

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

01. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am Heimfeld“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

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

1 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Oberaudorf hat in der Sitzung vom 27.10.2020 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 24.01.2023 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2023 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2023 bis zum 13.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2023 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.03.2023 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 festgestellt.

Das Landratsamt hat die 1. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom Nr. gemäß §6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt, im Bereich des ehemaligen Hallenfreibads an der Bad-Trißl-Straße ein neues Wohngebiet auszuweisen. Im betreffenden Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan im nördlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Süden war bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ vorgesehen. Hier sollte zunächst ein Kindergarten entstehen, der mittelfristig durch weitere soziale Einrichtungen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Sozialer Wohnungsbau, Mittagsbetreuung für Kinder o.ä.) ergänzt werden sollte.

Da für den Kindergarten inzwischen günstigere Alternativen gefunden wurden, soll der hier freiwerdende Platz zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs genutzt werden. Die ebenfalls im Gebiet vorgesehenen sozialen Nutzungen sind auch im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Gemeinde plant, hierfür entsprechende Flächen im Süden des Planungsgebiets vorzuhalten.

Planungskonzept

Das gesamte Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, welches nach Norden und Osten mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst wird. Um Gebäude und Erschließungsstraßen bedarfsgerecht situieren zu können und um artenschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, wurden der vorhandene Baumbestand bereits im Winter 2021 gerodet. Damit entfällt dieser zukünftig aus der Plandarstellung.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe (ha)
Allgemeines Wohngebiet	1,8
Grünflächen	0,1
Gesamt	1,9

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen	
Fläche	keine Auswirkung	
Boden	keine Auswirkung	
Wasser	Oberflächenwasser	keine Auswirkung
	Grundwasser	keine Auswirkung

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	keine Auswirkung
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	keine Auswirkung
	Erholung	keine Auswirkung
Klima / Klimawandel	Klima	keine Auswirkung
	Klimawandel	keine Auswirkung
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	keine Auswirkung
	Bodendenkmäler	keine Auswirkung
	Landschaftsbild	keine Auswirkung

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter

Wie die Tabelle zeigt, ergeben sich für die Schutzgüter durch die geplante Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine wesentlichen Betroffenheiten. Dies hängt damit zusammen, dass für die Maßnahme überwiegend eine Konversionsfläche gewählt wurde.

Die bereits erfolgte Rodung des Baumbestands im Bereich der alten Liegewiese ist im Rahmen der Bebauungsplanung auszugleichen. Der Flächennutzungsplan wird hier nur nachträglich angepasst.

Auf Flächennutzungsplanebene wird kein Monitoring festgelegt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauungsplanung die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen aufgrund der geplanten Verdichtung, dem Ortsbild und der erforderlichen Einbindung in die Landschaft einem Monitoring zu unterziehen.

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Träger öffentlicher Belange hatten im Wesentlichen folgende Anmerkungen:

Das **Sachgebiet Brandschutz des Landratsamts Rosenheim** wies auf die notwendigen Nachweise zu den Rettungswegen und zum Löschwasserbedarf hin. Nachdem die Brandschutznachweise erst im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung nachgewiesen und geprüft werden können, erfolgte durch die Stellungnahme keine Planänderung.

Die **Regierung von Oberbayern** stellt fest, dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wenn das Wasserwirtschaftsamt sowie die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt werden und keine Hinderungsgründe sehen.

Die genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt, haben aber keine Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben. Durch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern ergab sich keine Planänderung.

Aufgrund Anpassungen der Planzeichnung im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde entschieden, die im Vorentwurf dargestellt Ortsrandeingrünung an den Entwurf des Bebauungsplans anzupassen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB

Der **Bayerische Bauernverband** hatte keine Bedenken, wies in seiner Stellungnahme jedoch auf mögliche Emissionen und Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen hin. Da die Begründung diesbezüglich bereits Angaben enthält und auch im Bebauungsplan entsprechende Hinweise enthalten sind, wurden keine Änderung der Unterlagen zur 1. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das **Sachgebiet Brandschutz am Landratsamt Rosenheim** weist nochmals auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hin, hatte aber gegenüber dem Planentwurf keine Bedenken, da ihre Belange im Wesentlichen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt wurden. Eine Planänderung auf FNP-Ebene wurde nicht erforderlich.

Das **Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim** brachte Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vor, die sich durch die Lage des Planungsgebiets im Gebiet mit Überschwemmungsgefahren (HQ Extrem) sowie durch das Fehlen eines Versickerungskonzepts bedingen. Beide Punkte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkreter behandelt. Die Gefährdungsflächen für Überschwemmungen wurden nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Ein Entwässerungskonzept wird durch das Planungsbüro ROPLAN erstellt, die Vorabanalyse ergaben auf der Grundlage der anstehenden Bodenstrukturen ausreichende Versickerungspotentiale. Konkretere Angaben werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die **Regierung von Oberbayern** wies nochmals auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hin. Hierdurch ergaben sich keine Änderungen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Auftrag für die Gemeinde Oberaudorf

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt