



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Straße 6
83080 Oberaudorf

- per E-Mail kiesl@oberaudorf.de -

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	Zimmer 4419	E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 14.11.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-28-11-2	München, 05.12.2022

**Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim;
1. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Oberaudorf plant östlich der Bad-Trißl-Straße im Bereich des ehemaligen Hallenfreibads (Fl.Nr. 300, Gmkg. Oberaudorf) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sieben Reihen-, acht Einzel-, drei Doppel- und vier Mehrfamilienhäusern mit bis zu rd. 60 Wohneinheiten zu schaffen. Zudem ist ein weiteres Gebäude für den sozialen Wohnungsbau mit einer derzeit noch nicht näher bestimmten Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen. Die ehemaligen Gebäude des Hallenfreibads wurden bereits abgebrochen. Im Süden befindet sich noch eine Parkplatzfläche. Die ursprünglich geplante Errichtung eines Kindergartens im südlichen Bereich der Fläche wird an diesem Standort nicht weiterverfolgt.

Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 1,8 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Norden als Wohnbaufläche (ca. 0,9 ha) und im Süden als Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,9 ha) mit der Zweck-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



bestimmung „Soziale Zwecke“ dargestellt. Diese Fläche soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Westen und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen an, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Zudem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).

Die Gemeinde hat in einer Bauflächenbedarfsanalyse in Anlehnung an die Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung in den Jahren 2015 bis 2019 ausführlich und nachvollziehbar mögliche Flächen im Gemeindegebiet zur Innenentwicklung dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Aktivierungsrate von ca. 50 % (Erfahrungen der letzten Jahre) ein Nachverdichtungspotenzial im Umfang von ca. 3,3 ha im Gemeindegebiet besteht. Dieses setzt sich jedoch in erster Linie aus Baulücken und kleineren Wohnbauflächen zusammen, die im jeweiligen Umfang nicht für die Gesamtkonzeption der vorliegenden Planung ausreichen. Lediglich die verfahrensgegenständliche Fläche mit einer Größe von ca. 1,8 ha, die in der Bauflächenbedarfsanalyse nicht dem Nachverdichtungspotenzial zugerechnet wird und die bereits zur Hälfte im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, bietet in Verbindung mit der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche eine adäquate Größe für die geplante Anzahl an Wohngebäuden. Die Gemeinbedarfsflächen werden bereits als Park- und Lagerplatz genutzt. Für die vorliegende Planung können somit Flächenpotenziale in Anspruch genommen werden, die bereits ca. zur Hälfte versiegelt bzw. bereits in der erforderlichen Nutzungsart im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Unabhängig von diesen verfügbaren Wohnbauflächen ist für eine weitere Siedlungsentwicklung der Bedarf für die geplanten rd. 60 Wohneinheiten sowie die zusätzlichen Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nachvollziehbar darzulegen. Dieser Bedarf an neuen Siedlungsflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen.

Die Gemeinde stellt dabei in ihrer Bauflächenbedarfsanalyse die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bis 2033 dar. Der angenommene Einwohnerzuwachs von 0,2% p.a. bis 2033 für die Gemeinde Oberaudorf scheint angesichts der tatsächlichen Bevölkerungszunahme der vergangenen zehn Jahre von jährlich ca. 1% und einer jährlichen Wachstumsrate von +0,3% für den Landkreis Rosenheim bis 2033 landesplanerisch plausibel.

Für die vorliegende Bebauung wird eine Siedlungsdichte von 30 Wohneinheiten/ha angestrebt. Dies ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen, da ein wirtschaftlich tragfähiges Herstellen und Betreiben neuer Siedlungsflächen i.d.R. erst ab einer Siedlungsdichte von rd. 20 Wohneinheiten/ha Bruttowohnbauland angenommen wird. Die Planung sieht zudem eine Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Tiefgaragen vor. Auf Grund dieser

gemischten Form der Bebauung kann mit vorliegender Planung die Flächenneuanspruchnahme durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht. Die Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahre in der Gemeinde, die primär auf eine Innenentwicklung ausgerichtet war, wird mit der vorliegenden Planung fortgesetzt und sollte auch zukünftig im Bereich der bestehenden Baulücken und Innenentwicklungspotenziale weiterverfolgt werden.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Lage am Rande einer großen innerörtlichen Freifläche und einer eher kleinteiligeren Wohnbebauung auf den angrenzenden Flächen kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sollten von der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden orientiert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Naturgefahren im Norden in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} und vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung kann bei Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Wasserwirtschaft mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin