

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
für die Fl.-Nr. 7/1
„Westlich der Dorfstraße in Niederaudorf

Begründung mit Umweltbericht

erstellt am: 28.06.2022

geändert am: 20.12.2022

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)	4
4.4	Ver- und Entsorgung	4
4.5	Feuerwehrflächen, Löschwasserbedarf	4
4.6	Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange	5
5	UMWELTBELANGE.....	5
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	5
5.3	Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....	7
5.3.1	Schutzgut Fläche	7
5.3.2	Schutzgut Boden	7
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	8
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	8
5.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	8
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	9
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	10
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	11
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	11
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	11
5.5	Zusammenfassung	12
6	LITERATUR	13

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Am westlichen Ortsrand von Niederaudorf sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude geschaffen werden. Während der Gebäudebestand noch dem Innenbereich zuzuordnen ist, liegt der Rest des Grundstücks, auf dem die Erweiterung stattfinden soll, baurechtlich im Außenbereich. Für das Bauvorhaben wird demnach eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erforderlich, durch die eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Einklang mit der Bestandsbebauung gewährleistet werden soll.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die **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 östliche, nördliche und südlich angrenzende Mischnutzung geprägt. Nach Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Der einzubeziehende Teil des Planungsgebiets umfasst damit nur die westliche Teilfläche der Flurnummer 7/1. Trotz der Ortsrandlage ergibt sich bereits eine bauliche Prägung, die durch die vorhandene Erschließungsmöglichkeit über die bestehende Zufahrt über das südliche Grundstück (Geh- und Fahrrecht über Fl.-Nr. 7) gesichert wird. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung im Planungsgebiet scheinen somit gegeben.

Um das Grundstück insgesamt überplanen zu können, wird für den baurechtlich bestehenden Innenbereich, also den Ostteil der Flurnummer 7/1, eine **Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

Entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfolgt im Planungsgebiet die Bestimmung des Baurechts über eine Verbindung aus der Klarstellungs- und der Einbeziehungssatzung. Die Flächen, die über die Einbeziehungssatzung einbezogen werden, sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das 0,1 ha große Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Niederaudorf nordwestlich der Dorfstraße. Das Grundstück ist bereits auf der Ostseite mit einem Wohngebäude bebaut, der übrige Teil wird als Garten genutzt. Nach Norden schließt eine Obstwiese an, nach Osten Wohngebäude und nach Süden ein landwirtschaftlicher Betrieb.

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). Aufgrund der sensiblen Lage im Alpenraum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung erhebliche Einschränkungen (Topographie, Schutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und Erosionsgefahren). Der Bauflächenbedarf soll deshalb vorrangig über maßvolle Ortsabrundungen und Nachverdichtungen im Innenbereich erbracht werden. Dies darf jedoch nicht zu Lasten des bestehenden hohen Durchgrünungsgrads gehen.

Die vorliegende Planung greift demnach die kommunalen Ziele von kleinflächigen Abrundungen der bestehenden Ortsteile auf, um neuen Wohnraum zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Wohngebäude ist zweigeschossig und weist zwei Wohneinheiten auf. Über die Satzung soll die Erweiterung der Bausubstanz erfolgen, um einen zweigeschossigen Anbau auf der Westseite für eine zusätzliche Wohneinheit zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Das Einfügegebot ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Die Erschließung erfolgt von Süden über ein Geh- und Fahrtrecht, welches zu Lasten der Fl.-Nr. 7 eingetragen ist. Im Weiteren bindet die Zufahrt dann an die Fl.-Nr. 15/1 an, die als öffentliche Verkehrsfläche 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 Dorfstraße angeschlossen werden. Diese sind gemäß den Angaben der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

4.5 Feuerwehrflächen, Löschwasserbedarf

Die Zufahrt ist mit 3-5m 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. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn das Gebäude im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude nach Westen errichtet wird und damit sowohl im Bereich der Zufahrt als auch im südlichen Teil des Grundstücks ausreichende Flächen verbleiben.

Hydranten als Löschwasserentnahmestelle sind im Nahbereich vorhanden.

4.6 Grünordnung / Naturschutz-, bzw. artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Grünordnung wurden die Grundzüge der erforderlichen Durchgrünung festgesetzt. Dazu zählt die Begrünung der westlichen Grundstücksgrenze, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen fungiert.

Das Planungsgebiet für die bauliche Erweiterung umfasst vorrangig Gartenflächen (Rasen). Im Baufeld sind keine Gehölze oder sonstige Lebensraumstrukturen (Steinhaufen, Saumbereiche, Hecken, Feuchtflecken), die einer geschützten Tier- oder Pflanzenart als Lebensraum dienen könnten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen könnte.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Planungsgebiet sollen durch eine Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Bestandsgebäudes am westlichen Ortsrand von Niederaudorf geschaffen werden. Betroffen sind Gartenflächen ohne herausragende naturschutzfachliche Bedeutung.

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 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 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 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 von Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit am Ortsrand entspricht sowohl den genannten Zielen der Landes- und Regionalplanung als auch dem Baugesetzbuch und der Naturschutzgesetzgebung.

5.3 Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung

5.3.1 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht einen Anbau an ein Bestandsgebäude 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 herrschen auf spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Quelle: Bayern-Atlas Geoportal: Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000) fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment) vor (Quelle: Bayern-Atlas Geoportal: Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000). Kolluviole haben in der Regel günstige Ertragseigenschaften. Im vorliegenden Fall befinden sich die Böden in unmittelbarer

Nähe zu bestehenden Gebäuden und werden gärtnerisch genutzt. Es ist zu erwarten, dass die Flächen in Folge früherer Bauphasen bereits teilverdichtet und damit in ihrer Bodenfunktion eingeschränkt sind. Dies betrifft in der Regel Flächen im direkten Anschluss an die Gebäude.

Die Planung betrifft eine Bodenart, die im Inntal häufig vorkommt. Durch den Anbau sowie die dadurch erforderlich werdenden zusätzlichen Stellplätze wird auf dem Baugrundstück ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad erreicht. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit auf Teilflächen Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der noch vorhandenen Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen).

5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Lage im Inntal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser insbesondere bei Starkregen auch höher ansteigenden könnte. Die Grundwasserfließrichtung ist in diesem Teil der Gemeinde in der Regel von Westen nach Osten Richtung Inn anzunehmen. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken.

Das Gebiet selbst ist relativ eben. Das ansteigende Gelände der Ostflanke des Wildbarrens beginnt allerdings bereits ca. 100m weiter westlich. Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets nur punktuelle Gefährdung durch Wassererosionen im Umgriff des Bestandsgebäudes. Trotzdem kann eine Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Fläche für die bauliche Erweiterung wird als Rasen genutzt und ist demnach als Lebensraum von geschützten Tieren und Pflanzen nicht relevant. Das Dorfgebiet wird ggf. in der Dämmerung durch siedlungsbegleitende Fledermäuse als Teil ihres deutlich größeren Jagdrevers genutzt. Zudem sind in den umliegenden Gebüsch und Bäumen die typischen Allersweltsarten heimischer Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger zu erwarten.

Die geplanten festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen können zur natur-schutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets beitragen und so insbesondere für Brutvögel und Insekten neue Lebensraumstrukturen schaffen. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts wird insgesamt nicht 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 voraussichtlich vorrangig 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 Empfindlichkeit 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, allerdings noch im Einwirkungsbereich der Autobahn-Lärmemissionen.

Niederaudorf zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus, der durch das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist. Entsprechend ist der Ortsteil baurechtlich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO einzuordnen und ist auch im Flächennutzungsplan so dargestellt. Der dem Planungsgebiet am nächsten gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Rinderhaltung liegt südwestlich auf der Fl.-Nr. 15 (Bergstraße 2). Die Stallungen befinden sich im nördlichen Teil der Hofstelle bzw. im östlichen Anbau, der mittelfristig in gleicher Kubatur neu errichtet werden soll. Erhebliche bauliche Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.



Abb. 1 Lage der nächsten landwirtschaftlichen Hofstelle zum Planungsgebiet (schwarz umgrenzt; Darstellung des geplanten Baukörpers in braun).

Je nach Lage der baulichen Erweiterungen werden sich die Abstände zwischen Wohnnutzung und Tierhaltung verringern. Es ist somit im Rahmen des Bauantrags zu prüfen, ob die erforderlichen Mindestabstandsflächen zum landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden können. Ggf. ist durch ein Geruchs- bzw. Lärmschutzgutachten darzulegen, dass weder der landwirtschaftliche Betrieb eingeschränkt wird, noch die zukünftige Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich über die gesetzliche Zulässigkeit hinaus beeinträchtigt wird.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

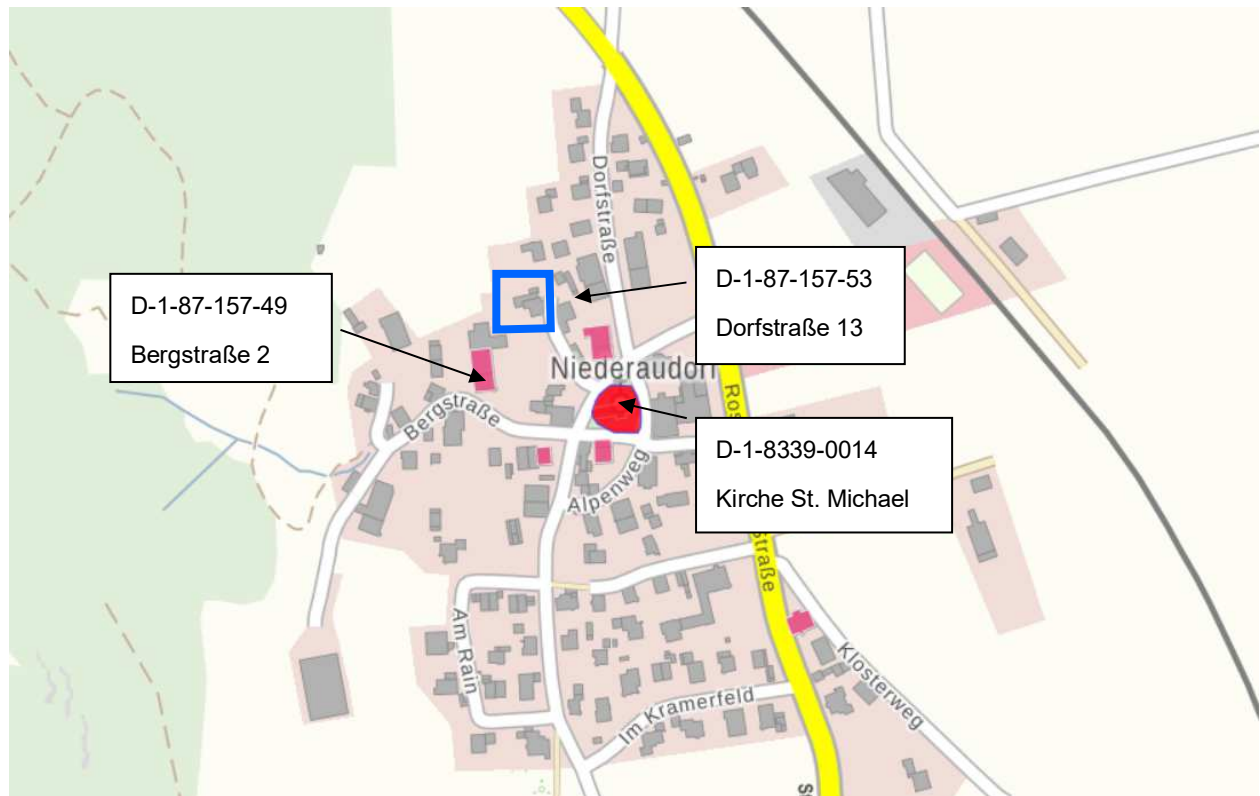


Abb. 2 Auszug aus dem BayernAtlas Thema Bau- und Bodendenkmäler, Stand 06.2022; Planungsgebiet blau umrandet

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

- Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Laube, Hochlaube und erdgeschossigem Eckerker, 1801.
- Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, Laube, verbretterter Hochlaube und polygonalem Eckerker, 1680, überformt 1811.
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael in Niederaudorf.

Die umliegenden Baudenkmäler werden durch bestehende Gebäude in der Nachbarschaft des Planungsgebiets abgeschirmt, so dass keine unmittelbaren Blickbeziehungen bestehen. Für neue Gebäude im Planungsgebiet gilt das Einfügegebot nach § 34 BauNVO, zudem werden wesentliche Gestaltungsvorschriften über die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde geregelt. Es wird somit eine dem Ortsbild entsprechende Gebäudegestaltung im Planungsgebiet erwartet, die mit dem Umgebungsschutz der umliegenden Denkmäler nicht in Konflikt stehen sollte.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung bestehen nur begrenzte Möglichkeiten zur Maßnahmen zur Vermeidung. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets ergibt sich hier zudem nur geringes Konfliktpotential.

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 Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet umfasst Gartenflächen. Diese sind gemäß dem Leitfadens in die **Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)** einzustufen.

Darstellung der Eingriffsflächen und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsfläche umfasst die Einbeziehungsfläche mit einer Größe von 260m² ohne die festgesetzte Ausgleichsfläche.

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 zählt das Vorhaben noch zum **Eingriffstyp B** (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

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	B	260	0,3	80

Abb. 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Wahl des mittleren Ausgleichsfaktors beruht darauf, dass innerhalb des Baugrundstücks in Folge der notwendigen Stellplatzflächen nur wenige Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt werden konnten. Andererseits wird aber auch die geringe Eingriffsfläche berücksichtigt sowie die Synergieeffekte bezüglich der bestehenden Erschließung.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird vollständig innerhalb des Planungsgebiets durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung erbracht. Die Maßnahmenbeschreibung ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Fläche ist im Besitz des Bauherrn. Die rechtliche Sicherung erfolgt über die Festsetzung in der Satzung.

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.

Der Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden.

Bad Kohlgrub, den 20.12.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geoportal.bayern.de> [Stand: 06.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 06.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Geologie und Boden, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 06.2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de/la/cms13/karten/index.php> [Stand 06.2022]

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 2020, URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 06.2022]

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: 06.2022]