

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“

Begründung mit Umweltbericht

erstellt am: 12.03.2019

geändert am: 19.11.2019

21.01.2020

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrä-Str. 8a

82398 Etting- Polling

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	3
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Gestaltungsvorschriften	5
4.4	Erschließung (Verkehr, Parkierung).....	5
4.5	Ver- und Entsorgung	6
4.6	Grünordnung.....	6
4.7	Artenschutzrechtliche Belange.....	6
5	UMWELTBERICHT	7
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	7
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	7
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
5.3.1	Schutzgut Fläche	11
5.3.2	Schutzgut Boden	11
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	12
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	14
5.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	16
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	17
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	18
5.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	18
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	19
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
5.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	19
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	23
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24
6	LITERATUR	25

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

In der Gemeinde Oberaudorf besteht ein dringender Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen. Um diesen Bedarf zu decken, soll auf der Fläche des inzwischen abgerissenen Hallenfreibads an der Bad-Trißl-Straße eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Mittel- bis langfristig ist darüber hinaus auf dem alten Hallenfreibadareal auch der Bau weiterer sozialer Einrichtungen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Sozialer Wohnungsbau, Mittagsbetreuung für Kinder o.ä.) angedacht.

Nachdem ein neuer Kindergarten kurzfristig erforderlich wird und konkretere Planungen für den Rest des Geländes derzeit noch nicht vorliegen, sollen im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Bebauungsplanung zunächst nur die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Am Heimfeld“ wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit entsprochen.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des alten Hallenfreibads an der Bad-Trißl-Straße. Das alte Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Derzeit befindet sich hier stattdessen eine Schotterfläche sowie randlich Ruderalvegetation. Die alten Zufahrtswege sind noch vorhanden. Nach Osten grenzt Grünland an das Planungsgebiet an.

Die Bad-Trißl-Straße und damit auch das gesamte angrenzende Gelände fällt nach Südosten hin stetig ab. Zur Errichtung des Hallenfreibadgebäudes wurde das Gelände dort angeschüttet, um eine ebene Fläche zu erhalten. Dadurch ergibt sich heute noch ein Geländesprung von ca. 1m zwischen der eigentlichen Baufläche und der südöstlich angrenzenden Zufahrtsstraße. Der Parkplatz liegt nochmals ca. 1m tiefer und ist vom Baugrundstück aus im Nordwesten über eine Treppe oder barrierefrei über die normale Zufahrt von Nordosten her erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Standort für die geplante Kindertagesstätte sowie für einen Erweiterungsbau. Darüber hinaus werden die Erschließungswege sowie ein Teil des Parkplatzes in den Geltungsbereich des B-Plans mit aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Im Planungsgebiet ist zunächst ein kompakter Baukörper parallel zur Bad-Trißl-Straße vorgesehen, der zur Unterbringung des örtlichen Kindergartens dienen soll. Mittelfristig soll dann ein weiterer Baukörper entstehen, in dem je nach Bedarf weitere Betreuungsangebote bereitgestellt werden können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird gemäß den oben genannten Nutzungszielen als „Kindertagesstätte“ definiert. Da das Personal im Betreuungssektor sehr knapp ist, soll durch die Bereitstellung von kostengünstigen Personalwohnungen ein Anreiz für mögliche Bewerber geschaffen werden. Weiterhin könnte eine der Wohnungen durch einen Hausmeister genutzt werden. Zulässig werden dazu maximal drei Wohneinheiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

Baugrenzen/Firstrichtungen

Die Baugrenzen wurden großzügig über das gesamte Baugrundstück gelegt. Dadurch können die neuen Baukörper flexibel, abhängig von der genauen Nutzungskonzeption auf dem Gelände situiert werden. Damit sich die Baukörper gut in die Umgebung einbinden, erfolgt in diesem Zusammenhang die Festsetzung der zulässigen Firstrichtung. Diese ist entweder parallel zur Bad-Trißl-Straße oder zur Erschließungsstraße zwischen Baugrund und Parkplatz auszurichten.

Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Baugrundstücks ist eine gesamte maximale Grundfläche von 1.000m² zulässig. Bezogen auf das Baugrundstück (= Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie: 2.600m²) ergibt sich daraus eine GRZ von 0,4.

Der festgesetzten zulässigen Grundfläche liegen folgende Planungen zu Grunde:

Planungen	ungefähr erforderliche Grundfläche in m ²
Kindergarten	385
Eingangsbereich	130
Erweiterungsbau	430
Summe	945

Tab. 1 Geplante Grundflächen

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50% durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und ähnlichem überschritten werden. Dies umfasst im vorliegenden Fall eine Fläche von 500m², die zum Teil für Zuwegungen, Terrassen und ähnlichem genutzt werden sollen. Der angestrebten Nutzung entsprechend, soll allerdings ein großer Teil

der Freiflächen als unversiegelte Spielfläche für die Kinder genutzt werden.

Gebäudehöhe

Als Wandhöhe wird eine Höhe von 7,80m angesetzt. Dies macht die Unterbringungen von zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss möglich. Die Gebäude im Planungsgebiet werden damit etwas höher als die umliegenden Bestandsgebäude, die in der Regel zweigeschossig (Wandhöhe ca. 6m) sind. Begründet wird diese Abweichung durch den erforderlichen Raumbedarf der geplanten Nutzung sowie durch das kommunale Ziel, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Für die Situierung des neuen Gebäudes in das Gelände wurde eine Bezugshöhe in müNN festgesetzt. Diese entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe im Baufeld.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Vorgaben zur Dachgestaltung. Hier wird die in Oberaudorf typischen Dachform des Satteldachs festgesetzt. Die Zulässigkeit einer relativ flachen Dachneigung von 15° würde eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglichen. Untergeordnete Nebengebäude oder Verbindungsbauten sind auch mit Flach- oder Pultdach zulässig.

Im Sinne der landesweit angestrebten Energiewende werden auf den Dachflächen aufliegende Photovoltaik und Solaranlagen zugelassen. Da diese bei steileren Dachneigungen eine höhere Effektivität erlangen, wurde eine Dachneigung bis zu 30° festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung sind dann die Belange von Energieeffizienz und erforderlichen Raumnutzung gegeneinander abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält bewusst keine Vorgaben zur Fassadengestaltung, da insbesondere bei der geplanten Kindertagesstätte auch kindgerechte, farbige Farbtöne oder Glaselemente zulässig sein sollen.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Das Planungsgebiet ist bereits über die Bad-Trißl-Straße sowie der davon abzweigenden öffentlichen Zufahrt zum ehemaligen Hallenfreibad erschlossen. Der nördliche Teil dieser Zufahrt wird im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand leicht nach Osten verschoben, so dass sie direkt an der Grenze des Planungsgebiets verläuft. Langfristig soll über diese Straße auch die Erschließung der nördlich des Planungsgebiets geplanten Erweiterungsflächen gewährleistet werden.

Für die Eltern steht südlich des Baugrunds der bestehende Parkplatz des alten Hallenfreibads zu Verfügung.

Der bestehende Fußweg entlang der Bad-Trißl-Straße wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ baurechtlich gesichert. Weitere Wegeverbindungen innerhalb des Baugrundstücks wurden nicht festgesetzt, da im Rahmen der Ausführungsplanung zunächst geprüft werden sollen, welche Wegeverbindung zwischen Parkplatz und Betreuungseinrichtung für gehbehinderten Menschen am optimalsten wäre.

4.5 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 (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone oder Versickerung in offenen Gräben). Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wird im weiteren Verfahren durch ein Baugrundgutachten ermittelt.

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

4.6 Grünordnung

Das Planungsgebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus Schotterflächen sowie randlicher Ruderalvegetation. In der nördlichen Böschung des Parkplatzes stehen einzelne Bäume, die im Rahmen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzt werden. Darüber hinaus sind zur Durchgrünung weitere Pflanzgebote aufgenommen worden, die aber vom Bauherrn flexibel angeordnet werden können.

Auf eine konkrete Festsetzung von Baumstandorte musste verzichtet werden, da im Rahmen der Ausführungsplanung zunächst die Anfahrtszonen für die Feuerwehr festgelegt werden müssen.

4.7 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen Schotterflächen, die zwischenzeitlich als Lagerflächen genutzt wurden. In den Randbereichen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Weiterhin steht an der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks eine Fichte. Nach Osten ist randlich Grünland betroffen.

Das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten ist derzeit nicht bekannt. Gewässer, die als Laichhabitat für Amphibien dienen könnten, fehlen. Ggf. können durch Maschineneinsatz temporäre Kleingewässer (Pfützen) entstehen, die dann durch Amphibien wie die Gelbbauchunke zum Laichen genutzt werden könnte. In Bezug auf Reptilien, sind z.B. Individuen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen, da die offenen Lagerflächen in Kombination mit den extensiv genutzten Wiesen auf dem alten Hallenfreibadareal als Teil-Lebensraum genutzt werden könnte. Da sich der Artenbestand abhängig vom Baubeginn noch erheblich verändern kann, wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt, dass vor Baubeginn eine faunistische Bestandserfassung durch ein Fachbüro durchzuführen ist. Darauf aufbauend können Maßnahmen bestimmt werden, die eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Bauzeitenregelung).

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Betroffen ist im Wesentlichen das Areal des alten Hallenfreibads, so dass nach Abriss der Gebäude ausschließlich Schotterflächen mit randlicher Ruderalvegetation verblieben sind. Nur randlich wird durch die leichte Verschwenkung der Erschließungsstraße auch Grünland herangezogen.

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

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

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

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

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

lich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden. Durch die Nähe zu Österreich sowie der Lage der Inntal-Autobahn auf Gemeindeflur ist für Oberaudorf auch das Ziel maßgeblich, die die Einbindung in das nationale und internationale Verkehrsnetz zu verbessern und den Güterverkehr zu optimieren (LEP, Kap. 4.1.2 f (G)).

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen auch die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen Alpenbiotoppe. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

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

Die **soziale und kulturelle Infrastruktur** sollen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden (LEP, Kap. 8.1 (Z)).

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

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

Regionalplan Südostoberbayern

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

Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, da ausschließlich baulich

bereits erheblich verändert Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets herangezogen werden. Zersiedlungen der Landschaft können somit entgegengewirkt werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungswege reduziert den Flächenverbrauch.

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 Umnutzung bestehender Bauflächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung.

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 einzugehen. 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 greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass kaum negative Effekte auftreten. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des BauGB) gefordert sind, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/ wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk- mäler, Land- schaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebe- dingte Aus- wirkungen	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.							
		Belästigung, Störung	bau.				K	K		K
			betr.							
		Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.						
				betr.						
		Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Besei- tigung u. Verwertung	bau.						
				betr.						
Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte 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

Tab. 2 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen nach BauGB Novelle 2017)

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfügbar.

Da die Fläche als Konversionsfläche mit vorhandener Erschließung für eine Umnutzung besonders geeignet ist, ist auch ohne die aktuelle Planung mittelfristig von einer Bebauung auszugehen.

Auswirkungen

Für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte wird das ehemalige Hallenfreibadgelände genutzt. In Folge der Umnutzung bereits baulich veränderter Flächen sowie der Nutzung vorhandener Erschließungswege wird keine Inanspruchnahme bisher baulich unbelasteter Flächen erforderlich.

Für das Schutzgut Fläche sind demnach weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischem Bodengutachten (Ohin GmbH, 17.04.2019) besteht der Untergund des Baugeländes aus Ablagerungen des Inns in Form von Kies, der vom Inn nach der letzten Eiszeit sedimentiert wurde. Darüber folgen die Schwemmfächerablagerungen, welche vom von Westen kommenden Röthenbach abgelagert wurden. Im Rahmen der Errichtung des Hallenfreibads wurde das Gelände mit einer Auffüllung überdeckt. Die Auffüllung wurde im Rahmen des Geotechnischen Bodengutachtens im Labor untersucht. Entsprechend den chemischen Analysen wird die Auffüllung unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen in die Klasse Z 1.1 eingestuft. Dabei handelt es sich um Auffüllungen mit geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Parameter (Chrom, Nickel, PAK, pH-Wert).

Seitens des Gutachters wird empfohlen, bei Bodenarbeiten die einzelnen Bodenschichten getrennt auszuheben und in verschiedenen Haufwerken entsprechend ihres Verunreinigungsgrads zwischenzulagern, um eine getrennte Entsorgung zu ermöglichen.

Aufgrund der Auffüllungen, der baulichen Veränderungen im Rahmen des Hallenfreibadbaus sowie der bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, wäre auch ohne die aktuelle Planung zeitnah mit einer baulichen Umnutzung zu rechnen.

Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen betreffen ausschließlich baulich bereits erheblich veränderte Flächen des ehemaligen Hallenfreibads. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits beeinträchtigt. Erhebliche Geländeangleichungen sind zudem baubedingt nicht erforderlich. Die chemische Analyse der anstehenden Auffüllungen ergaben nur eine geringe Überschreitung der zulässigen Grenzwerte, die zwar entsprechende Vermeidungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen erfordern (getrennter Abbau der Bodenschichten), jedoch kein Ausschlusskriterium für eine Bebauung darstellen. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Allgemein ist anlagebedingt vor allem der zu erwartende Versiegelungsgrad maßgebend, da die Versiegelung die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die festgesetzte Grundfläche lässt inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen etc. eine Versiegelungsfläche von 1.500m² zu. Dies entspricht auf dem Baugrundstück ein Versiegelungsgrad von 58%. Während der Hallenfreibadnutzung lagen im Planungsgebiet das Freibecken, ein Teil des Hallenbadgebäudes sowie Erschließungsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.300m². Zu dieser Zeit lag der Versiegelungsgrad mit 50% somit nur geringfügig unter dem geplanten Zustand. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird deshalb auch anlagebedingt nur eine **geringfügige Beeinträchtigung** für das Schutzgut Boden erwartet.

Betriebsbedingt ist kein Umgang mit bodengefährdenden Stoffen zu erwarten. So dass auch diesbezüglich **keine Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden entstehen.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Es befinden sich weder innerhalb noch im Nahbereich Fließgewässer. Aufgrund der Lage besteht zudem keine Gefährdung durch Hochwasser. Das Gebiet zählt jedoch gemäß dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu einem sogenannten „wassersensiblen Bereich“.

„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 Über-

schwemmungsgebieten 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.“ (LfU, IÜG, www.geoportal.bayern.de)

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Einstufung des Planungsgebiets in den wassersensiblen Bereich vermutlich aus dem westlich der Bad-Trißl-Straße ansteigenden Geländes, von dem bei Starkregen Hangwasser abfließen kann. Weiterhin ist bei Starkregen eine Ausuferung des Hocheckgrabens nicht völlig auszuschließen. Aufgrund der anstehenden durchlässigen Kiese ist dann ggf. auch ein Anstieg des Grundwassers bis an die Geländeoberfläche möglich (vgl. auch Ausführungen unten).

Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchungen des Geologischen Büros Ohin GmbH (17.04.2019) wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen 6,4 und 6,9m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Das Grundwasser stellte sich im Mittel bei 484,47m üNN ein. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Osten zum Inn.

Abhängig von jahreszeitlichen Schwankungen kann der Grundwasserstand im Planungsgebiet bis zu zwei Meter steigen. Der höchste Grundwasserstand (HHW) ist deshalb auf einer Höhe von 486,5müNN anzusetzen. Nach DIN 18533 ist bei Böden mit einer Durchlässigkeit $k_f < 1 \cdot 10^{-4}$ m/s mit einem zeitweisen Aufstau des Grundwassers bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungswasserstand ist aufgrund des Anstiegs des Grundwassers auf eine Quote von 490,80 mü NN festzulegen. Der mittlere höchste Wasserstand MHW wird auf 485,8 m ü NN abgeschätzt.

„Die feinteilarmen bzw. kiesigen Bereiche der Schwemmfächerablagerungen können Schichtenwasser enthalten können. Die Ergiebigkeit dieser diffusen Wasserwegsamkeiten ist jedoch als gering anzusehen. Der eigentliche Grundwasserleiter auf dem Gelände ist der Kies. Die schluffigen Bereich der Schwemmfächerablagerungen fungieren als Grundwasserschirmfläche. Die Grundwassersohlschicht wurde mit den bis zu 8,0 m tiefen Sondierungen nicht durchstoßen und wird tiefer im Untergrund erwartet. Aufgrund seiner Ausdehnung und Durchlässigkeit wird dieses Aquifer von erheblichen Wassermengen durchströmt werden.“ (Ohin GmbH, Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben Oberaudorf Am Heimfeld Bebauungsplan Nr. 42, Rohrdorf, 17.04.2019 mit Ergänzung 26.04.2019).

Die anstehenden Schwemmfächerablagerungen sind zur Versickerung geeignet. Der Kies kann zur Versickerung verwendet werden.

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

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Gebiet wird seitens des Ingenieurbüros Ohin GmbH empfohlen, die Kellergeschosse druckwasserdicht auszubilden. Die Empfehlung wurde deshalb im Rahmen der Festsetzungen zur Wandhöhe

sowie als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der neuen Gebäude durch eindringendes Oberflächenwasser kann damit vermieden werden.

Grundwasser

Bei mittlerem Wasserstand ist baubedingt kein Eingriff in den Grundwasserspiegel erforderlich.

Abhängig von der Höhe des Versiegelungsgrads reduzieren die geplanten Gebäude die versickerungsfähigen Flächen im Baugebiet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens hängt wiederum eng mit der Grundwasserneubildungsrate zusammen. Im Vergleich zur bisherigen Hallenfreibadnutzung wird durch die Planung der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Bei einem maximal erreichbaren Versiegelungsgrad von 58% verbleiben im Planungsgebiet zudem ausreichende Flächen, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben auf die Grundwasserneubildungsrate **keine wesentlichen negativen Auswirkungen** hat.

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Es ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **gering** zu bewerten.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario



Abb. 1 Blick von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in das Planungsgebiet

Pflanzen

Nach dem Abriss des Hallenfreibadgebäudes sowie der Entfernung des Außenbeckens wurden die entstandenen Baugruben wiederverfüllt und oberflächlich eingeschottert. Die dadurch entstandenen Freiflächen werden derzeit als Lagerflächen genutzt.

In den Randbereichen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Weiterhin steht an der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks eine Fichte. Nach Osten hin schließt Grünland an das Pla-

nungsgebiet an. Nach Norden grenzen die ehemaligen Liegewiesen des Hallenfreibads an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Hier ist noch der alte Baumbestand zu finden, die Wiesen werden extensiv gemäht.

Tiere

Innerhalb des Planungsgebiet ist in Folge der aktiven Nutzung als Lagerplatz derzeit nicht mit einer Besiedlung durch anspruchsvolle Tierarten zu rechnen. Die Freiflächen sind in Folge der Lagerung und Befahrung stark verdichtet. Ggf. können bei Verdichtung entstehende Pfützen temporäre Laichhabitats für Amphibien wie z.B. der Gelbbauchunke entstehen. Die Ruderalflure, die offenen Kiesflächen sowie die Ablagerungen bieten in Kombination mit den extensiv genutzten Wiesen nordwestlich des Planungsgebiets ggf. ein Teilhabitat für Reptilien, Insekten oder Kleinsäuger.

Ältere Bäume, die als Bruthabitat für die Avifauna dienen könnten, fehlen mit Ausnahme der größeren Fichte. Auch ältere Sträucher sind nicht vorhanden, so dass das Angebot an Brutplätzen sehr gering ist.

Die Biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist demnach derzeit als gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen

Das Bauvorhaben betrifft eine Konversionsfläche, die derzeit als Lagerplatz genutzt wird. Während der Bauphase werden die anstehenden Materialien entfernt. Die Festsetzungen zum Artenschutz gewährleisten, dass das Baugebiet vor Baubeginn im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Amphibien und Reptilienarten geprüft wird und dann im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bestimmt werden. Dadurch kann eine Beeinträchtigung von geschützten Tierarten vermieden werden.

Während der Baumaßnahmen sind ggf. Störungen (Lärm, Licht und Staubentwicklung) der nach Norden angrenzenden artenreicheren Gehölz- und Offenlandflächen zu erwarten. In Folge der derzeitigen Nutzung als Lager- und Abstellfläche von Baumaschinen sowie der Lage unmittelbar an Siedlungsrand ist aber auch hier eher mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen.

Anlagebedingt gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Lebensraumstrukturen verloren, die für anspruchsvolle und dadurch meist seltene Tierarten von Bedeutung wären. Sollten vor Baubeginn schützenswerte Reptilien oder Amphibien angetroffen werden, können z.B. durch die Anlage von Trockenmauern im Garten der Kindertagesstätte Ersatzhabitats geschaffen werden.

Betriebsbedingt ergibt sich durch die Kinder während des Außenspiels auch eine gewisse Beunruhigung der Randbereiche. In diesem Zusammenhang ist allerdings die ehemalige Nutzung als Hallen- und Freibad zu berücksichtigen, bei dem in der Regel temporär deutlich höhere und länger anhaltende Lärmpegel erreicht wurden. Auch während der Zeit des Abbruchs des Altbestands sowie während der aktuellen Nutzung als Lagerfläche kam und kommt es immer wieder zu erheblichen Beunruhigungen. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung angrenzender, potentieller Lebensräume im Norden wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen **deshalb nicht erwartet**.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

5.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel

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, Überschildung 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

Die Fläche hat aufgrund des Fehlens geeigneter, klimawirksamer Grünstrukturen weder für das lokale noch für das globale Kleinklima eine positive Bedeutung. Vielmehr ist im Bereich der offenen Schotterflächen in den Sommermonaten von einer höheren Hitzeabstrahlung im Vergleich zu begrünten Flächen auszugehen.

Die lufthygienische Situation ist aufgrund der Lage am Rande einer großen Grünlandfläche als relativ unbelastet einzustufen. Ggf. ergeben sich geringfügige Immissionen durch den Verkehr auf der Bad-Trißl-Straße oder durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft (Gülle oder Festmist).

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerem Trockenperioden zu rechnen. Da das Planungsgebiet jedoch relativ eben, in geschützter Ortsrandlage und außerhalb von Überschwemmungsbereichen liegt, besteht hier auch bei Veränderungen der klimatischen Rahmenbedingungen keine erhöhte Gefährdung (z.B. Erosionsgefahr bei der Zunahme von Starkregenereignissen).

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen zu Gebäuden und Freiflächen entstehen Belastungen durch Staubentwicklung sowie An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigung auf die Bauphase kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung gehen Flächen verloren, die für das Klima keine wesentliche Bedeutung haben. Die geplanten Baumpflanzungen können sich vielmehr positiv auf das lokale Kleinklima auswirken. Anlagebedingt sind demnach allenfalls nur **gering erhebliche** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind bei einer Kindertagesstätte keine Emissionen zu erwarten. Die durch die erforderliche Heizungsanlage entstehenden Emissionen sind in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen, da davon auszugehen ist, dass alle Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen werden, die den gesetzlichen Grenzwerten zur Abgasregelung entsprechen.

Auch das zu den Hol- und Bringzeiten meist mäßig erhöhte Verkehrsaufkommen führt in der

Regel nicht zu einer so erheblichen Belastung, dass Beeinträchtigungen für das Kleinklima zu erwarten wären. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass durch das Vorhandensein einer großen Parkplatzfläche in unmittelbarer Nähe zur geplanten Einrichtung kein Suchverkehr erfordert, der unnötige Emissionen verursachen würde.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Verkehrsbelastung und Lärm

Basisszenario

In der Vergangenheit während der Nutzung des Geländes als Hallenfreibad ergaben sich insbesondere an den Wochenenden bei gutem Wetter Lärmbelastungen durch die Badenden selbst als auch durch den Ziel- und Quellverkehr. Da diese Nutzung inzwischen aufgegeben und die Anlagen entfernt wurden, sind bis auf temporär auftretenden Geräusche von Baumaschinen im Bereich der nun hier situierten Lagerflächen keine Vorbelastungen mehr gegeben.

Geringfügige Emissionen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung auf umliegenden Grünflächen möglich.

Ohne die Planung würde die aktuelle Situation voraussichtlich noch einige Zeit bestehen bleiben.

Auswirkungen

Lärmbelastungen für Anwohner entstehen durch Baumaßnahmen zu Gebäuden und Freiflächen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als **gering erheblich** eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich Lärmemissionen durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch die Kinder selbst, insbesondere, wenn diese im Freien spielen. In diesem Zusammenhang hat allerdings der Gesetzgeber mit der Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 20. Juli 2011 in § 22 Absatz 1a den schon bisher in der Rechtsprechung geltenden Grundsatz festgeschrieben, dass der - unvermeidbare - Lärm spielender Kinder regelmäßig keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung darstellt. Auf dieser Rechtsgrundlage hat das Verwaltungsgericht Stuttgart mit Beschluss vom 20.08.2013 (Az. 13 K 2046/13) die Anträge von Anwohnern abgelehnt, die eine Kindertagesstätte innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets verhindern wollten. Im vorliegenden Fall liegt die geplante Nutzung in einer Gemeinbedarfsfläche, die aber nach Westen und Süden an ein Allgemeines Wohngebiet anschließt.

Für den Ziel- und Quellverkehr steht ein ausreichender Parkplatz im direkten Nahbereich der Einrichtung zur Verfügung. Suchverkehr von Erziehungsberechtigten wird dadurch verhindert. Die Einrichtung wird ausschließlich Werktags außerhalb der nächtlichen Ruhezeiten betrieben. Weiterhin ist trotz des Schwerpunkts in den Morgen- und Mittagsstunden von einer gewissen Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Gesetzeslage ist durch die geplante Nutzung von **keinen erheblichen Belastungen** für die Anlieger auszugehen.

Erholungseignung

Basisszenario

Das Planungsgebiet hat seit der Schließung des Hallenfreibads keine Bedeutung mehr für die Erholung, da entsprechende Infrastruktureinrichtungen fehlen. Die Bad-Trißl-Straße wird allerdings unter anderem auch von Wanderern und Radfahrern genutzt. Ohne die Planung würde sich an diesem Zustand zunächst keine Änderung ergeben.

Auswirkungen

Da die Fläche derzeit für die Erholung keine Bedeutung hat, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist durch die Umnutzung der aktuellen Brachefläche eine Aufwertung des Ortsbilds zu erwarten, die nicht nur für die Anwohner, sondern auch für Gäste oder vorbeikommende Wanderer und Radfahrer positiv zu bewerten ist.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich bzw. im direkten Nahbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Bauphase gefunden werden, gilt die Meldeflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

Landschaftsbild

Basisszenario

Das örtliche Landschafts- und Siedlungsbild wird derzeit durch die Lager- und Bracheflächen im Planungsgebiet geprägt bzw. deutlich belastet.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering erheblich** eingestuft.

Die Planung verfolgt das Ziel, die baurechtliche Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte sowie für einen Erweiterungsbau zu schaffen. Für die Baukörper werden die wesentlichen ortstypischen Gestaltungsvorgaben festgesetzt (Satteldach mit Dachüberstand). Weiterhin ist eine Durchgrünung des Planungsgebiets mit Bäumen vorgesehen. Insgesamt ist anlagebedingt deshalb von einer deutlichen Aufwertung des IST-Zustands auszugehen.

Betriebsbedingt würden sich ggf. Probleme durch wild parkende Pkw der Erziehungsberechtigten ergeben. Da aber auf der Fläche südlich des Baugrundstücks ausreichend Parkraum zur Verfügung steht, können auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden.

5.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind keine Bauvorhaben im direkten Zusammenhang zur vorliegenden Planung vorgesehen. Mittel- bis langfristig soll aber eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen nach Norden erfolgen, an die dann ein Allgemeines Wohngebiet anschließen soll.

Aus diesem Grund wurde im vorliegenden Plan eine Erschließung der nördlich angrenzenden Gebiete bereits berücksichtigt. Dadurch kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert werden.

Wie bereits zum Schutzgut Mensch dargelegt, ergeben sich durch die Nutzungen in der Regel keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Eingriffe, die durch mögliche Planungen auf den Nachbarflächen (v.a. Baumbestand im Norden) entstehen könnten, bleiben in diesem Zusammenhang unberücksichtigt, da derzeit für diesen Bereich keine konkreten Planungen vorliegen und diese zudem keine Wirkungen auf das Planungsgebiet hätten.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 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 Boden, Wasser und Klima

- Nachnutzung frei gewordener Bauflächen
- Verwendung einer vorhandenen Erschließung sowie vorhandener Parkplätze
- wasserdichte Ausbildung von Kellergeschosse sowie von Öffnungen, die 25cm oberhalb der Geländeoberfläche liegen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestands auf dem Parkplatz
- Gebot zur Pflanzung von 7 einheimischen Laubbäumen
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörper und Vermeidung von Streulicht
- Erfordernis einer Bestandserfassung hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Amphibien und Reptilien im Planungsgebiet

Schutzgut Kulturelles Erbe - Landschaftsbild

- Neupflanzung von Laubbäumen
- Integration der neuen Baukörper in das Siedlungsbild durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung, der Zahl der Vollgeschosse und dem Höchstmaß der seitlichen Wandhöhe. Zudem sind die Vorgaben zur Dachgestaltung zu berücksichtigen.

5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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

Bewertung des Ausgangszustands

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der bis vor wenigen Jahren das Oberaudorfer Hallenfreibad sowie der zugehörigen Freibecken gestanden hat. Die vorliegende Planung sieht damit eine Umnutzung bestehender Baufläche vor. Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Planung auf einer Orthofoto aus dem Jahr 2006. Hier ist noch das alte Gebäude sowie das Freibecken zu erkennen:



Abb. 2 Planung auf einem Orthofoto aus dem Jahr 2006

Derzeit wird das Planungsgebiet als Lagerfläche genutzt. Randlich ist Wirtschaftsgrünland und Ruderalflur betroffen. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ist Gebiet demnach der **Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)** einzustufen.

Darstellung der Eingriffsflächen und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern. In der nachfolgenden Abbildung werden die Eingriffsflächen in blau umrandet. Dabei bleiben die bereits versiegelten und baulich veränderten Flächen unberücksichtigt.



Abb. 3 Eingriffsfläche (blau umrandet)

Die zulässige GRZ auf dem Baugrundstück (Größe 2.600m²) liegt bei der festgesetzten zulässigen GR von 1.000m² bei 0,38. Dies ist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung einem hohen Versiegelungsgrad und damit **dem Eingriffstyp A** zuzuordnen.

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

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
I	A	1.835	0,2	367

Abb. 4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Wahl des niedrigen Ausgleichsfaktors beruht auf den aktuellen Vorbelastungen im Gebiet (ehemalige Nutzung als Hallenfreibad, nunmehr künstliche Aufschüttung, Lagerfläche) und berücksichtigt die positiv hervorzuhebende Nutzung einer Konversionsfläche. Weiterhin wird über die Grünordnung eine Durchgrünung des Gebiets und damit die Schaffung neuer Lebensräume gewährleistet.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto zur Verfügung gestellt. Dazu wird eine 400m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf zugeordnet. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der Ausgleichsfläche:

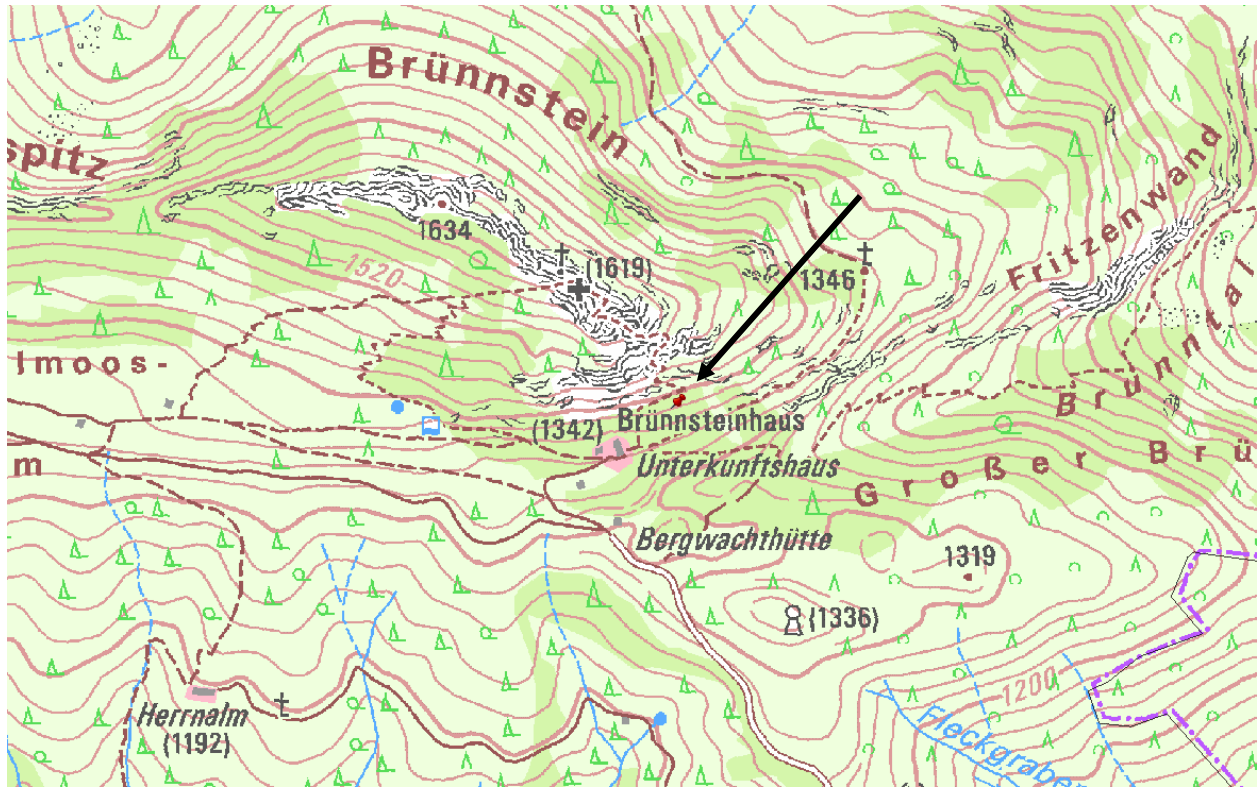


Abb. 5 Lage der Ausgleichsfläche, TK 25

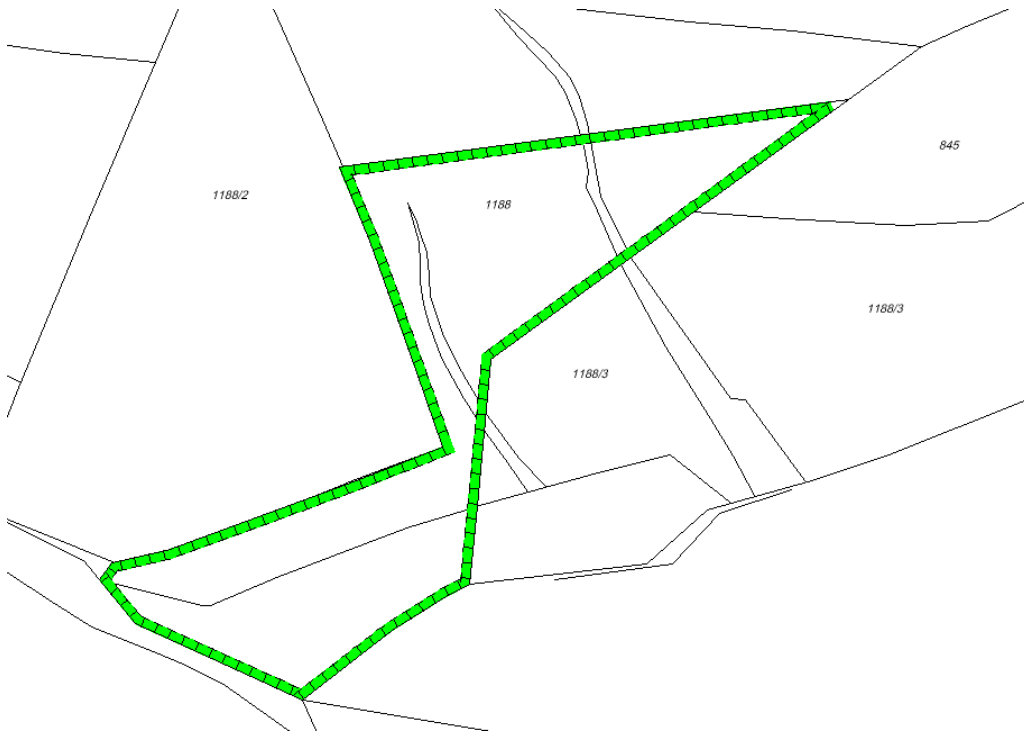


Abb. 6 Abgrenzung der Ökokontofläche (Quelle Ökokonto der Gemeinde Oberaudorf)

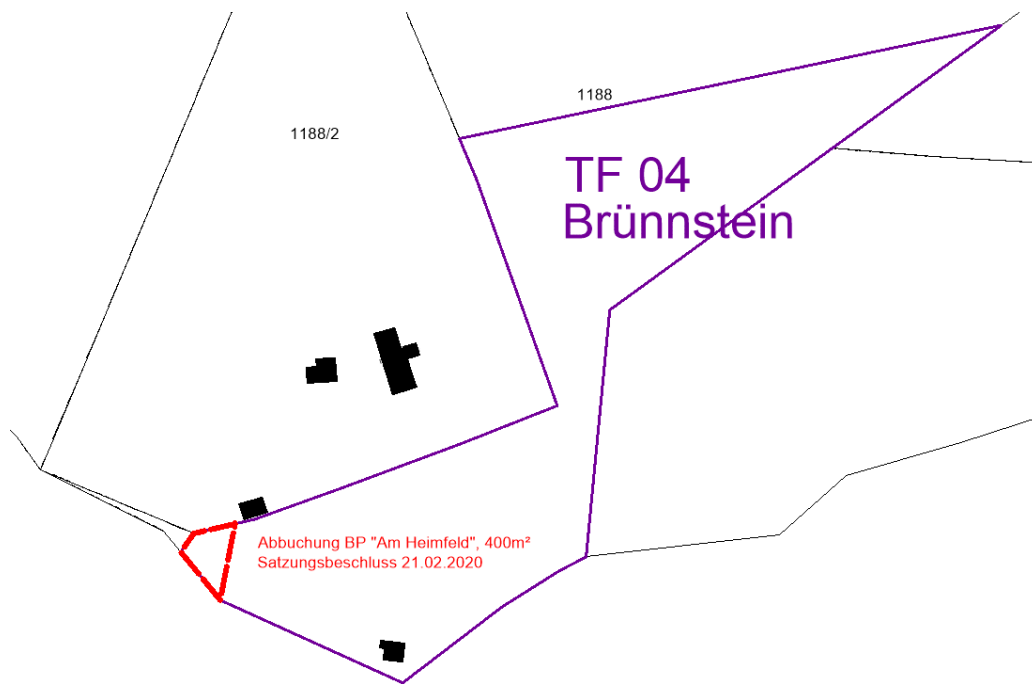


Abb. 7 Teilfläche, die dem Bebauungsplan „Am Heimfeld“ als Ausgleichsfläche zugeordnet wird

Die Ökokontofläche hat eine Gesamtgröße von 2,4ha und ist zu 100% anrechenbar. Der Erhebungsbogen zur Fläche befindet sich im Anhang.

Der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesamt für Umwelt wird die Abgrenzung der zugeordneten Ausgleichsfläche in digitaler Form sowie im Maßstab 1:1000 übermittelt.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf die Festsetzung der Baugrenzen wurden verschiedene Alternativen geprüft. Eine davon sah vor, die Baugrenzen eng um die geplanten Baukörper zu legen. Da für die Einrichtungen jedoch erst Grobplanungen vorliegen und zudem ggf. im Rahmen der Erweiterung der Sozialen Einrichtungen auch Baukörper von Norden in das Gebiet hineinragen können sollen, wurde die vorliegende großzügige Abgrenzung der Baugrenzen gewählt.

5.7 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“
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberaudorf, Begründung mit Umweltbericht, Stand zum Feststellungsbeschluss vom 12.03.2019
- Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben Oberaudorf Am Heimfeld Bebauungsplan Nr. 42, Ing.-Geo. Ohin GmbH Rohrdorf, 17.04.2019 mit Ergänzung 26.04.2019

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten, wie

z.B. dem BayernAtlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter erwarten lässt, sind keine Maßnahmen zur weiteren Überwachung erforderlich.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht eine Umnutzung des ehemaligen Hallenfreibadgeländes in Richtung einer Kindertagesstätte vor. Betroffen sind überwiegend baulich bereits veränderte Flächen.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
					Tiere	Pflanzen			
Wirkungen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								
	Nachhaltige Verfügbarkeit								
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.							
		betr.							
	Lärm	bau.				K			K
		betr.							
	Erschütterung	bau.				K			K
		betr.							
	Licht	bau.							
		betr.							
	Wärme	bau.							
		betr.							
	Strahlung	bau.							
		betr.							
	Belästigung, Störung	bau.				K	K		K
		betr.							
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	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. 8 Zusammenfassung möglicher Auswirkungen durch die Planung

Die Tabelle zeigt, dass durch das geplante Vorhaben insgesamt nur geringe Auswirkungen (gelb) auf die Schutzgüter zu erwarten sind, die zum Teil nur kurzfristig relevant sind (k). Dies beruht vor allem auf die Vorbelastungen durch die ehemalige Bebauung sowie den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

Etting, den 21.01.2020



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/0y-mBuJo81yaa7y0YUA5SSbiYPPAUgdMW DAA7pAZq9b6iamv0YZsqmEiHoTFy5jFqL0WDb9TWNq_R1y0Pqbas3PDtSZ-fLTNdU09JXDjQpYjg8jZmcfveOFihN4loT9/0y-c3/mBu4f/WDAa3 [Stand: 03.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on> [Stand: 03.2019]

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/> [Stand: 03.2019]

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 03.2019]