

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

Einbeziehungssatzung

für eine Teilfläche die Fl.-Nr. 1000/26,
Gemarkung Niederaudorf an der südlichen Brunnsteinstraße

Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange

erstellt am: 25.04.2023

geändert am:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS...	3
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	4
4.1	Bedarf und Ziel.....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Erschließung (Verkehr, Parkierung)	5
4.4	Ver- und Entsorgung	5
4.5	Feuerwehrflächen, Löschwasserbedarf	5
4.6	Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange	6
5	UMWELTBELANGE.....	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	Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....	9
5.3.1	Schutzgut Fläche	9
5.3.2	Schutzgut Boden	9
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	10
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	12
5.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	14
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	15
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	15
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	16
5.5	Zusammenfassung	18
6	LITERATUR	19

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für den nördlichen Teil des Grundstück Fl.-Nr. 1000/26, Gemarkung Niederaudorf aufzustellen, welches am südlichen Ortsrand an der Brunnsteinstraße liegt.

Ziel der Satzung ist es, das den derzeit im Außenbereich befindlichen Grundstücksteil in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Eine **Einbeziehungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall wird die Fläche durch die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebäude geprägt und ist über eine bereits vorhandene private Erschließungsstraße erreichbar.

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich im Wesentlichen am bestehenden Siedlungsrand, der sich aus der Bebauung auf der Fl.-Nr. 1000/25 (Haus Nr. 3) im Südwesten und dem der auf der Fl.-Nr. 999/18 (Haus Nr. 1b) im Nordosten ergibt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs wurde möglichst eng um das geplante Gebäude gelegt, da ein weiteres Vorrücken der Bebauung nach Süden aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten nicht vorgesehen ist.

Trotz der Ortsrandlage ergibt sich damit bereits eine ausreichende, bauliche Prägung, die den Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung entsprechen.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt in der Brunnsteinstraße im Ortsteil Auerbach, der sich über mehrere Siedlungsteile zwischen dem Auerbach im Süden und der Tatzelwurmstraße im Norden erstreckt. Das Wohngebiet erstreckt sich bandartig beidseitig der Brunnsteinstraße und wird im Süden durch den Auwald des Auerbachs und im Norden durch Wiesen und Weiden begrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 625m² und umfasst eine Rasenfläche mit einer Baumgruppe (Eiche und Akazie) am östlichen Rand. Das Gelände ist leicht nach Osten und Süden in Richtung Auerbachau bzw. den südlich des Grundstücks verbeiführenden Agger-

bachs (auch Fischbach genannt) geneigt.

Die Erschließung erfolgt über einen Anliegerweg, der nördlich des Planungsgebiets zunächst über die Fl.-Nr. 1000/22 und dann weiter über die Fl.-Nr. 1000/25 bis zur Brunnsteinstraße führt. Die Durchfahrtsbreite liegt zwischen 3,34 und 4,85m.

Die Siedlungsstruktur ist hier im Ortsteil sehr inhomogen. Kniestockhäuser mit flach geneigten Dächern wechseln mit zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlich stark geneigten Dächern und Dachaufbauten.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Bedarf und Ziel

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde bei Beibehaltung eines maßvollen und verträglichen Bevölkerungswachstums ein Wohnflächenbedarf von ca. 3,3 bis 5,2 ha ermittelt (AGL; 2015-2019). Eine aktualisierte Bedarfsanalyse auf der Grundlage 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 15.September 2021) bestätigte den Bedarf von knapp 4ha Wohnbauflächen.

Aufgrund der sensiblen Lage im Alpenraum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung erhebliche Einschränkungen (Topographie, Schutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und Erosionsgefahren). Neben der derzeit in Planung befindlichen Neuausweisung eines Wohngebiets am Heimfeld (1,8ha), sind im übrigen Gemeindegebiet ausschließlich maßvolle Ortsabrundungen vorgesehen (Bsp. an der Bahnhofstraße oder an der Tatzelwurmstraße). Die vorliegende Planung greift demnach die kommunalen Ziele von kleinflächigen Abrundungen der bestehenden Ortsteile auf, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Zulässigkeit eines eingeschossigen Einfamilienhauses. Im Rahmen der Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung dazu über die maximal zulässige Wandhöhe von 4,20m sowie die Baugrenzen festgesetzt. Die eingeschossige und damit unter der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung verbleibenden Bauweise soll der Lage am Ortsrand Rechnung tragen.

Die Baugrenze ist eng gefasst, so dass die zulässige Grundfläche über die Größe des Baufensers begrenzt wird. Im Norden bleiben Flächen für die Errichtung einer Doppelgarage, so dass die Erschließungsflächen möglichst begrenzt werden können.

Im Übrigen leitet sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung ab.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Die Erschließung erfolgt von Norden über einer mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belegten Fläche, die zu Lasten der Fl.-Nr. 1000/22 und 25 eingetragen ist. Im Weiteren bindet die Zufahrt dann an die Fl.-Nr. 1003 an, die als öffentliche Verkehrsfläche (Brunnsteinstraße) gewidmet ist.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der kommunalen Satzung und ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Brunnsteinstraße angeschlossen werden. Diese sind gemäß den Angaben der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

4.5 Feuerwehrflächen, Löschwasserbedarf

Die Zufahrt ist auf der gesamten Länge immer mehr als 3m breit und damit ausreichend dimensioniert, um die geforderten Flächen für die Feuerwehr (Aufstellflächen, Zufahrten) unterbringen zu können. Konkret sind diese im Rahmen des Bauantrags darzulegen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist nur zu prüfen, ob die geforderten Zuwegungen grundsätzlich auf dem Grundstück untergebracht werden können, was hier der Fall ist.



Abb. 1 geplante Zufahrt zum Planungsgebiet mit Bemaßung der Zufahrtsbreite (rosa)

Hydranten als Löschwasserentnahmestelle sind im Nahbereich vorhanden.

4.6 Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet umfasst eine Rasenfläche sowie zwei alte Laubbäume (Eiche, Akazie) mit einer Höhe von mehr als 20m. Die Bäume wurden eingemessen und das Baufenster so ausgelegt, dass der Baumbestand erhalten bleiben kann. Im Rahmen der Grünordnung werden die Bäume als zu erhalten festgesetzt. Während der Bauphase werden insbesondere bei der Aushebung der Baugrube Schutzmaßnahmen vor Baumschäden erforderlich.

Darüber wird der Versiegelung des Bodens entgegengewirkt, indem Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet werden müssen.

Zur Erhaltung wird die Anpflanzung eines weiteren Baums festgesetzt.

Die Gartenfläche stellt durch die Nähe zum Waldgürtel des Auerbachs sowie der beiden alten Laubbäume ein Teil des Lebensraums heimischer Brutvögel dar. Die teils mit Efeu bewachsenen Stämme sind in der Regel auch für Insekten als Nahrungshabitat attraktiv. Das Vorkommen von Fledermäusen ist nicht auszuschließen, allerdings eignen sich die relativ geringen Stammdurchmesser nicht als Winter, sondern nur als Sommerquartier.

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Winter zulässig. Ein Hinweis auf die Regelungen des Naturschutzgesetzes sind in der Satzung enthalten. Durch den nahen Waldrand bieten sich für betroffene Brutvogel- und Fledermausarten ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein eingeschossiges Einfamilienhaus in einer Rasenfläche mit Baumbestand geschaffen werden.

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

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

Regionalplan Südostoberbayern

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

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

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

meinheit 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 geplante maßvolle Abrundung steht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nicht entgegen, da nur sehr geringe Flächen in Anspruch genommen werden und vorhandene Erschließungsmöglichkeiten genutzt werden können. Bezüglich der Naturschutzgesetzgebung sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich, die in der Planung berücksichtigt werden.

5.3 Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung

5.3.1 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes für eine Wohneinheit vor. Die bestehende Zufahrt kann weiterhin genutzt werden, weshalb für die Erschließung kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich wird.

Durch die kleinflächige Planung ist das Schutzgut Fläche somit **nicht erheblich betroffen**.

5.3.2 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet gründet geologisch auf Talfüllungen (Quelle: Bayern-Atlas Geoportal: Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). In Bezug auf die anstehenden Böden liegt die Fläche im Übergangsbereich zwischen dem Auensediment (Kalkpaternia aus Carbonatsandkies), welches sich im unmittelbaren Auenbereich entwickelt hat und dem etwas höher liegenden Schwemmfächersediment (Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm) (Quelle: BayernAtlas Geoportal: Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000).

Kolluvisole haben in der Regel günstige Ertragseigenschaften. Im vorliegenden Fall befinden sich die Böden in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gebäuden und werden gärtnerisch als Rasenflächen genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen wie die Puffer-, Speicher und Archivfunktion sowie die Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage ist aktuell nicht beeinträchtigt.

Die Planung betrifft Bodenarten, die im Inntal häufig vorkommt. Baubedingt ergeben sich kleinflächige Eingriffe in Bodenarten, die im Inntal häufig vorkommen. In den Randbereichen ist zudem von Bodenverdichtungen durch Lagerungen und das Befahren durch Baumaschinen auszugehen, die aber nach Fertigstellung des Gebäudes in Teilen rekultiviert und als Gartenflächen angelegt werden können.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist von einem geringe bis maximal mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Da keine seltenen Bodenarten betroffen sind, ist für das Schutzgut Boden von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Allerdings fließt unmittelbar südlich des Flurstücks der Aggerbachl (Fischbach) am Planungsgebiet vorbei, der ca. 100m südöstlich in den Auerbach mündet. Entlang des Aggerbachls liegen vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete:



Abb. 2 Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete am Auerbach und am Aggerbachl (blau schraffiert); Quelle: BayernAtlas Thema Naturgefahren, Stand 03.2023; Planungsgebiet: rot umrandet

Wie aus der Abbildung hervorgeht, liegt das Planungsgebiet außerhalb der durch Überschwemmungen gefährdeten Flächen.

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von gemittelt 491müNN und damit ca. 20m oberhalb der grundwasserbeeinflussten Böden in Innähe. Es ist deshalb von einem grundwasserfernen Standort auszugehen, wobei wasserführende Schichten nicht auszuschließen sind. Sollten während der Baumaßnahme Wasser führende Schichten angetroffen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken.

Das Untersuchungsgebiet liegt im sogenannten „wassersensiblen Gebiet“. *„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore, Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.“* (vgl. Erläuterungen im BayernAtlas):

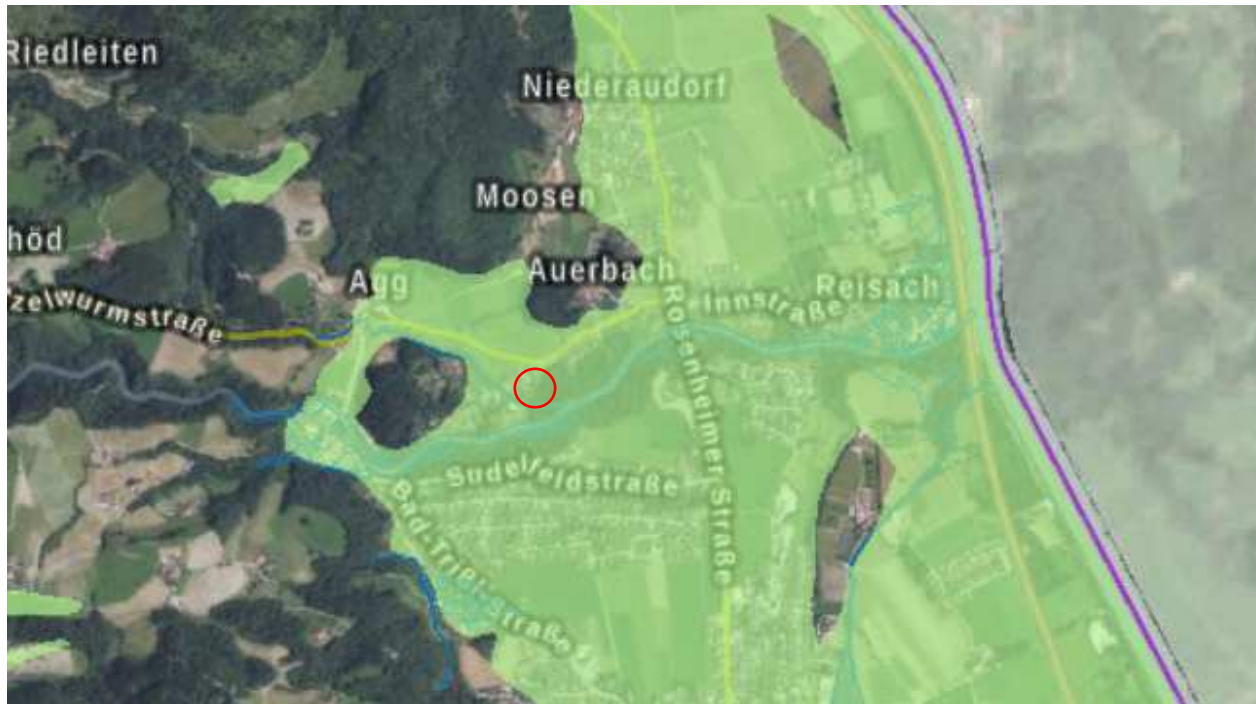


Abb. 3 Wassersensible Gebiete im Gemeindegebiet Oberaudorf (grün) und Abgrenzung des Planungsgebiets an der Brünsteinstraße (rot umrandet); Quelle: BayernAtlas, Thema Naturgefahren, Stand 03.2023

Für die wassersensiblen Gebiete können Gefährdungen, insbesondere bei Fortschreiten des Klimawandels, welcher voraussichtlich mit einer Zunahme von Unwettern und Starkregenereignissen einhergehen wird, nicht ausgeschlossen werden. Die Satzung enthält deshalb entsprechende Hinweise zum bauseitigen Schutz von Kellergeschossen. Darüber hinaus wird die Bezugshöhe für die Situierung des Erdgeschossfertigfußbodens so festgelegt, dass dieser mind. 30cm oberhalb des anstehenden Geländes an der Nordgrenze zuliegen kommen kann. Aufgrund der leichten Geländeneigung wird das Gebäude nach Osten und Süden sogar noch etwas weiter aus dem Gelände herausragen, was aufgrund der nur eingeschossigen Bauweise aber städtebaulich noch als verträglich zu bewerten ist.

Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets kleinflächige Gefährdung durch Wassererosionen an:



Farbliche Darstellung:

CC-Wasser 0	keine Erosionsgefahr	Erosionswert < 0,30
CC-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 0,30 bis < 0,55
CC-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert >= 0,55
nicht berechnet		

Abb. 4 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kartenviewer Agrar, -URL: <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/> Stand 03.2023)

Maßgeblich für diese Einteilung ist die leichte Geländesenke, die sich von Nordosten in Richtung Südwesten bis in des Planungsgebiet hineinzieht.

Durch die Planungen sind baubedingt keine Oberflächengewässer betroffen. Aufgrund des kleinen Planungsgebiets ist zudem nur ein geringer bis mittlerer Anstieg des Versiegelungsgrads zu erwarten, der aber im Umfeld noch ausreichende Freiflächen belässt, die zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers fungieren können. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist damit nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt zwar nicht unmittelbar in einer Gefährdungslage für Hochwasser, aber in einem wassersensiblen Bereich. Maßnahmen zum Schutz des Baukörpers sind somit dringend zu empfehlen. Da das Gelände nach Süden und Osten hin geneigt ist, wo keine Wohngebäude vorhanden sind, sind bei eventuelle Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses durch den neuen Baukörper keine Gefahren für Unterlieger zu erwarten. Insgesamt ist das Schutzgut durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet umfasst eine Rasenfläche, die direkt an den Auwaldgürtel des Auerbachs angrenzt. Zwei Altbäume (1 Eiche und 1 Akazie) stocken im Geltungsbereich der Satzung, die auch weiterhin erhalten bleiben sollen.

Schutzgebiete oder kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Fläche für Brutvögel als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat (Baumbestand) von Bedeutung ist. Auch ist das Vorkommen von heimischen Fledermausarten, die in den Wäldern um den Auerbach heimisch sind, wahrscheinlich. Gerade die Nähe zum Gewässer bietet ein gutes Jagdhabitat. Zudem könnten in den hohen Bäumen Sommerquartiere vorhanden sein. Winterquartiere für Fledermäuse sind aufgrund der nur geringen Baumdurchmesser und die dadurch fehlende Frostfreiheit nicht zu erwarten.



Abb. 5 Blick von Nordwesten auf das Planungsgebiet (Rasenfläche hinter dem Kirschlorbeer bis ca. 10m hinter dem Ende der Zufahrt); Foto Gfäller 2022



Abb. 6 Blick vom Steg über den Aggerbachl auf das Planungsgebiet; im rechten Bildteil die beiden Großbäume: rechts die Akazie, links die Eiche mit Efeu am Stamm; Foto Gfäller 2022

Durch die Planung geht ein kleiner Teil einer artenarmen Rasenfläche verloren. Der wertgebende Baumbestand bleibt erhalten. Aufgrund der Größe der Bäume können diese auch bei heranrückender Bebauung noch als Bruthabitat für heimische Vögel in Frage kommen. Nachdem im Nahbereich bereits Wohnnutzung stattfindet, ist zudem davon auszugehen, dass vorrangig Artensiedlungsbegleitende Arten vorkommen, die ein gewisses Maß an Beunruhigung vertragen.

Nachdem durch das Vorhaben keine Barrierewirkungen ausgehen oder sonstige erhebliche Störungen der angrenzenden Waldlebensräume zu erwarten sind, wird durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts erwartet.

5.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel

Gartenflächen und Gehölze tragen zur Frischluftproduktion und damit insbesondere in heißen Sommern zu einem angenehmen Kleinklima bei. Die Verschattung wirkt hier ebenfalls ausgleichend.

Durch die neue Bebauung gehen ausschließlich Rasenflächen verloren. Der Baumbestand kann erhalten und durch weitere Gehölze ergänzt werden. Unter Berücksichtigung des kleinen Planungsgebiets wird weder für das Planungsgebiet selbst noch für die Umgebung eine Veränderung der aktuellen klimatischen Situation erwartet.

Wie bereits beim Schutzgut Wasser dargelegt, weist das Planungsgebiet eine gewisse Emp-

findlichkeit gegenüber dem Klimawandel auf, da davon ausgegangen werden muss, dass Starkregenereignisse zunehmen und eine Gefährdung von bestehender und geplanter Bausubstanz nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Es ist demnach vom Bauherrn zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlich eindringendes Wasser getroffen werden müssen. Empfohlen wird eine druckwasserdichte Bauweise der Kellergeschosse und Lichtschächten.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits größerer Verkehrsachsen. Auf der nahen Tatzelwurmstraße besteht zwar insbesondere am Wochenende ein höheres Verkehrsaufkommen durch den Ausflugsverkehr, durch die zurückgesetzte Lage des Planungsgebiets weist die Bestandsbebauung aber eine ausreichende abschirmende Wirkung gegen den Verkehrslärm auf.

Vorbelastungen der Lufthygiene, z.B. durch nahe Gewerbebetriebe gibt es im Planungsgebiet nicht. Mögliche temporäre Geruchs- und Lärmimmissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Tal sind zu dulden.

Durch die geplante Wohnnutzung selbst ergeben sich keine Lärmemissionen. Auch das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen wird sich durch die geplante eine Wohneinheit nicht maßgeblich erhöhen. Schadstoffemissionen sind demnach nicht zu erwarten.

Das Schutzgut ist durch die Planung nicht betroffen.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Ortsteil an der Brunnsteinstraße befinden sich keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch den Waldgürtel des Auerbachs bzw. des Aggerbachs geprägt, an den die Wohngebäude nach Norden anschließen. Das Siedlungsgebiet selbst weist aufgrund der großen Gärten einen hohen Durchgrünungsgrad auf.

Durch die rückwärtige Lage hinter den Bestandsgebäuden, ist das Planungsgebiet von der Brunnsteinstraße aus nicht erkennbar. Da nach Süden der Wald angrenzt, gibt es auch nach Süden keine Blickbeziehungen über den Ortsrand hinaus.

Die Planung sieht die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses vor, welches im Vergleich zu den Bestandsgebäuden in der Höhenentwicklung zurückbleibt. Dadurch ergibt sich zukünftig ein abgestufter Ortsrand, einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung wurden vorgesehen, die sowohl den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima sowie dem Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zugutekommen:

- Erhaltung der Großbäume

- Pflanzung eines Baums 2. Ordnung
- wasserdurchlässige Ausbildung von Zufahrten und Parkplätzen

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Oberaudorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 an.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet:

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: keine Festsetzung der Art der Nutzung, Wohnbebauung vorgesehen	X	☐
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: ...Erhaltung der Bäume, Baumpflanzung.....	X	☐

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen</i> ...Begrenzung des Versiegelungsgrads durch geringe Größe des Baufensters	X	☐
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen</i> ...wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten, Freiflächen zur Versickerung vorhanden	X	☐
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen</i> ...Erhaltung von Bestandsbäumen, Baumpflanzung	X	☐



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Abb. 7 Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021

Alle Fragen der Checkliste wurden mit „ja“ beantwortet. Damit besteht für das kleinteilige Vorhaben kein weiterer Ausgleichsbedarf. Dies ergibt sich einerseits aus der geringen Eingriffserheblichkeit des Vorhabens sowie den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung andererseits.

5.5 Zusammenfassung

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

Aufgrund der nur kleinflächigen Eingriffe und der geringen Sensibilität des Planungsgebiets werden insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Bad Kohlgrub, den 25.04.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, 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 2020, URL: [https://www.stmwi.bayern.de/ landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/](https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/) [Stand: 03.2023]

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: 03.2023]