

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

## **06. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Östlich Hoffeldring“**

### **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

Im Auftrag der Gemeinde Oberaudorf:

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH**  
**Institut für ökologische Forschung**  
Gehmweg 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

## 1 VERFAHRENSABLAUF

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2024 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Baugebiets „Östlich Hoffeldring“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 in der Zeit vom 24.07.2024 bis 27.08.2024 im Rathaus ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.11.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gefasst.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 23.12.2024 bis 29.01.2025 im Rathaus ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2025 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und abgewogen.
6. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.02.2025 festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die 6. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß §6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

### Anlass und Bestand

Zwischen dem Wohngebiet am Hoffeldring und der Bahnlinie soll auf einer derzeit grünlandwirtschaftlich genutzten Wiese ein ökologischer Gemüse- und Gartenbaubetrieb mit Anbaumethoden der Permakultur entstehen. Dazu ist neben der Umwandlung von Grünland in Garten- und Ackerflächen auch die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes erforderlich.

### Planungskonzept

Im kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf ist im Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht zwar im Wesentlichen der geplanten Nutzung, lässt aber keine der das Vorhaben erforderlichen baulichen Anlagen wie Betriebs- und Lagerflächen sowie ein Wohngebäude zu. Um die Nutzung über einen Bebauungsplan konkreter bestimmen zu können, wird das Planungsgebiet neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“ dargestellt.

Im Süden wird die für die Eingriffe erforderliche und auf Bebauungsplanebene festgesetzte Ausgleichsfläche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die im Flächennutzungsplan bisher noch dargestellte, im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzwand an der Bahnlinie aber bereits entfallenen Bäume werden aus der Plandarstellung entfernt. Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe ha
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft Permakultur“	0,4
Grün- und Ausgleichsflächen	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>0,5</b>

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

### 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		gering
Boden		gering
Wasser	Oberflächenwasser	-
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	-
Klima / Klimawandel	Klima	gering
	Klimawandel	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	-
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

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

Wie die zusammenfassende Tabelle zeigt, sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten. Diese Einschätzung beruht vor allem auf der geplanten nachhaltigen Wirtschaftsweise sowie die vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Bedeutung des Eingriffsgebiets.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Möglichkeiten zur Vermeidung vor allem im Hinblick auf mögliche Gefährdungen durch Überflutungen bei Starkregen zu prüfen. Zudem sind abhängig vom Grundwasserflurabstand ggf. baubedingte Eingriffe ins Grundwasser zu vermeiden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können bei angepasster Planung im Gebiet untergebracht werden.

Auf Flächennutzungsplanebene wird kein Monitoring festgelegt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bebauungsplanung ein Monitoring in Bezug auf die Hochwasserrisiken im Planungsgebiet vorzusehen.

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

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Teilnahmeverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bauleitplanverfahren sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Nachfolgend werden die in Folge der Stellungnahmen durchgeführten Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen zusammenfassend dargelegt:

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Anpassungen der Planunterlagen:

Name des Trägers öffentlicher Belange	Zusammenfassende Erläuterung der Änderung
Eisenbahn-Bundesamt / Landratsamt Sachgebiet Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beauftragung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie eines Erschütterungsgutachtens</li> <li>▪ Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen</li> </ul>
Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung der Plandarstellung von einem bisher vorgesehen „Mischbaufläche/Fläche für die Landwirtschaft“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Permakultur Landwirtschaft“</li> </ul>

Abb. 1 Überblick über die Planänderungen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben haben

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

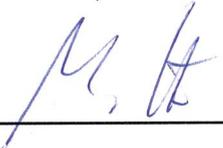
Die seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen erforderten keine Änderung der Planunterlagen mehr.

## 5 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER VORLIEGENDEN PLANUNGSVARIANTEN (ALTERNATIVENPRÜFUNG)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist im Rahmen der Alternativenprüfung vorrangig die Frage zu klären, ob andere Standorte für die geplante Entwicklung in Frage kamen und warum vorliegende Variante gewählt wurde.

Alternativen zum vorliegenden Standort liegen allerdings nicht vor, da für das geplante Vorhaben bereits erschlossene Flächen in Siedlungsnähe andernorts nicht verfügbar sind.

Oberaudorf, den 25.03.2025



---

Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister