ Extrem (hellblau) bzw. HQ 100 und Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (dunkelblau mit Streifenschraffur); Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet

Allerdings liegt das Gebiet in den „wassersensiblen Bereichen“.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“ (Hsrg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, www.geoportal.bayern.de)

Im Gemeindegebiet liegen in dieser Kategorie in der Regel Hangflächen oder Flächen mit geringem Grundwasserflurabstand. Eine genaue Begründung, warum die vorliegende, nahezu ebene Fläche zu den wassersensiblen Gebieten zählt, liegt nicht vor. Ggf. könnte sich durch das leichte Gefälle der Fläche nach Osten hin bei extremen Starkregenereignissen abfließendes Oberflächenwasser auf der Fläche sammeln.

GRUNDWASSER

Es liegen keine genauen Angaben zum Grundwasser vor.

Ohne die Planungen würde sich an der derzeitigen Situation zunächst nichts ändern.

Auswirkungen

OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Gebiet sind im Rahmen der Bebauungsplanung mögliche Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Dazu zählt die entsprechende Situierung der Fußbodenoberkanten im Erdgeschoss oder die druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen. Dadurch kann die Gefährdung durch das Eindringen von schnell abfließenden Oberflächenwasser vermindert werden. Im Rahmen möglicher Maßnahme ist zu beachten, dass eine Umleitung von Oberflächenwasser zu Ungunsten Dritter nicht zulässig ist.

GRUNDWASSER

In wie weit bei der Errichtung von Kellergeschossen Eingriffe in das Grundwasser erforderlich werden, ist derzeit unbekannt. Ggf. ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bauwasserhaltung einzuholen.

Durch die Darstellung einer Baufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche geht zwar ggf. eine mögliche Versickerungsfläche verloren. Der Nutzungszweck lässt aber das Freihalten ausreichend großer Freiflächen erwarten, die ausgleichend wirksam werden können. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird durch das vorliegende Vorhaben nicht erwartet.

Für das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** erwartet.

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird durch eine mäßige extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche geprägt, die auf der Westseite durch eine fußwegbegleitende Allee aus Kastanien begrenzt wird. Im Osten schließt die Lärmschutzwand an. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stocken im Norden und Süden straßen- bzw. siedlungsbegleitende Baumhecken bzw. Sträucher.

Das Grünland ist grasdominiert und wird mäßig extensiv bewirtschaftet. Es ist demnach dem Biotoptyp G211 zuzuordnen.

TIERE

Im Bereich der mehrschürigen Grünlandfläche sind keine geschützten Tierarten zu erwarten. Allenfalls könnte das Gebiet als Teil des Jagdhabitats von Fledermäusen und Brutvögel zählen, welche in den umliegenden Siedlungs- und Gehölzflächen ihren Verbreitungsschwerpunkt haben.

SCHUTZGEBIETE

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet.

Auswirkungen

Die kleinflächigen Verluste von Grünland können durch Aufwertungsmaßnahmen im direkten Nahbereich ausgeglichen werden. Baumpflanzungen im Sondergebiet können zur Strukturanreicherung ebenso beitragen wie die geplante nachhaltige und ökologische Landwirtschaft. Dadurch

können auch neue Habitatstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten wie Kleinsäuger und Insekten entstehen. Für das Schutzgut werden bei Umsetzung der ökologischen Nutzung eher positive Effekte erwartet.

3.3.5 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, Übershirmung 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

Grünlandflächen und Gehölze stellen gute Kaltluftproduzenten dar, die insbesondere im Siedlungsraum wichtig für die Frischluftversorgung sind. Das Grünland im Planungsgebiet trägt demnach zusammen mit dem Baumbestand sowie den weiteren großflächigen Wiesen und Waldgebieten im näherem Umgriff zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei.

Die Gemeinde Oberaudorf besitzt das Prädikat Luftkurort, trotz der Nähe zur Bahnlinie, auf der auch Güterverkehr unterwegs ist, ist von einer guten lufthygienischen Situation auszugehen. Stark befahrende Straßen sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerem Trockenperioden zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt allerdings abseits von bekannten Überschwemmungsgebieten. Trotzdem kann bei es bei extremen Starkregenereignissen ggf. zu Wasseransammlungen in leichten Senken kommen (vgl. auch Erläuterungen zum Schutzgut Wasser).

Ohne die vorliegende Planung, würde die derzeitige Nutzung bestehen bleiben.

Auswirkungen

Die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“ hat kleinklimatisch keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen, da durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung keine klimaschädlichen Emissionen zu erwarten sind.

Auch eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens, das eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation bedingen könnte, ist bei der geringen Größe des Untersuchungsgebiets nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Klima ergeben sich damit voraussichtlich **keine erheblichen Belastungen**.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

VERKEHRSELASTUNG, LÄRM, ERSCHÜTTERUNG

Die Reisacher Straße wird nur durch Anliegerverkehr genutzt, so dass die Verkehrsbelastung im Planungsgebiet sehr gering ist.

Durch den Betrieb auf der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein kommt es im Planungsgebiet zu Schallimmissionen und Erschütterungen.

Darüber hinaus ergeben sich ortsübliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen.

Ohne die Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben.

ERHOLUNGSEIGNUNG

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

Ohne die Planung würde sich an diesem Zustand zunächst keine Änderung ergeben.

Auswirkungen

VERKEHRSELASTUNG, LÄRM, ERSCHÜTTERUNG

Eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten. Es ist von einer Vermischung mit dem derzeitigen Verkehrsfluss auszugehen.

Durch die Lärmauswirkung des Schienenverkehrs kommt es gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung (ACCON GmbH, Bericht ACB-1224-246383/02 vom 05.12.2024) zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im Planungsgebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden deshalb Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, um einen ausreichenden Schutz der geplanten Betriebswohnungen zu gewährleisten.

