

**Gemeinde Oberaudorf**  
**Landkreis Rosenheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan  
Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A93“**

**Begründung mit Umweltbericht**

erstellt am: 14.05.2024 mit Ergänzungen zum Artenschutz vom 19.07.2024

geändert am: 28.01.2025

16.09.2025

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**  
**Institut für ökologische Forschung**  
Gehweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630  
office@agl-gmbh.com  
Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Überprüfung auf die Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Abstandsflächen und Bauweisen .....</b>	<b>10</b>
<b>4.4</b>	<b>Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>4.7</b>	<b>Rettungswege .....</b>	<b>15</b>
<b>4.8</b>	<b>Schutz vor schädigende Umweltauswirkungen / Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>4.9</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>4.10</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>17</b>
<b>4.11</b>	<b>Schutzgebiete .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....</b>	<b>19</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023).....</b>	<b>19</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Regionalplan Südostoberbayern.....</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Schutzgut Fläche .....</b>	<b>23</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>24</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Schutzgut Wasser.....</b>	<b>26</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....</b>	<b>27</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Schutzgut Klima / Klimawandel.....</b>	<b>30</b>
<b>5.3.6</b>	<b>Schutzgut Menschliche Gesundheit.....</b>	<b>32</b>
<b>5.3.7</b>	<b>Schutzgut Kulturelles Erbe.....</b>	<b>37</b>

---

5.3.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	39
<b>5.4</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..</b>	<b>39</b>
<b>5.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>39</b>
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	39
5.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	40
5.5.2.1	Ausgleichsbedarf für die neuen Gewerbeflächen (nach Leitfaden 2021)	40
5.5.2.2	Ausgleichsbedarf für die Erweiterung der Erschließungsflächen (Leitfaden 2003)	43
<b>5.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>47</b>
<b>5.7</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>48</b>
<b>5.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>48</b>
<b>5.9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....</b>	<b>52</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesetzesgrundlagen.....</b>	<b>52</b>
<b>6.2</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>52</b>



Die nächsten Anlieger sind die beiden Wohngebäude im Außenbereich nordwestlich des Vorhabensgebiet.

Ungefähr mittig durch die Fläche führt in Nord-Süd-Richtung die Transalpine Ölleitung durch das Planungsgebiet, für im Rahmen der Planungen ein 10m breiter Schutzkorridor zu beachten ist. Weiterhin reicht die Bauverbotszone der westlich am Planungsgebiet vorbeiführenden BAB 93 in das Planungsgebiet hinein. In Folge der Nähe zur Autobahn, ist die Fläche stark durch Verkehrslärm vorbelastet.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit Bescheid vom 27.06.2019, AZ: 31 1/2 C 35-020 hat das Landratsamt Rosenheim gemäß § 6 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberaudorf genehmigt. Im neuen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **3.2 Bedarfsnachweis im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung**

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

Für diesen Bedarfsnachweis ist die 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 05.12.2023) heranzuziehen. In Oberaudorf erfolgte der gewerbliche Bedarfsnachweis im Rahmen der Neuaufstellung des kommunalen Flächennutzungsplans. Die Auslegungshilfe stellt dazu auf Seite 2 fest:

*„Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Prognosezeitraum zu benennen. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.“*

Vor In-Kraft-Treten des neuen Flächennutzungsplans im Jahr 2019 waren bisher vier Gewerbegebiete dargestellt: im Südosten des Ortsteils Reisach (Zollhausstraße), nördlich des Bahnhofs, in der Tiroler Straße sowie am Hoffeld. Während die Erstgenannten bereits schon damals fast

vollständig gewerblich ausgenutzt wurden, wurde im Bereich Hoffeld inzwischen eine Wohnbebauung realisiert.

Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich in den Mischgebieten im Ortskern von Oberaudorf. Hier werden vor allem Dienstleistungen und Produkte des täglichen Bedarfs im Sinne der Nahversorgung für Einheimische und Gäste angeboten. Zudem befindet sich in Niederaudorf eine Zimmerei, die im FNP als Gewerbegebiet dargestellt ist. Auch hier sind keine Freiflächen mehr vorhanden.

Nachdem damit im Jahr 2018 keine gewerblichen Flächenpotentiale mehr vorhanden waren, wurde das nun für die Firma RECON vorgesehene Grundstück sowie die südlich daran angrenzende Fläche zwischen Inn und Autobahn als Gewerbegebiet dargestellt. Durch die Nähe zur Autobahn sowie der Lage abseits der Wohngebiete, bietet diese Fläche insbesondere für Betriebe mit größerem Flächenbedarf und stärkerer Lärmemission eine gute Option dar.

Die Fläche wurde bereits mit Kreistagsbeschluss von 2013 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 2018, welches inhaltlich auch heute noch gilt, sollten Siedlungsflächen *„möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“* ausgewiesen werden. *„Ausnahmen sind zulässig wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *in Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *in Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,*

- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann“ (Kap. 3.3 (Z))*

In Oberaudorf wurde der Ausnahmetatbestand vor allem dadurch erfüllt, dass in Folge der touristischen Ausrichtung der Gemeinde eine größere gewerbliche Ansiedlung in Ortsnähe aufgrund der dadurch zu erwartenden Konflikte mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie mit der verkehrstechnischen Erschließung nicht möglich ist. Weiterhin wirkt die topographische Lage im engen Inntal sowie die ausgedehnten, naturschutzfachlich hochwertigen Flächen einschränkend bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen.

Die direkte Erschließung und Anbindung an die Autobahn spart Flächen für die Verkehrsanbindung. Durch die Lage östlich der Autobahn sowie der geplanten Eingrünung, werden darüber hinaus Konflikte mit dem Landschafts- und Siedlungsbild und somit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in Oberaudorf vermieden. Aufgrund der in Bezug auf den Tourismus gering störenden Lage, wurde die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange (Verlust ertragreicher Flächen) als weniger belastend eingestuft. Entsprechend der damaligen und noch heute gültigen Zielsetzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan umfassende Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen.

Inzwischen wird im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans an der Geigelsteinstraße ein Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen, um dem örtlichen Lebensmittelmarkts einen Umzug vom alten und zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehenden Standort an der Naunspitzstraße zu ermöglichen und so die Versorgungssicherheit am Ort zu erhalten. Das für diese geplante Neuausweisung eines Sondergebiets vorgesehene Wirtschaftsgrünland südlich der Feuerwehr an der Geigelsteinstraße ist größer als der für den Einzelhandel erforderliche Flächenbedarf. Die knapp 1,2 ha große „Restfläche“ im Süden, wird deshalb als Gewerbegebiet dargestellt, um hier zukünftig kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben am Ort Entwicklungsflächen anbieten zu können. Aufgrund der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung im Westen, können hier allerdings nur Betriebe mit geringen Lärmemissionen angesiedelt werden.

Damit hat sich die aktuelle Bedarfssituation im Vergleich zum Stand von 2018/2019 nicht wesentlich verändert.

### **3.3 Überprüfung auf die Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß Anlage 1 „Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG werden unter der Ziffer 18 die prüfpflichtigen Bauvorhaben behandelt. Demnach liegt der Schwellenwert für eine Vorprüfung im Einzelfall für ein „städtebauliches Projekt für sonstige bauliche Anlagen“, für das im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Fall umfasst das Baugrundstück eine Größe von 23.437m, von denen knapp 20% als Grün- und Versickerungsflächen festgesetzt sind. Damit liegt die überbaubare Grundfläche entsprechend der zulässigen GRZ I von 0,4 und der GRZ II von 0,82 bei unter 20.000m<sup>2</sup> (genau 19.218m<sup>2</sup> für die Gesamtversiegelung).

Für das Vorhaben besteht demnach keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

Die Festsetzungen im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung beruhen auf dem Entwicklungskonzept der Firma REGROUP, die am Standort zwei kompakte Gebäude errichten möchte, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen:

Der östliche Teil umfasst die Produktionshallen sowie einen Verwaltungstrakt. Vorgelagert sind innere Erschließungs- und Lagerflächen für den Lkw-Verkehr sowie den Umschlag der Raum- und Sanitärmodule.

Der westliche Teil soll in einem zweiten Abschnitt zeitlich nachgeordnet realisiert werden und umfasst weitere Lager- und Produktionshallen mit Verwaltung.

Das Gebäudekonzept berücksichtigt die von Norden nach Süden durch das Gebiet führende Transalpine Ölleitung (TAL), die nicht überbaut werden darf. Die Errichtung von zwei Schwerlastüberfahrten ist nach Rücksprache mit Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH in Deutschland unter Auflagen jedoch machbar. Die Lage der Leitung sowie ihrer Schutzzone wurde im Rahmen der Planungen entsprechend berücksichtigt.

In Teilen sieht das vorliegende Konzept des Vorhabensträgers Baukörper vor, deren Grundfläche im Erdgeschoss geringer ist, als in den darüber liegenden Geschossen. Durch dieses „Zurückspringen“ von Teilen des Erdgeschosses werden Bewegungsflächen frei, die für die Wende- und Kurvenradien der Lkws erforderlich werden. Die so mögliche multifunktionale Nutzung dient dem Flächensparen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan orientieren sich an der Dimensionierung der Obergeschosse, da das Vorspringen dieser Geschosse nicht mehr unter das geringfügige Ausmaß im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO fällt. Ebenso werden zur Ermittlung der erforderlichen Regelungen zur GRZ die größeren Grundflächen der Obergeschosse herangezogen, da *„nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, mitzurechnen sind, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutzzweck von § 19 BauNVO negativ auswirken. Demnach ist bei baulichen Anlagen mit schrägen Umfassungswänden in der Regel eine Projektion der größten Außenmaße auf die Baugrundstücksfläche maßgeblich“* (vgl. König/Roeser/Stock, BauNVO Kommentar, 3. Auflage, 2014).

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die zulässigen Rücksprünge im Erdgeschoss konkreter geregelt.

Im Westen werden die Mitarbeiterstellplätze angeordnet. Die Erschließung erfolgt vollständig von der östlichen Grundstücksseite her, so dass nach Norden ein breiter Grüngürtel entwickelt werden kann, der für die nordwestlichen Wohngebäude eine Abschirmung erwirken soll.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungsziel wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die konkret zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag vertraglich fixiert. Wesentlich sind dabei die Errichtung von Montage-, und Produktionsanlagen, Werkstätten sowie die zugehörigen Verwaltungs-, Lager-, und sonstigen Nebenanlagen.

Nicht zugelassen werden dagegen Nutzungen des so genannten „innerstädtischen Bedarfs“, wie Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche oder Soziale Zwecke. Diese sollen zur Stärkung des Ortszentrums auch dort erhalten bleiben. Ebenso sind Tankstellen ausgeschlossen, da auch für Betriebstankstellen kein Bedarf vor Ort besteht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich aufgrund des konkreten Vorhabensbezugs relativ eng an den geplanten Kubaturen. Bei der Planung der Baukörper wurde die Lage der von Norden nach Süden führende Transalpine Ölleitung (TAL), die nicht überbaut werden darf, samt ihrer Schutzzone berücksichtigt.

### Grundflächenzahl und Wandhöhe

Die zulässigen Wandhöhen liegen zwischen 16 und 22m. Dadurch werden relativ kompakte Baukörper mit für ein Gewerbegebiet vergleichbar geringer Grundfläche möglich:

Grundflächen geplant	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil am Baugrundstück (Fläche hinter Straßenbegrenzungslinie=23.437m <sup>2</sup> ) in % gerundet
Hauptanlagen (Außenmaße der Obergeschosse)	8.345	36
Flächen für die Versickerung sowie Ein- und Durchgrünung	4.406	19

Tab. 1 Geplante Grundflächen für Hauptanlagen, Versickerungs- und Grünflächen

Die nicht für die Hauptanlagen sowie die Ein- und Durchgrünung sowie Versickerung festgesetzten Flächen, werden als Bewegungs- und Parkplatzflächen benötigt.

Entsprechend der oben genannten Hochbauplanung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des erhöhten Bewegungsflächenbedarfs für die Lagerung, den Transport sowie die Mitarbeiterstellplätze wird für diese Anlagen eine größere Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,82 zugelassen.

Für das Gebiet liegt eine Vermessung vor, anhand derer die Bezugshöhen für die Situierung der Oberkanten der Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss festgesetzt wurden. Dabei wurden die erforderlichen Gefällestrrecken berücksichtigt, um das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäuden in Richtung der Versickerungsflächen zu führen (vgl. auch nähere Angaben im Kapitel Ver- und Entsorgung).

### **4.3 Abstandsflächen und Bauweisen**

Gemäß § 6 Abs. 5 BayBO sind in Gewerbegebieten Abstandsflächen von 0,2 mal die Wandhöhe, mindestens 3,00m einzuhalten. Gebäude mit den zulässigen Wandhöhen bis zu 22,00m erfordern damit einen Grenzabstand zwischen 3,00 bis 4,40m. Durch die festgesetzten Bau Grenzen rücken die Baukörper aber deutlich weiter von den Außengrenzen ab.

Um Baukörper mit einem Gebäudeaußenlängen von mehr als 50m zuzulassen, wird eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt.

### **4.4 Gestaltungsvorschriften**

Die Gemeinde Oberaudorf besitzt eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2021, die im Planungsgebiet allerdings keine Anwendung findet. Die Gestaltung der Gebäude wird alleinig über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die Dächer werden als Flachdach ausgeführt. Eine Dachbegrünung wird für die Verwaltungstrakte sowie die Produktionsanlagen im Baufeld 02 vorgesehen. Im Baufeld GE 01.1 sollen PV-Module auf den Dachflächen errichtet werden. Zur optimalen Ausnutzung der Dachfläche wird hier auf die kombinierte Festsetzung von Dachbegrünung und PV-Anlage verzichtet.

Die Fassaden der Produktionshalle sowie des Verwaltungsgebäudes aus dem Bauabschnitt 1 (GE 01.1 und 2) werden in den firmeneigenen Farben des Vorhabensträgers ausgeführt. Dazu die Fassaden in schwarzen und weißen Farbtönen gestaltet.

Das Verwaltungsgebäude an der Autobahn wird dagegen mit hellen Fassaden und Holzelementen errichtet, die insbesondere den ortstypischen und auch im Betrieb zur Verwendung kommenden Werkstoff Holz hervorheben sollen.

Die konkrete Gestaltung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan genau festgesetzt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen insbesondere die geplante Gestaltung des Verwaltungsgebäudes im Bauabschnitt II:



*Abb. 2 Visualisierung der geplanten Gebäudekubaturen im Planungsgebiet: Blick von Südwesten; im Vordergrund das Verwaltungs- und Produktionsgebäude im Bauabschnitt II, im Hintergrund die Produktionshallen im corporate design des Betriebs; Quelle: RIEDERBAU 2025*



*Abb. 3 Visualisierung der geplanten Gebäudekubaturen im Planungsgebiet: Blick von Norden auf die Produktionshalle im Bauabschnitt I (links) und das Verwaltungs- und Produktionsgebäude im Bauabschnitt II (rechts); die geplante Eingrünung entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets ist hier nur angedeutet, da diese sonst die Gebäude verdecken würde; Quelle: RIEDERBAU 2025*



*Abb. 4 Visualisierung der geplanten Gebäudekubaturen im Planungsgebiet: Blick von Norden auf das Verwaltungsgebäude im Bauabschnitt II; die geplante Eingrünung entlang der Nordgrenze des Planungsgebiets ist hier nur angedeutet, da diese sonst die Gebäude verdecken würde; Quelle: RIEDERBAU 2025*



*Abb. 5 Visualisierung der geplanten Gebäudekubaturen im Planungsgebiet: Blick von der Tiroler Straße auf der Höhe Kaiserstraße Richtung Planungsgebiet; nur die zwei oberen Geschosse des Bauabschnitts II werden über die Lärmschutzwand hinaus sichtbar sein; in der Visualisierung kann der Baumbestand nur schematisch dargestellt werden; in der Realität reichen die Äste der Straßenbäume teils bis zum Boden und verdecken so in weiten Bereichen den Blick; Quelle: RIEDERBAU 2025*



rührt und bleibt in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Schleppkurven der Lkw sowie die geplanten neuen Markierungen auf der Linksabbiegerspur:

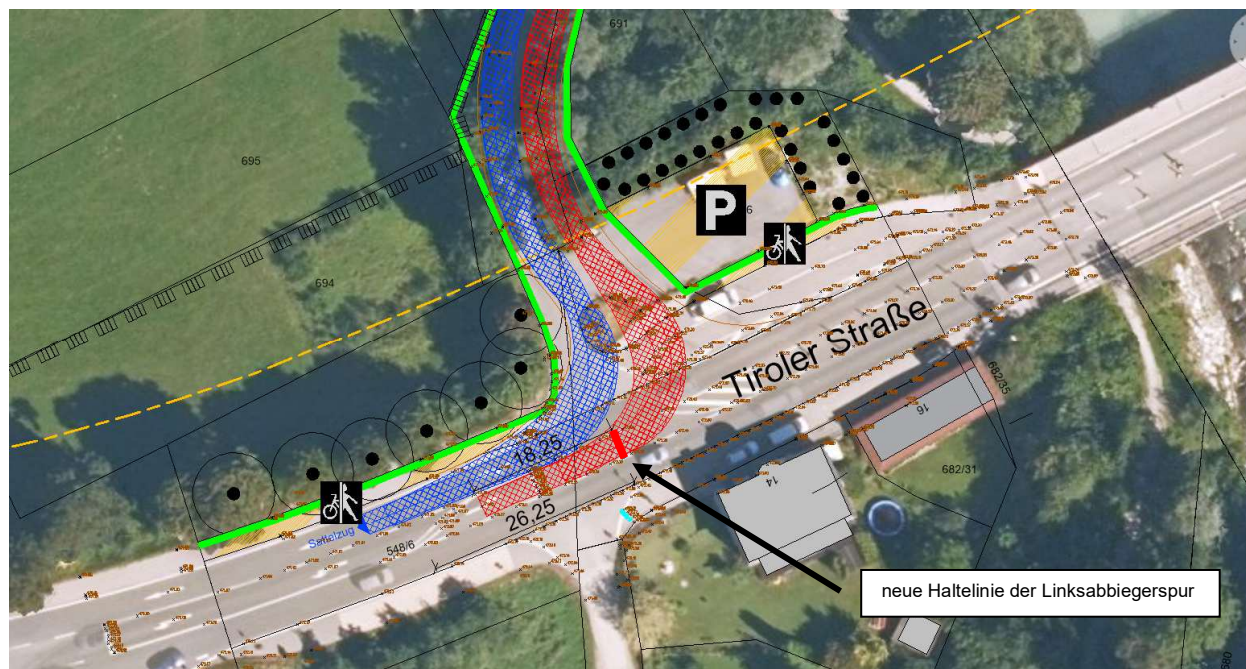


Abb. 7 rot: Schleppkurve für zufahrende Sattelzüge; blau: Schleppkurve für ausfahrende Sattelzüge; nachrichtlich: Fußweg und Parkplatz an der Tiroler Straße; grün: geplante Straßenbegrenzungslinie; schwarze Knödellinie und Kreise mit schwarzen Punkten: im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegender, zu erhaltener Baum- und Gehölzbestand

Die eigentliche Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt ausschließlich von Osten her über zwei getrennte Zu-/Ausfahrten, die vom Unteren Innweg abgehen. Dabei wird der Pkw-Verkehr alleine über die südliche Zufahrt geleitet, der dann entweder entlang der Längsparker an der Südgrenze nutzt oder weiter zu den Mitarbeiterparkplätzen im Westen fährt. Für die Längsparker wird eine Wendemöglichkeit für Pkw südlich des Baufelds GE 01.1 (Verwaltung) vorgesehen, damit diese nach dem Ausparken nicht bis zum westlichen Mitarbeiterparkplatz fahren müssen.

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, ob die Errichtung einer Tiefgarage möglich ist, um oberirdisch Flächen zu sparen. Unter den Produktionshallen kann aber aus statischen Gründen kein Untergeschoss errichtet werden, da die Befahrungsgewichte zu schwer sind. Im Bereich der Verwaltungsgebäude gibt es räumliche Einschränkungen durch den Schutzstreifen der TAL, die in der Summe dazu führen, dass für die Errichtung der Tiefgarage nicht ausreichend Platz ist. Die Mitarbeiterstellplätze werden deshalb in dem Bereich des Grundstücks untergebracht, der durch die Anbauverbotszone der Autobahn ohnehin nicht für Hochbauten genutzt werden kann. Zudem werden Teile der Fahrgassen in Doppelfunktion auch für die Umfahrung der Lkw genutzt.

Der Lkw-Verkehr, der zum Warenausgang-/lieferung an der Nordseite des östlichen Gebäudekomplexes muss, fährt über die nördliche Zufahrt ein. Dort besteht ausreichend Fläche für eine Wendung zur Verfügung oder bei Bedarf zum Weiterfahren zum westlichen Gebäudekomplex. Beide Gebäudeteile können komplett umfahren werden, ebenso besteht durch die zurückversetzten Erdgeschosse die Möglichkeit zwischen beiden Gebäuden hindurch zu fahren.

In Bezug auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze kommt die kommunale Stellplatzsatzung nicht zur Anwendung, da die Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Nutz- oder Lagefläche hier in Folge des großflächigen, teils automatisierten Montagebereichs nicht zielführend wäre. Entsprechend dem für den Betrieb spezifisch erforderlichen Mitarbeiterbedarfs wurde im Bebauungsplan eine Mindestanzahl von Stellplätzen festgesetzt. In Bezug auf die Gestaltung der Stellplätze gelten die Festsetzungen in der Grünordnung bzw. im Bebauungsplan.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden. Die Gemeindewerke Oberaudorf errichten dazu an der Südgrenze des Planungsgebiets eine Trafostation.

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 Oberflächenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird vor Ort versickert. Das Ingenieurbüro ROPLAN hat dazu aufgrund von hydraulischen Voruntersuchungen (vgl. ROPLAN, Hydraulische Nachweise, Unterlagen zum B-Plan Gewerbegebiet an der A93, März 2025) die erforderliche Größe der Entwässerungsflächen bestimmt, die in den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Dabei soll das Regenwasser aus den Verkehrsflächen über Mulden mit Überlauf in Rigolen eingeleitet. Das Regenwasser aus den Dachflächen wird direkt den unter den Mulden angeordneten Rigolen zugeführt.

Die Lage der Oberkante der Erdgeschossfußböden wurde so gewählt, dass auf den Freiflächen das notwendige Gefälle zur Entwässerung in Richtung der Mulden entsteht. Das Entwässerungskonzept (konkrete Wahl der Entwässerungseinrichtungen, Rigolen etc.) wird im Rahmen der Baugenehmigung weiter konkretisiert.

#### **4.7 Rettungswege**

Die Zufahrtswege weisen ausreichende Breiten für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen auf. Die innere Erschließung ist für den Lkw-Verkehr ausgelegt und kann im Ernstfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren und zur Aufstellung genutzt werden.

Bezüglich des Löschwasserbedarfs werden verschiedene Möglichkeiten geprüft: Wasserentnahme aus der kommunalen Trinkwasserversorgung, eine Entnahme aus dem Inn oder das Vorhalten eines Löschwasserbehälters. Die konkrete Löschwasserbereitstellung wird im Rahmen des Brandschutzkonzepts erarbeitet.

#### **4.8 Schutz vor schädigende Umweltauswirkungen / Immissionschutz**

Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich. Weitere Immissionsorte liegen an der Tiroler Straße östlich der Hauptzufahrt sowie westlich der Autobahn. Um immissionschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde eine Schalltechnischen Untersuchung erstellt (ACCON, RECON Germany GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur

Errichtung eines neuen Betriebsstandorts in Oberaudorf, Bericht Nr. CB-0524-236122/02/rev1 vom 10.03.2025, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit an allen betrachteten Immissionsorten deutlich (> 6 dB) unterschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte nur geringfügig unterschritten. Die geringe Unterschreitung kann aus gutachterlicher Sicht auf Grund der Lage der Immissionsorte sowie des Vorhabens akzeptiert werden. Jedoch empfiehlt es sich folgende Lärminderungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen:*

- *Auf den nördlichen Stellplatzflächen, die direkt an die Auenstraße angrenzen, soll eine nächtliche Nutzung von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr untersagt werden (s. Abbildung 4).*
- *Die Tore der Produktionshallen im Bauabschnitt II sind während der gesamten Nacht ganzzeitig geschlossen zu halten und dürfen lediglich kurzfristig zum Betreten oder Verlassen geöffnet werden. Gleiches gilt für das Tor an der nordwestlichen Fassade der Halle im Bauabschnitt I, das ebenfalls durchgehend nachts geschlossen bleiben muss.*

*Weiterhin konnte festgestellt werden, dass die Anforderungen an das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm erfüllt werden.*

*Eine Betrachtung des Verkehrs auf öffentlicher Straße ergab, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche auf öffentlicher Verkehrsfläche notwendig sind.*

*Durch das Erarbeiten von Textvorschlägen für den Genehmigungsbescheid soll sichergestellt werden, dass der Stand der Technik (zur Lärminderung) eingehalten wird und es zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte an schützenswerter Bebauung kommt.“ (Auszug aus der Zusammenfassung des oben genannten Gutachtens).*

Die vorgeschlagenen lärmindernden Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

## **4.9 Grünordnung**

Westlich führt die Bundesautobahn am Planungsgebiet vorbei. Lärmschutzmaßnahmen sind hier nur auf der westlichen Seite der Autobahn vorhanden. Da zudem auch straßenbegleitende Gehölzflächen fehlen, ergeben sich direkte Blickbeziehungen zur Fahrbahn und dem fließenden Verkehr. Trotz der naturnah ausgebildeten Uferbegleitgehölze am Inn und den nach Norden angrenzenden Gehölz- und Grünlandflächen weist die Fläche damit eine visuelle Vorbelastung auf.

Im Rahmen der Grünordnung werden nach Norden und Westen hin artenreiche Hecken vorgesehen, die zur für die Anlieger zur Abschirmung und zur Eingrünung der neuen gewerblichen Anlagen dienen. Zudem können Teile der den Hecken vorgelagerten Versickerungsmulden mit Bäumen bepflanzt werden. Im Übrigen werden diese mit einer artenreichen Wiesenmischung begrünt. Innerhalb des Planungsgebiets erfolgt eine Durchgrünung mit Einzelbäumen sowie mit Hilfe einer Dachbegrünung. Aufgrund des Flächenbedarfs für die innere Erschließung können hier nur im Bereich der Stellplätze Grünflächen vorgesehen werden.

#### 4.10 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Vorhaben liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (vgl. Biologie Chiemgau, Biologie Chiemgau, Frasdorf, S. Mühl, 27.06.2024) vor.

Demnach werden die Grünlandflächen zusammen mit dem Ufergehölzstreifen am Inn als mögliche Flugrouten und Nahrungshabitate von geschützten **Fledermausarten** eingeschätzt. Es sind demnach Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf lichtbedingte Störeffekte und Irritationen an Glasflächen vorzusehen.

Als weitere geschützte Säugetierart wird die **Haselmaus** in den an das Planungsgebiet angrenzenden Gehölzflächen nicht ausgeschlossen. Rodungen sind demnach so durchzuführen, dass mögliche Lebensraumverluste sowie baubedingte Schädigungen von Lebensstätten mit möglichen Tötungen von Individuen (v.a. im Winterschlaf) vermieden werden.

Von den geschützten Reptilienarten wäre nur die **Zauneidechse** im Gebiet anzunehmen. Diese ist auf den östlichen, südlichen und südöstlichen Gehölzrändern nicht auszuschließen. Bei Umsetzung des Projekts wären hier ggf. nur kleinere Teilflächen des sich über den Inndamm erstreckenden Lebensraums der Art betroffen. Auch bezüglich dieser Art werden deshalb Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Schädigungen vorzusehen sein.

Für europarechtlich geschützte Vogelarten sind im Gehölzufer des Inndamms geeignete Bruthabitate vorliegend. Die durch die Rodung betroffenen Großbäume waren bei der Bestandsaufnahme jedoch nicht besetzt. Wesentlich ist hier ein entsprechend mit den übrigen potentiell betroffenen Tiergruppen abgestimmtes Bauzeitenmanagement.

Die Relevanzprüfung zeigt folgende Maßnahmen auf, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich werden und deren Umsetzung über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert werden. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen als Hinweise enthalten:

- Vorgaben zur Gehölzentnahme
- Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung
- Vorgaben zur Baufeldfreimachung
- Empfehlungen zur geplanten Eingrünung

#### 4.11 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet sowie die südlich angrenzende Fläche wurde mit Neufassung der Inntalschutzverordnung 2013 aus dem LSG Inntal herausgenommen. Dadurch liegt das Planungsgebiet, ähnlich wie viele weiteren kleine Siedlungsflächen im Inntal inselartig im Schutzgebiet. Südlich des Vorhabensgebiets verläuft die Grenze des LSG in einem Abstand von ca. 30m parallel zur Tiroler Straße. Dadurch liegt die derzeitige und zur Aufweitung vorgesehene Zufahrtbereich in der Kreuzung Tiroler Straße / Unterer Innweg im Schutzgebiet:



Abb. 8 Grenze des Landschaftsschutzgebiets (schwarze Umrandung mit gestreiften Kästchen), Verkehrsfläche Bestand (braune Umrandung), Verkehrsfläche geplant (orange); Biotopflächen auf dem Inndamm (rot schraffiert)

Wie oben beschrieben, sind für das Vorhaben nur kleinflächige Eingriffe in den Gehölzrand erforderlich, die weder deren Funktion als Lebensraum noch als Strukturelement in der Landschaft einschränken. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung scheinen somit gegeben. Der entsprechende Antrag wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die auf dem Inndamm kartierte Biotopfläche ist durch die Planung nicht betroffen.

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die REGROUP Holding GmbH aus Ebbs beabsichtigt im Planungsgebiet einen neuen Betriebsstandort zur Fertigung von modularen Raum- und Sanitärmodulen (Containern) zu errichten. Zugehörig sind neben Montage- und Produktionshallen, Werkstätten und Verwaltungsgebäude auch die notwendigen Mitarbeiterparkplätze sowie Bewegungsflächen für den Transport der Produkte.

Betroffen ist eine Fläche mit Wirtschaftsgrünland, die im Westen von der Autobahn und im Osten durch den Inndamm eingerahmt wird. Nach Süden und Norden schließen weitere Grünlandflächen an.

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

#### 5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023)

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 zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (LEP, Kap. 2.3.4 (Z)).

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

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbin-

dung 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)).

In Kapitel 5 wird auf die bayerische **Wirtschaftsstruktur** eingegangen. Demnach sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (LEP, Kap. 5.1 (G)).

**Natur und Landschaft** sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Sie stellen zudem eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft dar, die als wesentlicher Wirtschaftsfaktor in Bayern weiter zu fördern ist (LEP, Kap. 5.1 Begründung).

Zur Sicherung von Natur und Landschaft 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 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 vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- Nutzung einer Gewerbegebietsfläche, die im kommunalen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt ist und sich in Folge der günstigen Verkehrsanbindung sowie der Lage abseits von sozialen, kulturellen oder ökologisch hochwertigen Landschaftsteilen gut für eine bauliche Entwicklung eignet.
- Berücksichtigung der Belange des Grund- und Oberflächenwassers durch Vorsehen von flächigen Versickerungsanlagen.

## 5.2.2 Regionalplan Südostoberbayern

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP Südostoberbayern, Abb. 2) liegt das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 sowie im Landschaftsschutzgebiet Inntal

Süd.

In der Begründung zum Regionalplan sind für die Vorbehaltsgebiete folgende Ziele formuliert.

*„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die ökologische und landschaftspflegerische Bedeutung insbesondere bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Einzelfall besonders berücksichtigt und gewichtet werden. Wenn für Planungen verschiedene Standorte in Frage kommen, sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden. Durch den großräumigen Zuschnitt dürfen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete allerdings nicht als Tabuzonen angesehen werden, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind. Bei aus übergeordneten Interessen erforderlichen Eingriffen soll immer die umweltverträglichste Lösung angestrebt werden.“* (Begründung zu Kap 3.1 (Z)).

- ⇒ Bereits im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan wurden die ökologischen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen und die Belange der Siedlungsentwicklung gegeneinander abgewogen. Da in Folge der topographischen Besonderheiten, der zahlreichen Biotopstrukturen und Schutzgebiete die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet ohnehin bereits eingeschränkt ist und dadurch im engen Inntal auch die Belange der Verkehrsinfrastrukturen, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiete) miteinander um Flächen konkurrieren, kam das vorliegende Gebiet als einzig mögliche Fläche mit größerem Umfang für eine gewerbliche Entwicklung in Frage. Durch die vom Ort abgesetzte Lage ergeben sich hier zudem keine Konflikte mit den Belangen des Tourismus oder des Immissions-schutzes.

### **Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz**

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

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

- ⇒ Die Nutzung gut erschlossener Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Die kompakte, flächensparende Bauweise ermöglicht zudem eine gute Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials.

### **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 vorrangig diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								Land-schaftsbild	
	Nachhaltige Verfügbarkeit								Land-schaftsbild	
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. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
		betr.								

Schutzgüter				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen							Tiere	Pflanzen			
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesezte Technik u. Stoffe	bau.	betr.								
<b>Zusammenfassung</b>											

**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

In Anbetracht der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Planungsgebiets werden vorrangig geringe bis mittlere Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet. Der Schwerpunkt der Erheblichkeit liegt hier auf der Flächenversiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

Nach der Beschreibung des Basisszenarios (Ausgangszustand), bei der auch erläutert wird, welche Auswirkungen für das Schutzgut ohne die Planung zu erwarten sind (sog. Nullvariante), erfolgt die Darlegung möglicher Auswirkungen mit der Planung. Die Untersuchung erfolgt verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte.

**5.3.1 Schutzgut Fläche**

Basisszenario

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

Auswirkungen

Gemäß der Statistik kommunal lag im Jahr 2022 die Größe der Gewerbeflächen (inkl. der Flächen in Dorf- und Mischgebieten) bei 21 ha, was 0,4% der gesamten Siedlungsflächen

(=129ha) entspricht. Die Angabe hat sich im Vergleich zu 2018 nicht verändert, sondern lag damals mit 22ha sogar damals noch etwas höher, wobei dies auch mit einer veränderten Erfassungsweise zu tun haben könnte. Trotzdem ist erkennbar, dass der Flächenverbrauch im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren sehr gering war.

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme von rund 2ha vor. Dabei wird auf eine möglichst gute Ausnutzung der Fläche Wert gelegt, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. So können durch die zurückspringenden Erdgeschosse ausreichende Kurven- und Wenderadien für den Lkw-Verkehr generiert und so die Flächen multifunktional genutzt werden.

Für die äußere Erschließung können im Wesentlichen vorhandene Wege und Straßen genutzt werden, so dass nur geringe zusätzliche Flächen verbraucht werden müssen, die zudem in Teilen ebenfalls bereits baulich genutzt werden (z.B. Parkplatz an der Tiroler Straße).

In der Summe ist das Schutzgut unter Berücksichtigung der bisher sehr restriktiven Siedlungspolitik sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung **maximal mittel erheblich** betroffen.

### 5.3.2 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Gemäß den Angaben in der Geologischen Karte Bayern im Maßstab 1:25.000 gründet das Planungsgebiet auf Auenablagerungen. Daraus bildete sich fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment). Diese Böden sind durch einen, teils kleinräumigen Wechsel aus kiesigen und sandigen, bindigen Schichten mit sehr unterschiedlichen Korngrößen, die teils bis in Blockgröße vorliegen können, gekennzeichnet. Sie weisen in der Regel eine geringe Wasserspeicherfähigkeit und hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

Das Mikrorelief des Gebiets ist relativ strukturreich, so ist im mittleren Teil in West-Ost-Ausrichtung eine leichte Senke ausgebildet:

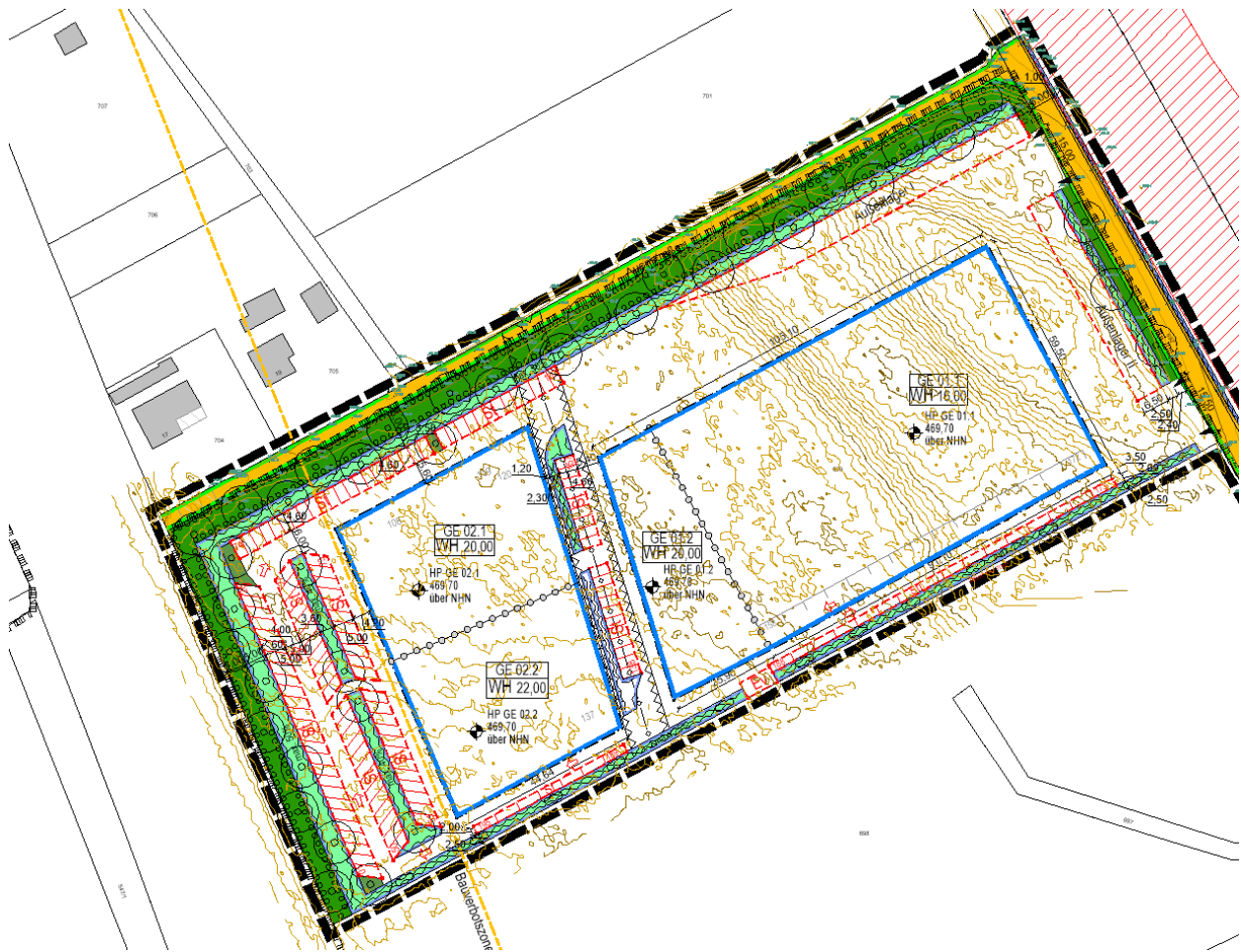


Abb. 9 Mikorelief im Planungsgebiet: Höhenlinien aus den DGM HL 10 (hellbraun); HL50 (mittelbraun); HL100 (schwarz)

Für das Vorhaben liegt eine Orientierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung vor (Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Juli 2022). Demnach konnte vor Ort folgende Schichtenabfolge festgestellt werden:

- Mutterboden sowie Rotlage (wenige Dezimeter mächtig)
- Anthropogene Ablagerungen / Auffüllungen aus stark kiesigen, schluffigen Sanden mit geringstem Anteil Ziegel (Schichtmächtigkeit bei 1,40m)
- Schluffige Sande (1,30-2,30m unter GOK)
- Schwach schluffige, steinige, sandige Kiese (ab einer Tiefe von ca. 1,40m unter GOK)

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Auffüllungen in der Zusammensetzung oft kleinräumig stark wechseln, weshalb nicht auszuschließen ist, dass an anderer Stelle noch mineralische oder nichtmineralische Fremdbestandteile vorhanden sein können, die in den Schürfen nicht erfasst wurden.

Die Flächen wird aktuell als Wirtschaftsgrünland genutzt.

### Auswirkungen

**Baubedingt** wird zunächst im gesamten Bauraum der anstehende Oberboden abgetragen und der Unterboden ausgebaut und zur späteren Wiederverfüllung und –andeckung an der Baustel-

le gelagert. Da in zwei Bauabschnitten gearbeitet wird, erfolgt die gesamte Lagerung auf dem Baugrundstück selbst. Die direkte Anbindung an den Unteren Innweg ermöglicht ein direktes Befahren der Fläche ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken. Die großflächigen Eingriffe zerstören das anstehende Bodengefüge vollständig, so dass die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut **als hoch erheblich** zu bewerten sind.

Im Untersuchungsgebiet ist ein Gesamtversiegelungsgrad von 85% zulässig, auch wenn davon nur weniger als die Hälfte für Hochbauten genutzt werden wird. Die natürlichen Bodenfunktionen können dadurch im überwiegenden Teil der Fläche nicht mehr regeneriert werden. Einzig im Bereich der Grün- und Entwässerungsflächen können Filter- und Speicherfunktionen sowie in Teilen auch die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen wiederaufgenommen werden. In der Summe ergibt sich hier allerdings auch **anlagebedingt** für das Schutzgut **hohe Auswirkungen**.

Die Nutzung boden- oder wassergefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen. In den Randbereichen der Verkehrsflächen ist ggf. mit einer gewissen Bodenbelastung durch Reifenabrieb zu erwarten, der aber bei langsamer Fahrweise, wie auf dem Betriebsgelände nur zulässig ist, nicht erheblich ausfällt. Salzablagerungen in den Grünflächen durch den Winterdienst können durch entsprechend angepasste Betriebsabläufe und Streumittel in der Regel gering gehalten werden. **Betriebsbedingt** werden deshalb nur **geringe Auswirkungen** erwartet.

### 5.3.3 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

#### *OBERFLÄCHENGEWÄSSER SOWIE GEFÄHRDUNGSBEREICHE*

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebiets verläuft der Inn. Durch den Damm liegt das Planungsgebiet allerdings nicht im Gefährdungsbereich für Überschwemmungen oder Hochwasser. Allerdings kommt das Gebiet gemäß dem Umweltatlas Bayern in einem wassersensiblen Bereich zu liegen. Dazu zählen Gebiete, die aufgrund von Hanglagen, geringem Grundwasserflurabstand oder der Nähe zu Gewässern eine potentielle Gefährdung für Überschwemmungen bei Starkregenereignissen aufweisen.

#### *GRUNDWASSER*

Im Rahmen der oben genannten Baugrunduntersuchung wurden bis in einer Tiefe von 3,50m unter GOK kein Wasser angetroffen. Anhand bekannter Grundwasserstände von Messstellen in der Nähe wird seitens des Gutachters von einem Grundwasserflurabstand von ca. 4,40m ausgegangen.

#### Auswirkungen

#### *OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GEFÄHRDUNGSBEREICHE*

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Erdgeschossfußböden werden so situiert, dass das anfallende Niederschlagswasser vom Gebäude weg in Richtung der vorgesehenen Entwässerungsanlagen fließt. Dadurch werden insbesondere im Bereich der leichten Senken Aufschüttungen erforderlich, die aber eine Gefährdung für Überschwemmungen soweit technisch möglich minimiert. Das Schutzgut ist damit durch das Vorhaben **weder bau- noch anlage- und betriebsbedingt erheblich** betroffen.

## GRUNDWASSER

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde von maximalen Gründungstiefen bis 3m ausgegangen. Demnach wären bei dem derzeit geschätzten Grundwasserflurabstand keine Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Sollten während der Bauphase grundwasserführende Schichten angetroffen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bauwasserhaltung einzuholen. Es sind ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwasserkörpers vorzusehen, um **baubedingt keine erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut zu generieren.

Durch die Überdeckung des Bodens entfallen Flächen für die Versickerung. Trotz des hohen Versiegelungsgrads wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück gewährleistet werden können. Die in Teilen vorgesehene Dachbegrünung kann hier zum Wasserrückhalt in der Fläche und damit zu einer Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses beitragen. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch die geplanten Aufschüttungen reicht der Baukörper voraussichtlich nicht in den Grundwasserkörper hinein. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserfließrichtung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bei Erhaltung der derzeitigen Grundwasserspende am Ort sind und unter der Annahme, dass keine baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper hineinragen, werden **anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen** erwartet.

Wie bereits beim Schutzgut Boden dargelegt, ergeben sich durch das Vorhaben **keine betriebsbedingten Gefährdungen durch Stoffeinträge**.

### 5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Basisszenario

#### PFLANZEN

Die Gewerbeentwicklung betrifft eine landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswiese, die dem Biotoptyp G11 entspricht. Dabei handelt es sich um artenarme Wirtschaftswiesen mit häufiger Schnittfrequenz.

Östlich des Unteren Innwegs stockt auf dem Inndamm ein artenreiches Laubgehölz, welches in der Baumschicht vorrangig aus Weiden, Eschen und Berg-Ahorn, teils Erle aufgebaut ist. Die Strauchschicht umfasst u.a. Hartriegel, Liguster, Jungwuchs aus Berg-Ahorn, Holler, Heckenkirsche, Wasserschneeball sowie verschiedene Weidenarten. Das Gehölz reicht nur im Süden im Bereich der nach Süden ansteigenden Zufahrt kleinflächig in das Planungsgebiet hinein.

#### TIERE

Für das Vorhaben liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (vgl. Biologie Chiemgau, Biologie Chiemgau, Frasdorf, S. Mühl, 27.06.2024) vor.

Im Bereich der mehrschürigen Grünlandfläche sind keine geschützten Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen von Bodenbrütern wurden im Rahmen der Potentialabschätzung als unwahrscheinlich eingestuft. Allerdings wird das Gebiet als Teil des **Jagdhabitats von Fledermäusen und Brutvögel** eingestuft, welche in den angrenzenden Gehölz- und Siedlungsflächen vor-

kommen.

Die Gehölzstrukturen am Innufer sind auch für die **Haselmaus** als Teilhabitat nicht auszuschließen.

Es ist bekannt, dass auf dem Inndamm **Zauneidechsenpopulationen** vorgenommen. Süd- und westexponierte Saumstrukturen könnten demnach durch die Art als Teillebensraum genutzt werden, auch wenn der Verbreitungsschwerpunkt in den kiesigen Flächen des Dammkörpers zu vermuten ist.

Die artenschutzrechtlich wertgebenden Flächen liegen damit vorrangig auf den an das Planungsgebiet angrenzenden Saum- und Gehölzstrukturen. Die offenen Wiesen zwischen Autobahn und Inndamm gelten als Jagd- und Überflugsrouten für Brutvögel und Fledermäuse.

### SCHUTZGEBIETE

An das Planungsgebiet grenzt allseitig das Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd heran. Der südliche Zufahrtbereich reicht zudem in das Schutzgebiet hinein. Der Inndamm ist in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Die kartierte Biotopfläche grenzt allerdings nur an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

### Auswirkungen

### PFLANZEN UND TIERE

**Baubedingt** entfällt Wirtschaftsgrünland, Teile der derzeitigen Straßenbankette östlich des Unteren Innwegs sowie einige Weiden und Eschen zum Ausbau der Hauptzufahrt:

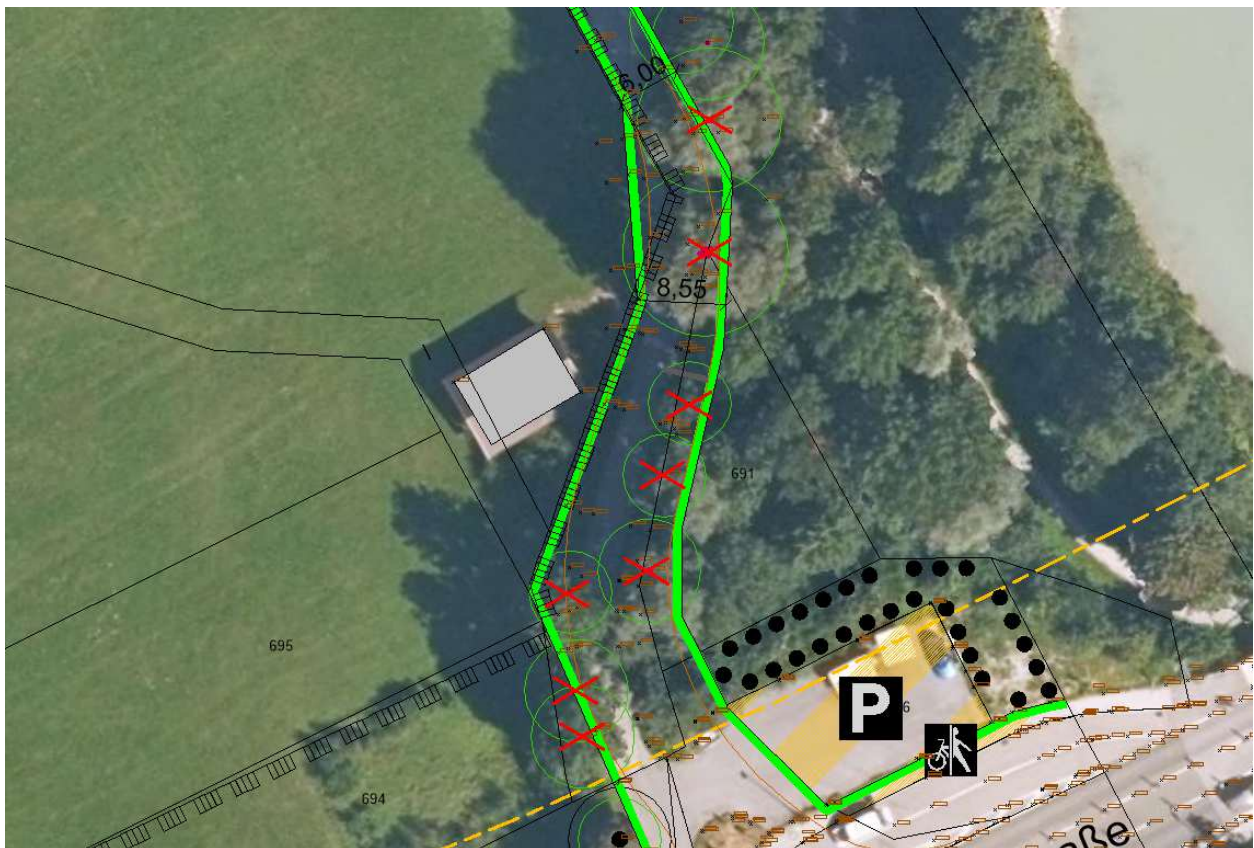


Abb. 10 Kreise mit roten Kreuzen: Bäume, die im Zuge des geplanten Straßenausbaus gerodet werden müssen

Bei den beiden nördlichen Bäumen handelt es sich um zwei mehrstämmige Silber-Weiden. Auf der Südwestseite der Zufahrt sind Eschen betroffen. Im Übrigen handelt es sich um jüngere Berg-Ahorne.

Die Einzelbäume weisen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Habitatstrukturen für einen Fledermausbesatz auf, zudem sind keine Baumhöhlen vorhanden. Bei einer Rodung in den Wintermonaten kann baubedingt eine Beeinträchtigung von Brutvögeln ausgeschlossen werden.

Kleinflächig könnten am Parkplatz auch Saumstrukturen betroffen sein, in denen das temporäre Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden Vorgaben zum Bauablauf bestimmt, die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten notwendig sind. Deren Umsetzung werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Da Maßnahmen zur Vermeidung möglich sind, und Lebensräume geschützter Tierarten nur sehr randlich betroffen sind, werden die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zum gegenwärtigen Zeitpunkt als **gering erheblich** eingestuft.

Um anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind vor allem Störeffekte durch Verglasungen, Beleuchtungen oder Verlärmung der angrenzenden Lebensraumstrukturen auszuschließen. Entsprechend werden diese artenschutzrechtlichen Vorgaben in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Die Auswirkungen für das Schutzgut werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zur Vermeidung deshalb als **mittel erheblich** eingestuft.



Abb. 11 Blick in das Planungsgebiet von Süden; im Hintergrund die Wohngebäude im Außenbereich, AGL 2023



*Abb. 12 Blick auf die auszubauende Kreuzung Unterer Innweg / Tiroler Straße: für den Ausbau müssen die teils mehrstämmigen Weiden links der Straße gerodet werden. Der Stadel und die Böschungsbereiche im Vordergrund rechts der Straße sind nicht betroffen. Im Hintergrund sind die noch unbelaubten Eschen zu sehen, die ebenfalls entfallen; Foto AGL 04.2024*



*Abb. 13 Saumstrukturen am Parkplatz, AGL 04.2024*

### **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, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

### Basisszenario

Grünlandflächen stellen gute Kaltluftproduzenten dar, die insbesondere in dichter besiedelten Räumen wichtig für die Frischluftversorgung sind. Die auf der Fläche im Planungsgebiet produzierte Kaltluft kommt aufgrund der vom Hauptort abgesetzten Lage allerdings keinen größeren Siedlungsflächen zugute. Positive Effekte sind ggf. für die beiden nächsten Wohngebäude möglich, wobei diese nicht nur von Süden her (wo nun die Bebauung vorgesehen ist), sondern auch von Norden und Osten her mit großflächigen Grünlandflächen umgeben sind.

Vorbelastungen der Lufthygiene ergeben sich durch den Verkehr auf der Bundesautobahn, der insbesondere an Stautagen (z.B. bei Lkw-Blockabfertigung an der Grenze oder an Ferienwochenenden) besonderes erheblich ist.

Im Zuge des Klimawandels ist insbesondere in den Staulagen der Alpen von einer Zunahme von Starkregenereignissen in Verbindung mit längerem Trockenperioden zu rechnen. Das Planungsgebiet liegt allerdings außerhalb von besonders gefährdeten Gebieten.

### Auswirkungen

Durch Bewässerung können negative kleinklimatische Effekte in der Bauphase durch Staubentwicklung oder Hitze reduziert werden. Es wird in der Summe von **geringen, baubedingten, lokalen und globalen Auswirkungen** ausgegangen.

Anlagebedingt ist zu prüfen, ob Böden mit erhöhter Klimaschutzfunktion betroffen sind. Dies ist in der Regel bei Moorböden, anmoorigen Böden oder bei mineralischen Böden mit hoch anstehendem Grundwasser der Fall (z.B. Gley, Pseudogley). Diese sind im Planungsgebiet jedoch nicht vorhanden. Zudem ist in Folge der intensiven Grünlandnutzung die Speicherfunktion der im Planungsgebiet vorkommenden Vegetationsdecke im Vergleich zu extensiv genutzten Wiesen oder Wäldern deutlich geringer. Damit entfallen durch das Vorhaben keine Böden oder Vegetationsarten mit erhöhter Klimafunktion. Anlagenbedingt sind nur **geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut** zu erwarten.

Derzeit wird untersucht, ob und in welchem Umfang das Gebiet mittels einer Geothermieanlage mit Wärme versorgt werden kann. Zudem sind PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Betriebsbedingt sollen demnach möglichst erneuerbare Energien genutzt werden. Geringe zusätzliche Belastungen sind deshalb nur aus dem Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Die geplanten Gehölzgürtel sollen hier zudem belastungsmindernd wirken, so dass auch **betriebsbedingt möglichst nur geringe Auswirkungen** für das Klima entstehen.

### 5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

#### Basisszenario

#### VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

Westlich des Geltungsbereichs führt die Autobahn A93 direkt am Planungsgebiet vorbei. Ca. 150m südlich befindet sich zudem die Tiroler Straße, die als Hauptzufahrt nach Österreich ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist:

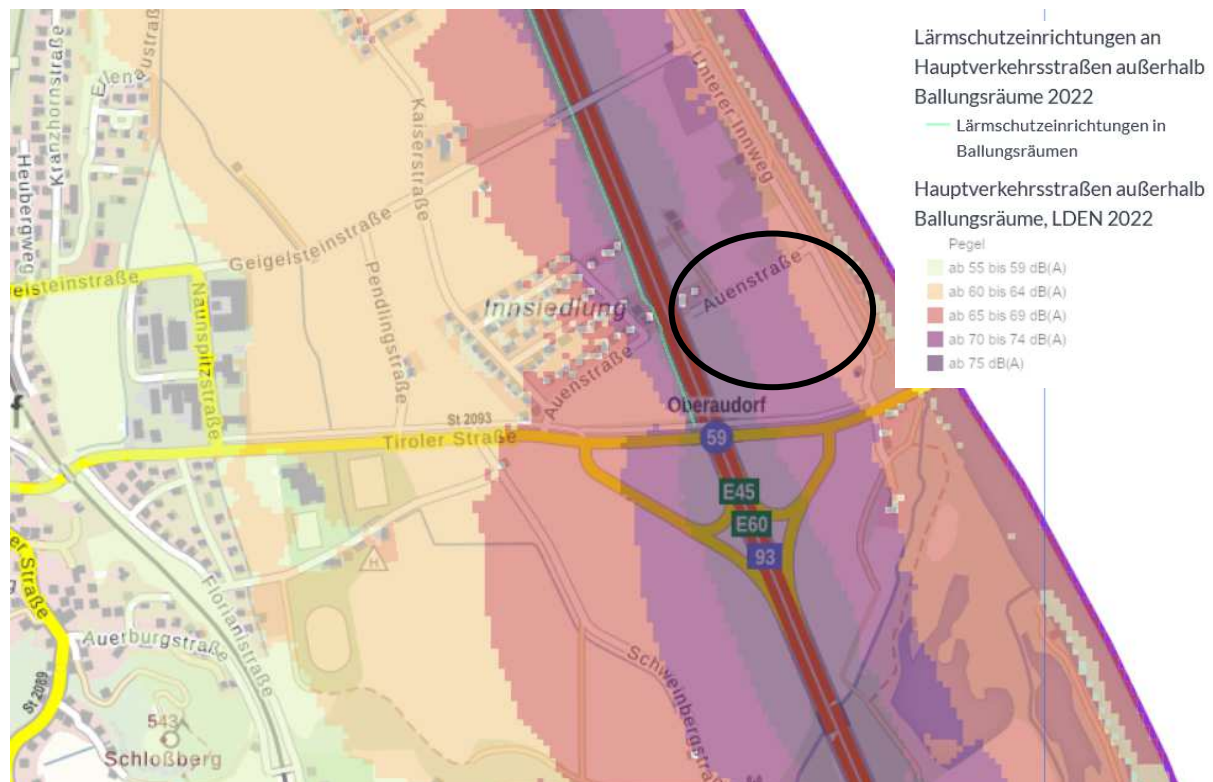


Abb. 14 Auszug aus der Umgebungslärmkartierung 2022 mit Legende, Quelle: UmweltAtlas Bayern, Stand 2024; Planungsgebiet schwarz umrandet

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

#### LUFTHYGIENISCHE SITUATION

Auch die Lufthygienische Situation ist durch das oben dargelegte Verkehrsaufkommen auf den unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsachsen vorbelastet.

#### ERHOLUNGSEIGNUNG

Das Planungsgebiet selbst hat aktuell für die Erholung keine Funktion, da entsprechende Infrastrukturen fehlen. Über den Unteren Innweg erreicht am im Süden den Inndamm, auf dem ein Fuß- und Radweg verläuft.

#### Auswirkungen

#### VERKEHRSELASTUNG UND LÄRM

Lärmbelastungen für Anwohner entstehen durch Baumaßnahmen zu Gebäuden und Freiflächen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial. Abhängig von der Länge der Bauphase sind dadurch **geringe temporäre baubedingte Belastungen** für die Anlieger zu erwarten.

Bezüglich der Anlage und des Betriebs liegt eine Schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON vor (vgl. ACCON, RECON Germany GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Betriebsstandorts in Oberaudorf, Bericht Nr. CB-0524-236122/02/rev1 vom 10.03.2025). Demnach ist auf der Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung weder am Tag noch in der Nacht eine erhebliche Belastung der im Nahbereich liegenden Wohn- und Mischbauflächen zu erwarten. Da insbesondere in der Nacht die einschlägigen Immissionschutzrichtwerte nur sehr geringfügig unterschritten werden, werden Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen, die im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen wurden. Die **anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen** sind damit als **gering erheblich** zu beurteilen.

#### LUFTHYGIENISCHE SITUATION

Im Zuge der Baumaßnahmen zu Gebäuden und Freiflächen entstehen kleinklimatische Belastungen, die sich durch Baufahrzeuge sowie bei trockenen Perioden auch durch Staubentwicklungen im Baufeld ergeben können. Im Bedarfsfall können diesbezüglich Beregnungen mildernd wirken, so dass die **baubedingten Auswirkungen möglichst gering** bleiben.

Um die anlagenbedingten Verluste der klimawirksamen Grünlandflächen werden als Ausgleich eine rund 10m breite Ortrandeingrünung im Norden und Westen sowie Durchgrünungen der Stellplätze mit Bäumen und Wiesen vorgesehen. Damit soll eine Aufheizung der großflächigen versiegelten Flächen insbesondere in den Sommermonaten möglichst verringert werden. Durch eine entsprechende Fassadengestaltung (v.a. die Wahl von Holz und einer hellen Farbe) können zusätzliche Effekte durch Abstrahlungswärme vermieden werden. Darüber hinaus verbleiben großflächige Grün- und Gehölzflächen im direkten Umgriff, die ausgleichend wirken. Insgesamt werden maximal **mittel erhebliche, anlagenbedingte Auswirkungen** erwartet.

**Betriebsbedingt** ergeben sich Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch eine – im Vergleich des Ist-Zustand - deutlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, der allerdings vollständig von Osten her abgewickelt wird und dann seinen Betriebsschwerpunkt innerhalb des Betriebsgeländes ebenfalls im östlichen Teilgebiet haben wird. Die im Nordwesten liegende Wohnbebauung ist damit weiterhin stärker durch die Autobahn betroffen, als durch die geplante Betriebsansiedlung. Der Betrieb selbst stößt keine schädlichen Emissionen aus. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden auch für die **betriebsbedingten Auswirkungen maximal mittel erhebliche Belastungen** erwartet.

#### ERHOLUNGSEIGNUNG

Die Zuwegung zum Inndamm-Radweg ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Während der Bauphase kommt es ggf. allerdings temporär zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Zufahrt. In der Summe sind aber die Erholungsflächen östlich des Planungsgebiets nicht durch das Vorhaben betroffen, da der vorhandene Gehölzbestand auf dem Damm abschirmend wirkt.

#### VERSCHATTUNG

Der Verlust ausreichend besonnener Flächen, kann die Wohn- und Aufenthaltsqualität angrenzender Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigen. Anhand einer Sonnenstudie durch das Planungsbüro RIEDERBAU wurde deshalb geprüft, in wie weit die beiden nördlichen Anliegergrundstücke durch die neuen Gebäudekubaturen verschattet werden. Die Sonnenstudie berücksichtigt dabei nicht die ohnehin durch die umliegenden Berge verspäteten Sonnenaufgängen insbesondere in den Wintermonaten.

In den **Sommermonaten** kommt es demnach zu keinen Verschattungseffekten. Dies liegt an der leicht südöstlich versetzten Lage des Verwaltungsgebäudes in Bezug zu den Wohnhäusern:

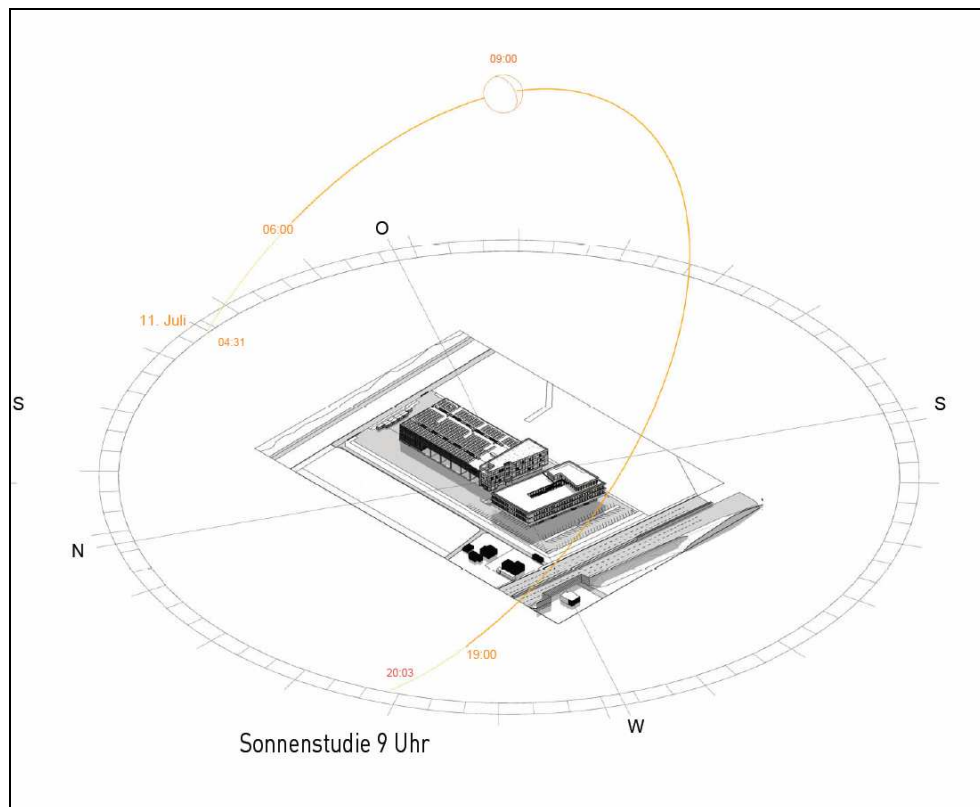


Abb. 15 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **9 Uhr im Sommer** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIEDERBAU 2025

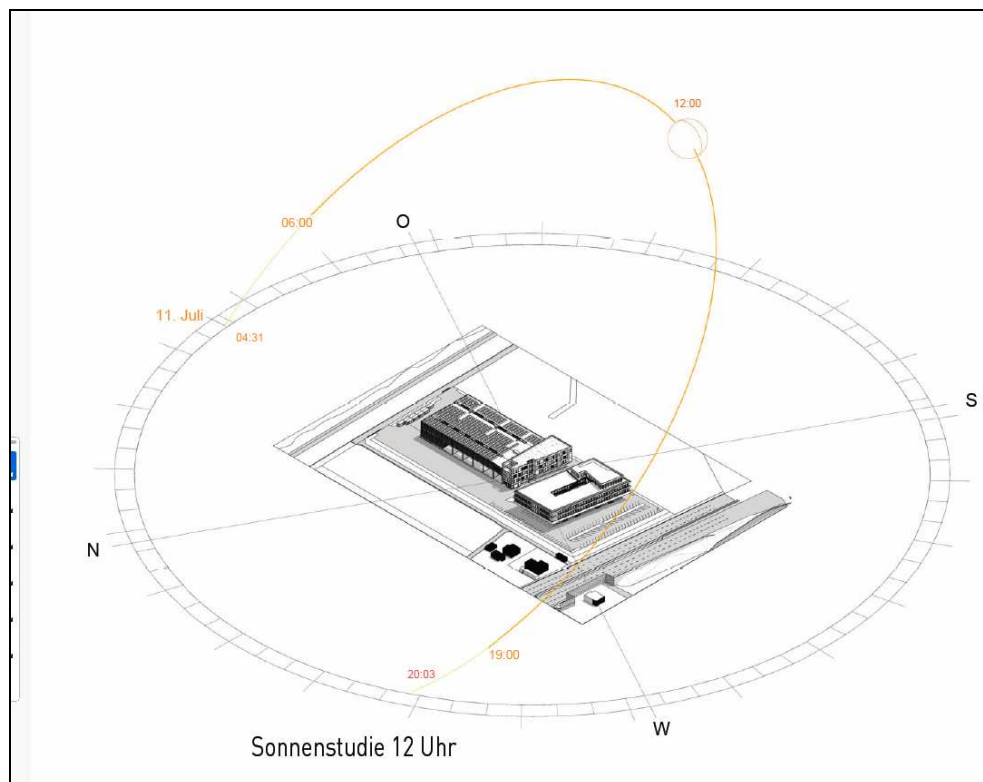


Abb. 16 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **12 Uhr im Sommer** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIEDERBAU 2025

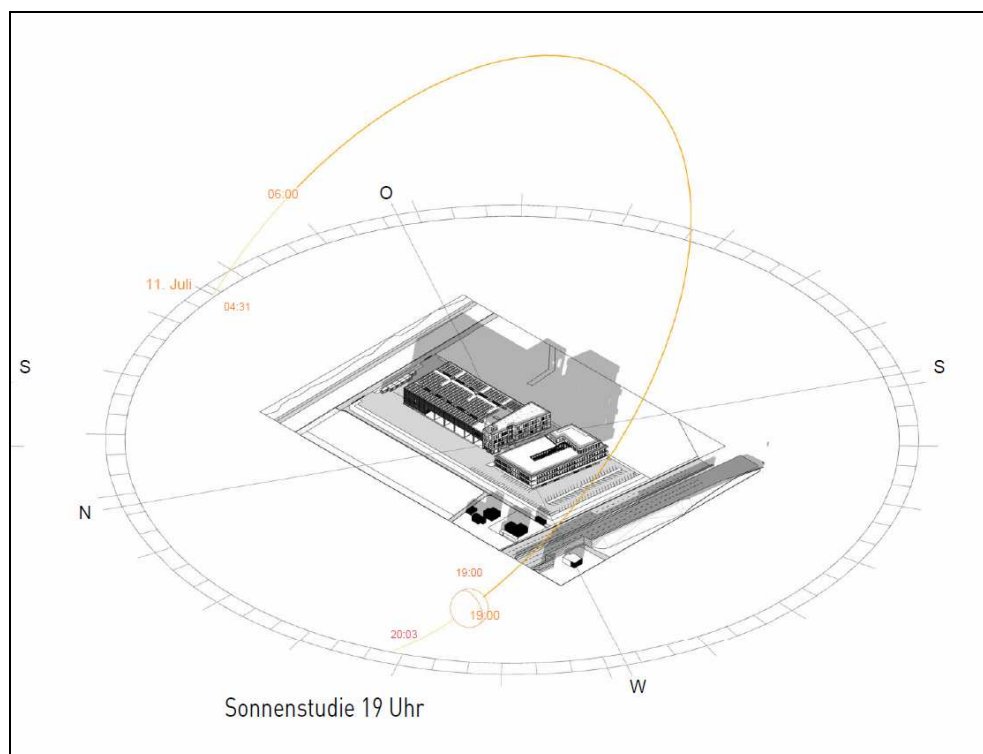


Abb. 17 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **19 Uhr im Sommer** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIEDERBAU 2025

Im **Winter** steht die Sonne sehr tief und geht deshalb erst im Laufe des Vormittags soweit auf, dass in das Planungsgebiet überhaupt Sonne fällt. Auch ohne die Planung bedingt die Topographie damit eine vormittägliche Verschattung. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, dass ohne topographischen Einfluss in der Theorie eine Verschattung der nördlichen Anlieger bis 12 Uhr gegeben wäre. Danach fällt der Schatten auf die unbebauten Flächen östlich der Wohngebäude:

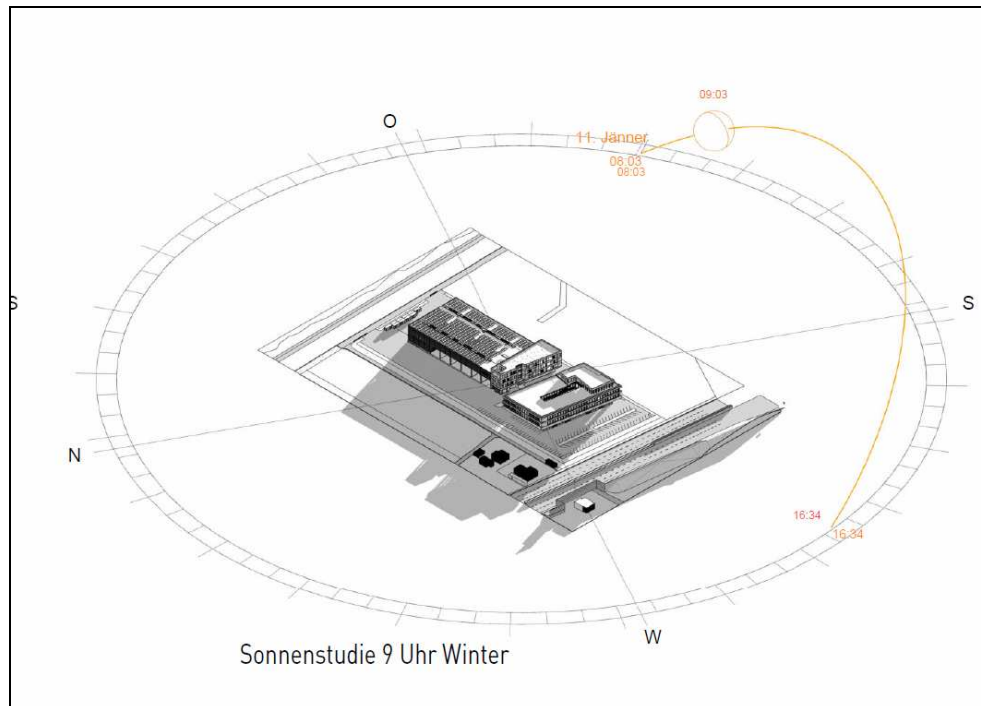


Abb. 18 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **9 Uhr im Winter** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIED-ERBAU 2025

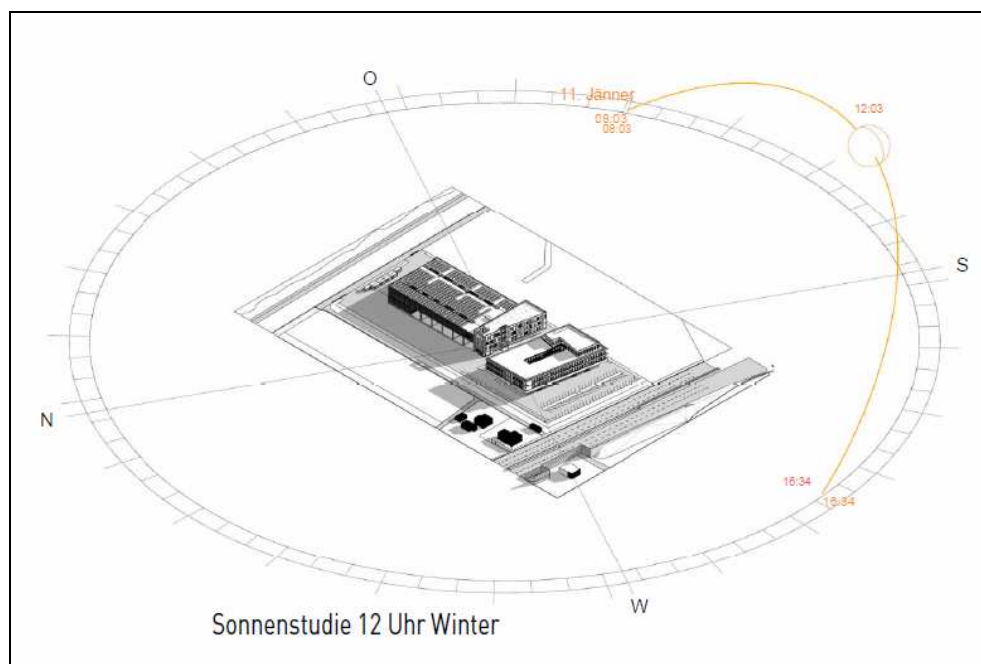


Abb. 19 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **12 Uhr im Winter** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIEDERBAU 2025

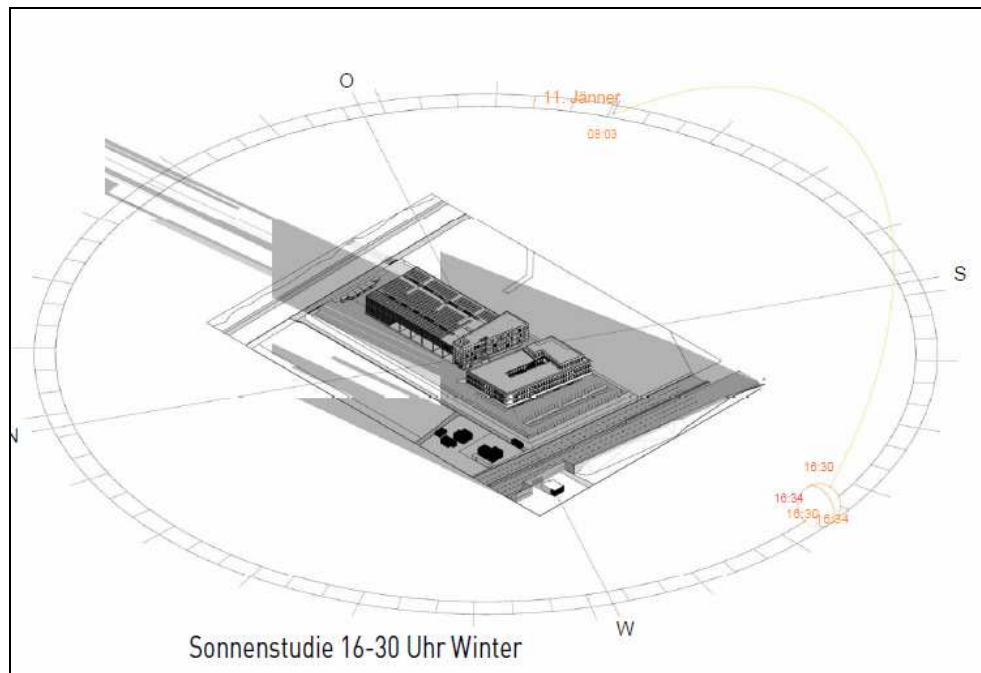


Abb. 20 Simulation des Schattenwurfs der neuen Gebäude sowie der vorhandenen Lärmschutzwand westlich der A93 um **9 Uhr im Winter** (ohne Berücksichtigung vorhandener Bäume und der Topographie (Berge)); Quelle: RIEDERBAU 2025

Die Studie zeigt, dass durch die Gebäude kein erhöhter Schattenwurf durch die Gebäude zu erwarten ist.

### 5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Basisszenario

#### **BAU- UND BODENDENKMÄLER**

Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmäler während der Bauphase aufgefunden werden, ergibt sich eine Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

#### **LANDSCHAFTSBILD**



Abb. 21 Planungsgebiet mit der unmittelbar vorbeiführenden A93 (die Lkw sind auf der Autobahn); AGL 2024

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Autobahn im Westen und dem mit Gehölzen bestandenen Inndamm im Osten. Da entlang der Autobahn auf der Ostseite weder Lärmschutzwände noch Gehölze vorhanden sind, wirkt das Landschaftsbild stark anthropogen überformt. Nach Norden wirkt das Gebiet in Folge der artenreichen Gehölzbestände auf dem Inndamm schon eher natürlich, auch wenn der Hochwasserschutz auch künstlich hergestellt wurde.

Die Fläche ist von Außen kaum einsehbar: im Westen befinden sich die ortsseitig bestehenden Lärmschutzwände, im Süden befindet sich eine alte Baumreihe entlang der Tiroler Straße und im Osten befindet sich der mit Gehölzen gut bestockte Inndamm. Damit verbleiben nur von Norden bzw. von der Autobahn aus Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen, die aber nicht vermieden werden können. Die **temporäre baubedingte Beeinträchtigung** wird deshalb als **gering erheblich** bewertet.

Trotz der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung wird sich das Landschaftsbild durch das Vorhaben nochmals stark verändern, da die bisher große Freifläche nördlich der Tiroler Straße entfällt. Durch die tiefe Lage im Gelände werden allerdings trotz der großen Bauhöhe nur Teile über den Lärmschutzwänden in Richtung Ort hinausragen. Auch die Baumreihe im Süden an der Tiroler Straße liegen fast 2,50m höher, so dass eine gewisse Abschirmung zu erwarten ist. Blickbeziehungen von Außen her könnten sich ggf. aus höheren Ortslagen wie dem Hocheck ergeben. In diesem Zusammenhang kommt die geplante Eingrünung nach Westen und Norden eine wichtige Bedeutung zu.

Aufgrund der Vorbelastung des lokalen Landschaftsbilds sowie der teils eingeschränkten Blickbeziehungen werden die möglichen **anlagenbedingten Beeinträchtigungen** durch die Planung in der Summe als **maximal mittel erheblich** bewertet.

Der Ziel- und Quellverkehr führt vom Planungsgebiet direkt nach Süden in Richtung Autobahn und wird damit fast vollständig durch den umliegenden Gehölzbestand verdeckt. Im Kreuzungsbereich wird er sich mit dem Verkehr auf der Tiroler Straße vermischen. **Betriebsbedingte Auswirkungen** für das Landschaftsbild sind demnach **nicht zu erwarten**.

### **5.3.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die vorliegende Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich weiter fortgesetzt. Je nach Nutzungsintensität ergäben sich ggf. Stoffeinträge durch Dünger oder Pflanzenschutzmittel, die bei unsachgemäßer Handhabung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Wasser herbeiführen könnten.

Bezüglich der kleinflächigen Eingriffe im Bereich der Gehölze zur Verbreiterung des Einmündungsbereichs Unteren Innweg – Tiroler Straße werden mittelfristig voraussichtlich auch ohne die vorliegende Planung Rodungen erforderlich, da die Autobahnbrücke instandgesetzt werden muss, was größere Umgriff erfordern wird.

Im Übrigen würde sich am derzeitigen Zustand der Schutzgüter nichts ändern. Das anfallende Niederschlagswasser würde weiterhin breitflächig über die belebte Bodenschicht (Wirtschaftsgrünland) versickern. Das Grünland wäre weiterhin als Kaltluftproduzent wirksam.

### **5.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Aktuell sind keine Bauvorhaben im direkten Zusammenhang zur vorliegenden Planung vorgesehen.

### **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den Inhalten des Durchführungsvertrags werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

#### Schutzgut Fläche

- Nutzung vorhandener Erschließungswege
- zulassen höherer Wandhöhen mit vergleichsweise kleiner Grundfläche

#### Schutzgut Boden, Wasser und Klima

- Festsetzung von Flächen zur Eingrünung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Vorsehen einer Dachbegrünung sowie PV-Anlagen auf Dachflächen

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild

- Begrenzung der Eingriffe in den Gehölzbestand am Inn auf wenige Einzelbäume im Bereich der Zufahrt
- Vorsehen eines zeitlichen Baumanagements entsprechend artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung über den Durchführungsvertrag
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern und Vermeidung von Streulicht und Verspiegelungen (Durchführungsvertrag)
- Vorsehen von ausreichendem Bodenabstand bei Einfriedungen für Kleintiere

#### Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zum Betriebsablauf gemäß den Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung

### **5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarf erfolgt im vorliegenden Fall zweigeteilt: der Ausgleichsbedarf für die Schaffung von neuem Baurecht zur gewerblichen Nutzung wird durch den Vorhabensträger erbracht. Für die Eingriffe zum Ausbau der Erschließungsflächen wird die Gemeinde Flächen aus dem kommunalen Ökokonto bereitstellen.

Die Gemeinde besitzt ein Ökokonto, welches nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung aus dem Jahr 2003 entwickelt wurde. Die Flächen liegen überwiegend im Wald, wo Maßnahmen zur Entwicklung standortgerechter Bergmischwälder vorgesehen sind. Die Umrechnung der geplanten Maßnahmen in das Wertpunktesystem ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die geplanten Maßnahmen (z.B. Nutzungsverzicht) in der Methodik dieses Systems nicht ausreichend abbildbar sind. Die Aufwertbarkeit der Flächen würde sich demnach nach neuem Leitfaden erheblich reduzieren. Seitens des „neuen“ Leitfaden zur Eingriffsregelung von 2021 wird auf S. 50 unter Ziffer c. in solchen Fällen eine Umrechnung in die Methodik des Wertpunktesystems nicht empfohlen. Da im Gemeindegebiet derzeit keine Flächen für die Erweiterung des Ökokontos zur Verfügung stehen, wendet die Gemeinde bis auf weiteres für ihre eigenen Vorhaben weiterhin den Leitfaden von 2003 an.

Der Vorhabensträger wird die erforderlichen Ausgleichsflächen über einen privaten Ökokontobetreiber bereitstellen, die wiederum mit Wertpunkten abrechnen. Für die Eingriffe im geplanten Gewerbegebiet wird deshalb der Leitfaden zur Eingriffsregelung, 2021 angewendet.

#### **5.5.2.1 Ausgleichsbedarf für die neuen Gewerbeflächen (nach Leitfaden 2021)**

##### **Bewertung des Ausgangszustands**

Die Eingriffsfläche ist überwiegend dem Biotoptyp **G11 „Wirtschaftsgrünland“** zuzuordnen. Gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung weist dieser mit einem Biotopwert von 3 eine geringe Wertigkeit auf.

Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Biotopwerte zwischen 1 und 5) sind gemäß dem Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

##### **Eingriffsflächen**

Die Eingriffsfläche umfasst die gesamte zukünftig gewerblich genutzte Fläche und wird im Norden und Osten jeweils durch die Straßenbegrenzungslinien begrenzt. Im Süden ist die Flurgrenze maßgeblich.

**Ermittlung der Eingriffsschwere**

Als Beeinträchtigungsfaktor ist die zulässige Gesamtversiegelung heranzuziehen. Gemäß den Festsetzungen zum Bauungsplan sind inklusive der zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche im Gewerbegebiet ein Versiegelungsgrad bis 82% zulässig. Als Beeinträchtigungsfaktor ist für diesen Teilbereich demnach 0,82 anzusetzen.

**Berücksichtigung des Planungsfaktors**

Bei entsprechender Vermeidungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor zur Anwendung kommen, der den Ausgleichsbedarf um bis zu 20% reduziert. Gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens zählen dazu z.B. Maßnahmen zum Artenschutz oder zur Eingrünung. Da in Folge der erforderlichen Bewegungsflächen innerhalb der Betriebsflächen nur ein geringer Grünflächenanteil festgesetzt werden kann, sind die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorrangig auf den Randflächen begrenzt. Trotz der vor allem in Bezug auf den Artenschutz umfangreich geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wird der Planungsfaktor nicht angesetzt.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf

Vorhaben	Betroffener Biototyp (Biotopwert nach BaykompV)	Wertkategorie nach Leitfa-den	Anzusetzende Wertpunkte nach Leitfa-den	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträch-tigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichs-bedarf (in Wertpunkte)
Gewerbe-gebiet	G11 (3WP)	gering	3	23.437	0,82	<b>57.655</b>

*Tab. 3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet*

Für das neue Gewerbegebiet ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von 57.655 Wertpunkten.

**Ausgleichsflächen**

Die erforderlichen Wertpunkte werden über einen privaten Ökokontobetreiber auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1534, 1535, 1536, Gemarkung Aach i. Allgäu bereitgestellt. Die Fläche ist von der Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu als Ökokonto-Fläche anerkannt und im Ökoflächenkaster geführt (Bescheid vom 02.08.2022):



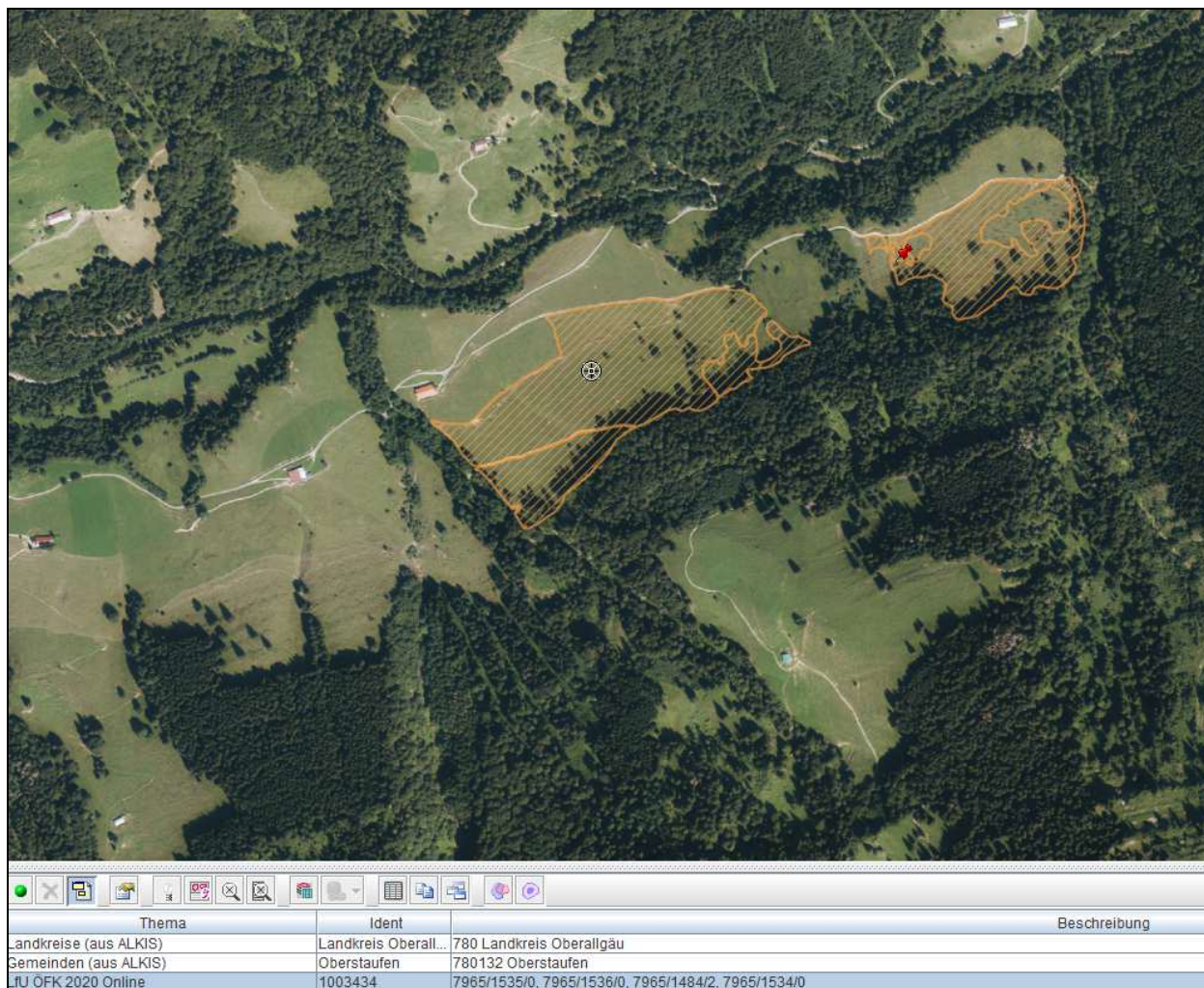
Angaben zur Ökokonto-Fläche:  
D67-003-001

Naturraum: D67  
Landkreis: Oberallgäu  
Anzahl Wertpunkte: 553.278 Stück  
Flächengröße: 140.206 m<sup>2</sup>  
Status Ökopunkte: sofort verfügbar

Aufwertung nach § 15 BayKompV :

Ausgangszustände (BNT): G331, K132  
→ Borstgrasrasen/Säume, artenarm  
Zielzustände (BNT): G332, G213  
→ Borstgrasrasen/Extensiv-Grünland artenreich

Abb. 22 Expose der Ökokonto-Fläche, von der der Vorhabensträger die entsprechenden Wertpunkte erwirbt.



Details zu Objekt 1003434	
<a href="#">Grunddaten</a> <a href="#">Vorhaben</a> <a href="#">A/E</a> <a href="#">Ankauf</a> <a href="#">Flurb</a> <a href="#">ÖK</a>	
Feldname	Inhalt
Name des Vorhabens	Ökokonto Hintere Simatsgund
Genehmigt/beschlossen von	Landratsamt Oberallgäu
Datum der Genehmigung/des Bescheids	02082022

Abb. 23 Auszug aus dem FIS-Natur Online (FINWEB), Stand Juli 2025, in der die genannte Ökokontofläche (orange schraffiert) im Ökoflächenkataster mit den oben dargelegten Angaben aufgeführt wird

### 5.5.2.2 Ausgleichsbedarf für die Erweiterung der Erschließungsflächen (Leitfaden 2003)

#### Ausgangszustand und Wertigkeit der Eingriffsfläche

Die für die Straßenerweiterung genutzte Bankette nordöstlich des Unteren Innwegs entspricht dem Biotoptyp K 122 „Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte“.

Die Gehölzränder im Bereich der Zufahrt zählen zum Uferbegleitgehölz des Inns. Die Waldbestände auf der Außenseite des Damms werden in der Biotopkartierung als „Mesophile Gebüsche“ erfasst. In der Biotopwertliste entspricht dies dem Biotoptyp B 112.

Gemäß der Listen 1a bis c handelt es sich bei den Gehölzflächen auf dem Inndamm um Gebiete mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, auch wenn die Eingriffsflächen teils durch nitrophile Arten (Brennnessel etc.) beeinträchtigt oder nur Banketten ohne Gehölzbestand betroffen sind. Unter Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet werden die Eingriffsflächen östlich des Unteren Innwegs **der Kategorie III** (Gebiete mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zugeordnet.

Die randlich betroffenen Grünlandflächen westlich des Unteren Innwegs zählen dagegen zur **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung).

#### Eingriffsflächen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Eingriffsflächen entlang des Unteren Innwegs:



Abb. 24 Eingriffsflächen der Kategorie I (rosa) und der Kategorie III (gelb)



Abb. 25 Baumbestand der für die Errichtung der Zufahrt entfällt (rote Kreuze)

### Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Flächen westlich des Unteren Innwegs (Flächen der Kategorie I) werden vollständig verkehrstechnisch ausgebaut und versiegelt. Diese Teilfläche ist dem **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Gleiches gilt für den Zufahrtsbereich im Süden, wo zur Errichtung des verbreiterten Mündungsbereichs der überwiegende Teil der Flächen versiegelt werden. Hier ist ebenfalls der Eingriffstyp A anzusetzen.

Die Flächen östlich des Unteren Innwegs sind als Retentionsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Versiegelung findet hier nicht statt. Der Einbau von Rigolen ist ebenfalls nicht vorgesehen, aufgrund der guten Sickerseigenschaften des Bodens reicht hier die Modellierung einer leichten Mulde für die Straßenentwässerung. Eingriffe in die Wurzelbereiche der Bäume erfolgen nicht. Diese Teilfläche wird deshalb dem **Eingriffstyp B** zugeordnet.

Teilfläche	Ausgangszustand	Wertkategorie	Eingriffstyp	Ausgleichsfaktor	Flächengröße	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Erschließung (in Grünland westlich Unterer Innweg)	G11	I	A	1,0	315	<b>315</b>
Erschließung (in Bankette östlich Unterer Innweg)	K122	III	B	1,0	370	<b>370</b>
Erschließung (in Gehölzrand)	B112	III	A	2,0	410	<b>820</b>
Erforderlicher Gesamtausgleich in m <sup>2</sup>						<b>1.505</b>

Tab. 4 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Erschließungsplanung

### Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto zur Verfügung gestellt. Dazu wird eine 1.505m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.-Nr. 1188 Gemarkung Oberaudorf zugeordnet. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der Ausgleichsfläche:

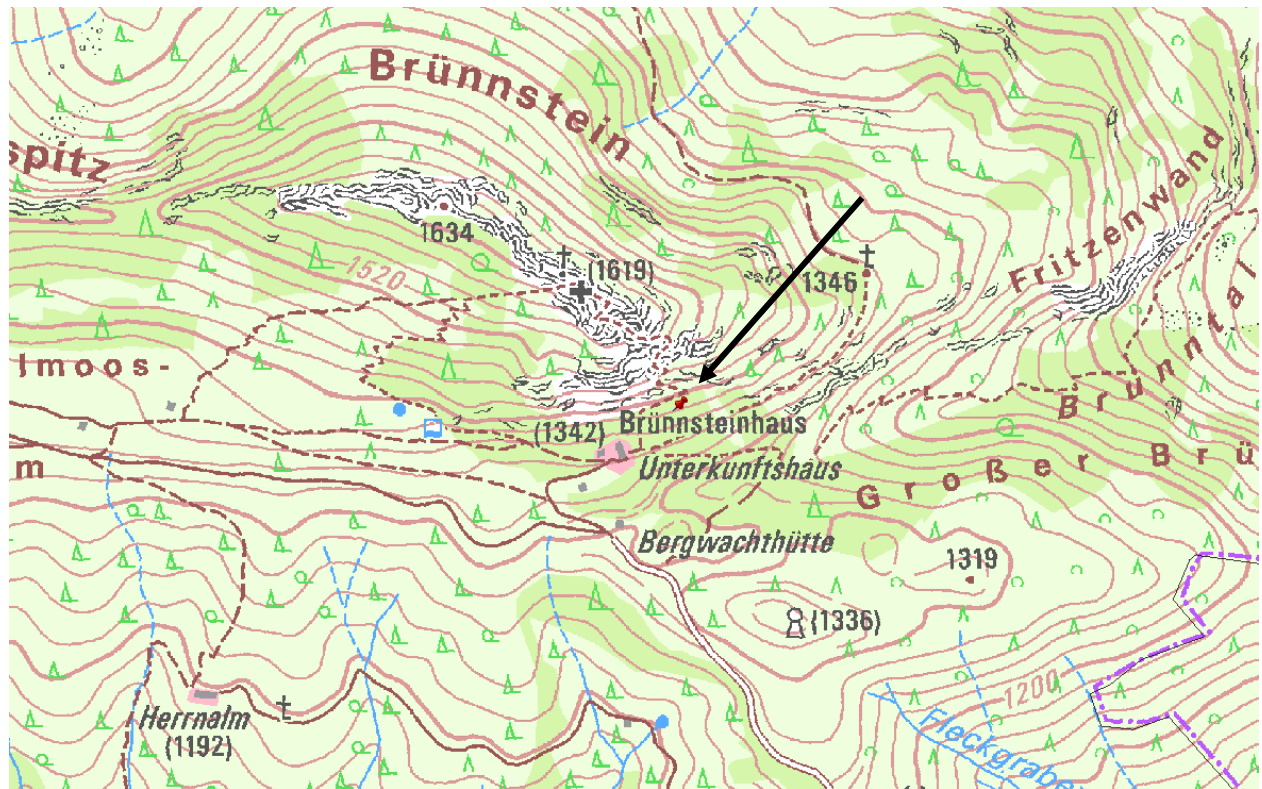


Abb. 26 Lage der Ausgleichsfläche, TK 25

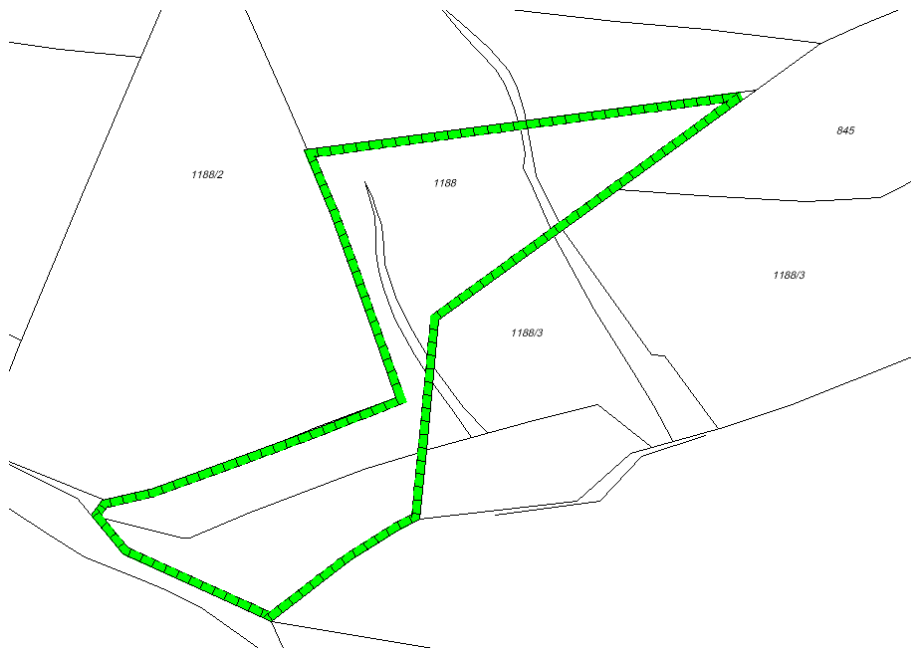


Abb. 27 Abgrenzung der Ökokontofläche (Quelle Ökokonto der Gemeinde Oberaudorf)

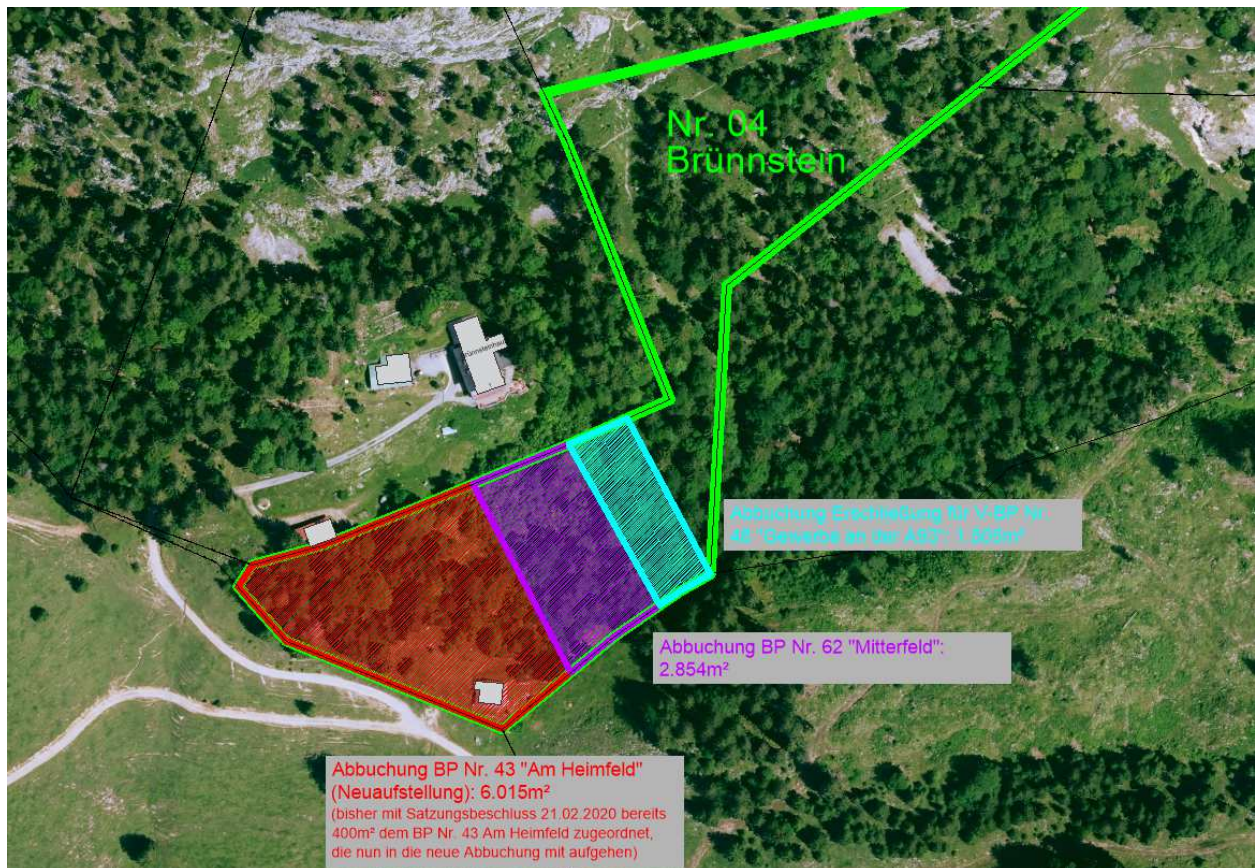


Abb. 28 Abbuchungsfläche für das vorliegende Vorhaben (hellblau) in der Ökokontofläche 04 (nachrichtlich die bisherigen Abbuchungen auf der Fläche)

Die Ökokontofläche hat die erforderliche Größe und ist zu 100% anrechenbar. Der Erhebungsbogen zur Fläche befindet sich im Anhang. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern und/oder der Gemeinde ist für diese Fläche erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

## 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage der Baukörper bzw. der Baugrenzen wird u.a. durch den Verlauf der TAL sowie ihrer Schutzzone sowie der 40m Bauverbotszone zur Autobahn vorgegeben. Alternative Bauformen, z. B. mit nur einem Baukörper sind in der Folge unter Berücksichtigung der notwendigen Geschossflächen nicht realisierbar. Alternativen wurden deshalb vorrangig bezüglich der externen und internen Erschließung geprüft:

Nachdem zunächst unklar war, ob eine Flächenerwerb für die Verbreiterung des Unteren Innwegs möglich ist, wurde untersucht, ob ein Begegnungsverkehr mit Hilfe einer Ampelschaltung möglich wird, bei der eine Ampel an der Betriebsausfahrt des Gewerbebetriebs und eine ungefähr auf der Höhe des Stadels vorgesehen worden wäre. Man hätte so ausreichende Wartebereiche generieren können, um einen reibungslosen Einbahnverkehr auf der Straße zu gewährleisten. Da nun eine Straßenverbreiterung möglich wird, wird bei langsamem Fahren auch ein Begegnungsverkehr Lkw-Lkw erfolgen können.

Für die interne Erschließung waren zunächst Zu- und Ausfahrten im Norden des Planungsge-

biets vorgesehen, die aber auch eine Verbreiterung der Auenstraße erfordert hätte. Zudem wäre die Belastung für die Anwohner deutlich höher gewesen. Durch die nun geplanten Zufahrten von Osten, könnte ein durchgehender Grünzug entlang der Nordgrenze vorgesehen werden, der zur besseren Einbindung der neuen Anlagen in die Landschaft dient und zudem für die Anlieger nach einer entsprechenden Entwicklungsdauer eine abschirmende Wirkung erzielt.

## 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
- ACCON, RECON Germany GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Betriebsstandorts in Oberaudorf, Bericht Nr. CB-0524-236122/02/rev1 vom 10.03.2025
- Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Auenstraße Oberaudorf, orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Bericht vom Juli 2022
- ROPLAN GbR, Rosenheim, Hydraulische Nachweise zum B-Planverfahren Gewerbegebiet an der A93, März 2025
- Rieder Bau GmbH & Co KG, Kufstein, Planungskonzept für Hochbau und innere Erschließung einschließlich Parkierung, Stand 01.2025
- Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, Relevanzprüfung speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A93 auf den Grundstücken mit Flurnummern 548/6, 682, 682/36, 691, 692 und 699 in der Gemeinde und Gemarkung Oberaudorf im Landkreis Rosenheim in Oberbayern, 27.06.2024 Gemeinde und Gemarkung Oberaudorf im Landkreis Rosenheim in Oberbayern
- Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, Stellungnahme zum Vorhaben vom 11.01.2023
- Ortstermine AGL im Februar 2023 sowie April 2024

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

## 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring sollte die Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen betreffen. Die Entwicklung der Bepflanzung ist 5, 10 und 15 Jahren nach Herstellung anhand einer Fotodokumentation zu protokollieren. Sollten Entwicklungsverzögerungen auftreten, sind Ergänzungspflanzungen vorzusehen.

### 5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet soll ein neuer Betriebsstandort der REGROUP GmbH entstehen, für den die Errichtung neuer Produktions- und Montagehallen, Werkstätten, Lagerhallen sowie Verwaltungsgebäude erforderlich werden. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzten Fläche zwischen der Autobahn im Westen und dem Inn im Süden. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Unteren Innweg, der direkt zur Tiroler Straße und der dortigen Autobahnanschlussstelle zur A93 führt.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die mögliche Erheblichkeit der Auswirkungen für die relevanten Schutzgüter anhand einer dreistufigen Skala nach gering, mittel und hoch erheblich untersucht. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
					Tiere	Pflanzen			
Wirkungen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								Land-schaftsbild
	Nachhaltige Verfügbarkeit								Land-schaftsbild
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	bau.							

Schutzgüter				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen							Tiere	Pflanzen			
	Abfall	Unfällen und Katastrophe	betr.								
		Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe		bau.								
		betr.									
<b>Zusammenfassung</b>											

Abb. 29 Zusammenfassung möglicher Auswirkungen durch die Planung, Legende vergleiche Einleitung zum Umweltbericht

Die stärksten Auswirkungen sind für das **Schutzgut Boden** zu erwarten, da in Folge der erforderlichen großflächigen Bewegungs- und Lagerkapazitäten baubedingt mit flächigen Eingriffen in die anstehenden Böden auszugehen ist. Durch den zulässigen Gesamtversiegelungsgrad von bis zu 82% ist nur in den Randbereichen mit einer Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen.

Bei der Beurteilung des **Schutzguts Fläche** geht die bisherige, relativ restriktive Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet mit ein. Da in den letzten Jahren und Jahrzehnten kaum Flächen für gewerbliche Entwicklungen beansprucht wurden, wird die Umsetzung einer bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbefläche maximal als mittel erheblich eingestuft. Positiv wurde zudem bewertet, dass durch die relativ hohen Kubaturen Flächen für den Hochbau gespart werden konnten.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** ist durch das Vorhaben mittel beeinträchtigt, da die Planung zwar ein durch die Autobahn vorbelastetes und schwer einsehbares Gebiet betrifft, die großen Kubaturen aber zu einer deutlichen Veränderung des derzeitigen lokalen Landschaftsbildes führen. Die Außenwirkung wird vorrangig die Autobahn betreffen. Teile werden aber, vor allem aus höheren Lagen heraus, trotzdem einsehbar sein.

Die **übrigen Schutzgüter** werden voraussichtlich nur gering erheblich beeinträchtigt, da durch das Vorhaben vorrangig Flächen mit geringer vegetationskundlicher Bedeutung (Wirtschaftsgrünland) und geringer Klimafunktion (keine Betroffenheit von Böden / Vegetationsbestand mit entsprechenden Eigenschaften) betroffen sind. Zudem sind weder Oberflächengewässer, noch die Grundwasserneubildungsrate bei geplanter Versickerung vor Ort nicht betroffen. Eingriffe in das Grundwasser werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Erschließungsstraßenausbaus betroffenen Einzelbäume werden durch Baumpflanzungen im Planungsgebiet ersetzt. Zudem wurden Maßnahmen zum **Artenschutz** bestimmt, die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume und Arten zu verhindern. Deren Umsetzung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto der Gemeinde Oberaudorf sowie über den Ankauf von Ökopunkten über einen gewerblichen Ökokontobetreiber bereitgestellt.

Das **Monitoring** betrifft die Wirksamkeit der geplanten Eingrünungsmaßnahmen.

Bad Kohlgrub, den 16.09.2025



---

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## **6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR**

### **6.1 Gesetzesgrundlagen**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

### **6.2 Literatur**

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Fortschreibung in Kraft am 30.05.2020, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2025]