Gleichfalls kommt es durch den Bahnbetrieb zu Erschütterungen, die die einschlägigen Grenzwerte der Richtlinien überschreiten. Im Rahmen der Bauausführung sind am Gebäude passive Maßnahmen zum Erreichen der gesetzlichen Grenzwerte vorzusehen.

Die landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits und wird entsprechend dem nachhaltigen Betriebskonzept modifiziert. Eine erhebliche Zunahme von Lärm- oder Geruchsmissionen im westlichen angrenzenden Wohngebiet ist bei der vorliegenden Größe der landwirtschaftlichen Fläche nicht zu erwarten.

ERHOLUNGSEIGNUNG

Nachdem derzeit keine Erholungsfunktion im Gebiet besteht und auch nicht vorgesehen war, ist diese durch das Vorhaben **nicht betroffen**.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Bauphase gefunden werden, gilt die Meldeflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

LANDSCHAFTSBILD

Durch die nicht begrünte Lärmschutzwand wirkt die relativ schmale landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich stark anthropogen überprägt und macht einen naturfernen Eindruck. Positiv zu bewerten ist allerdings der schmale Fußweg mit Baumbestand, der entlang der Westseite des Planungsgebiets entlangführt. Der Baumbestand fungiert derzeit für die Anlieger im Hoffeld als Sichtschutz zur Abdeckung der Lärmschutzwand.

Auswirkungen

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Eingriffe in bekannte Bodendenkmäler finden nicht statt. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden demnach **nicht erwartet**.

LANDSCHAFTSBILD

Bei entsprechender ortstypischer Gebäudegestaltung und der zu erwartenden Durchgrünung des Gebiets kann die geplante Nutzung gut in den Bestand integriert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden auch aufgrund der nur geringen Einsehbarkeit des Planungsgebiets nicht erwartet.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird eine Obstwiese im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets dargestellt (vgl. auch Maßnahmen zum Ausgleich).

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nur eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich, da dieser maßgeblich von der Eingriffsschwere (u.a. Höhe des Versiegelungsgrads) abhängt. Die Gemeinde Oberaudorf wendet für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung den Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 an.

Demnach ist das mäßig extensiv genutzte Grünland der mittleren Wertkategorie zugehörig und damit pauschal mit 8 Wertpunkten zu bilanzieren. Bei einem geringen Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,2 für die Errichtung von Betriebs-, Wohn- und Lagerflächen im Umfang von ca. 0,1ha ist mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 1600-2000 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich wird innerhalb der Planungsgebiets bereitgestellt werden können.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum vorliegenden Standort liegen nicht vor, da für das geplante Vorhaben bereits erschlossene Flächen in Siedlungsnähe andernorts nicht verfügbar sind.

3.6 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.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf, Begründung mit Umweltbericht, Stand zum Feststellungsbeschluss vom 12.03.2019
- Höhenaufmaß und Gebäudeplanung, PLAN_A Ingenieurbüro für Bauwesen, Oberaudorf, 02.24
- Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung zum BV Reisacherstr. in Oberaudorf, BPlan Nr. 54 östlich Hoffeldring Bahn-Immissionen, imb-dynamik-Bericht Nr. B435201 vom 04.12.2024, imb-dynamik GmbH Ingenieurbüro für Erschütterung und Baudynamik, Herrsching am Ammersee
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Östlich Hoffeldring“ in Oberaudorf, Bericht-Nr. ACB-1224-246383/02 vom 05.12.2024, Greifenberg

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten, wie z.B. dem BayernAtlas, dem UmweltAtlas Bayern oder dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) entnommen.

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Grundwasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserflurabstand vorliegen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Gemäß den Angaben im BayernAtlas Thema Naturgefahren, liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Gebiet (siehe auch die Angaben zum Schutzgut Wasser). Mögliche Risiken sind allerdings von den im Rahmen der Bebauungsplan bzw. der Bauausführung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung abhängig.

Es wird deshalb empfohlen auf Bebauungsplanebene ein Monitoring festzusetzen, bei dem bei

Starkregenereignissen mögliche Überschwemmungsproblematiken anhand einer Fotodokumentation sowie Karteneintrag dokumentiert und je nach Notwendigkeit Maßnahmen zur Optimierung geprüft werden (z.B. Einrichten von Rückhalteflächen).

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zwischen dem Wohngebiet am Hoffeldring und der Bahnlinie soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb mit der Anbaumethoden der Permakultur entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich.

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Planung wird hier nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“ dargestellt. Die konkrete Nutzung der Flächen wird dann im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

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		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		gering
Boden		gering
Wasser	Oberflächenwasser	-
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	-
Klima / Klimawandel	Klima	gering
	Klimawandel	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	-
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter

Wie die zusammenfassende Tabelle zeigt, sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten. Diese Einschätzung beruht vor allem auf der geplanten nachhaltigen Wirtschaftsweise sowie die vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Bedeutung des Eingriffsgebiets.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Möglichkeiten zur Vermeidung vor allem im Hinblick auf mögliche Gefährdungen durch Überflutungen bei Starkregen zu prüfen. Zudem sind abhängig vom Grundwasserflurabstand ggf. baubedingte Eingriffe ins Grundwasser zu vermeiden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können bei angepasster Planung im Gebiet untergebracht werden.

Auf Flächennutzungsplanebene wird kein Monitoring festgelegt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauungsplanung ein Monitoring in Bezug auf die Hochwasserrisiken im Planungsgebiet vorzusehen.

Bad Kohlgrub, der 25.02.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 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

4.2 Literatur

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 05/2024]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm> [Stand: 05/2024]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 04/2024]

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: 04/2024]

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: 2024]