

**Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

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

1 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Heimfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.01.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 gefasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 08.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden.

Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit von 08.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden.

Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

Öffentlichkeitsbeteiligung erneute und verkürzte Auslegung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 05.06.2023 stattgefunden.

Behördenbeteiligung erneute und verkürzte Auslegung: Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis 05.06.2023 stattgefunden.

Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2023 als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

Die Gemeinde Oberaudorf hat in den vergangenen Jahren aufgrund fehlender Flächen keine Wohngebiete ausweisen können. Die letzte Baugebietsausweisung für Wohnen erfolgte im Jahr 2015 im Bereich des Talwegs / Reisacher Straße mit dem Baugebiet Am Hoffeld. In den weiteren Jahren konnten nur über kleine Ortsabrundungen Einzelbauvorhaben realisiert werden. Insgesamt fehlen der Gemeinde vor allem bezahlbare Wohnflächen für die heimische Bevölkerung, die kurzfristig verfügbar sind.

Durch das Freiwerden der Flächen an der Bad-Trißl-Straße auf dem Gelände des ehemaligen Schwimmbads ergibt sich für die Gemeinde nun die Möglichkeit, auf dieser Konversionsfläche ortskernnah Wohnbauflächen auszuweisen, um den Bedarf an Wohnraum für die nächsten Jahre zu decken.

Die hier vormals angedachte Planung zu Neubau des kommunalen Kindergartens wurde aufgrund alternativer Planungsmöglichkeiten am bisherigen Kindergartenstandort fallen gelassen. Der bisher hier rechtskräftige Bebauungsplan wird deshalb durch den nun vorliegenden B-Plan vollständig ersetzt und nach Norden erweitert.

Planungskonzept

Im Baugebiet sollen Wohnformen für möglichst alle Bevölkerungsschichten angeboten werden. Dazu zählt neben dem klassischen Einfamilienhaus auch ein Angebot im Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten für Singles oder Familien mit geringen Einkommen.

Das Baugebiet wird über eine neue Ringstraße von der Bad-Trißl-Straße erschlossen. Die Gebäudekubaturen und Baudichten wurden so gewählt, dass sie in Richtung der neuen Ortsränder nach Norden und Süden abnehmen und so ein harmonischer Übergang in freie Landschaft gewährleistet wird. Dazu schließen unmittelbar an die Bad-Trißl-Straße im Westen vier Mehrfamilienhäuser an, im Süden ist ein Wohnkomplex in nach Norden offener U-Form vorgesehen. Angrenzend an diese kompakten Baukörper sind im mittleren Bereich Doppelhäuser und an den Außengrenzen Einzelhäuser für ein bis zwei Wohneinheiten sowie im Norden Reihenhäuser vorgesehen.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmal, Landschaftsbild)		
Wirkungen					Tiere	Pflanzen					
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
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.								
	Technikstoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung								K			

Abb. 1 Zusammenfassung möglicher Auswirkungen durch die Planung

Die Auswirkungen sind aufgrund der Nutzung einer Konversionsfläche überwiegend gering erheblich.

Die mittleren Auswirkungen für das **Schutzgut Boden** ergeben sich durch die großflächigen Eingriffe zum Bau der Tiefgarage sowie der großen Gebäudekubaturen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen für die **Biologische Vielfalt** schlägt vor allem die Betroffenheit der langen brachliegenden Liegewiesen zu Buche, die zusammen mit den angrenzenden Schotterflächen potentielle Lebensräume für Brutvögel und Reptilien sind. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der angesetzten Maßnahmen zur Vermeidung allerdings nicht zu erwarten.

Die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung nur gering betroffen. Das Grundwasser weist einen ausreichenden Flurabstand auf und wird über die geplante Versickerung in Bezug auf die Neubildungsrate nicht beeinträchtigt.

Immissionen geht von der geplanten Wohnnutzung nicht aus. In Bezug auf die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird von einer Durchmischung mit dem bestehenden Verkehr auf der Bad-Trißl-Straße ausgegangen. Die geplante Tiefgarage, die direkt am „Eingang“ zum Gebiet situiert wird, soll zudem Verkehrsbewegungen möglichst verringern.

Das Monitoring betrifft die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet durch die besondere Bedeutung des Ortsbildes in der Tourismusgemeinde und im Übergang zur freien Landschaft.

Der Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

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 Bauleitplanung des Landratsamts Rosenheim** stellte neben redaktionellen Anregungen fest, dass die Pflanzgebote entsprechend der allgemeinen Anforderungen im Landkreis zahlenmäßig zu erhöhen sind. Zudem sollten PV-Anlagen auf jedem Dach zulässig sein und nicht nur auf Wohn- und Nebengebäuden sowie Garagen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde die Festsetzung zu den zulässigen Wohneinheiten konkretisiert und für die Baufelder 14-17 ergänzt.

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.

In Folge der Stellungnahme des **Sachgebiets Naturschutz des Landratsamts Rosenheim** wurden Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt (bezüglich Beleuchtung, Verglasungen sowie Fallen). Ebenso wurde die Ortsrandeingrünung auf Teilflächen verbreitert, die dortigen Pflanzgebote angepasst und die Eingriffsregelung überarbeitet. Für die Pflanzungen im Baugebiet wurde ein Monitoring aufgenommen.

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.

Auf Vorschlag der Planer wurden Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche für Terrassen auch an den Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zudem wurde eine Vermessung des Bestandsgebietes veranlasst, um die geplante Höhensituierung der Gebäude konkretisieren zu können.

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 im Bebauungsplan entsprechende Hinweise enthalten sind, wurden keine erforderlich.

Erhebliche Bedenken äußerten das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** sowie das **Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim**, da im Planungskonzept noch kein Entwässerungskonzept erkennbar ist, im Planungsgebiet Auffüllungen vorhanden sind, die belastet sein könnten und ein Risiko für Überschwemmungen durch Extremhochwasser vorliegen. Das erforderliche Entwässerungskonzept wurde daraufhin durch das Ingenieurbüro ROPLAN erarbeitet und in den Planunterlagen unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt. Die Höhensituierung der geplanten Gebäude wurde so angepasst, dass ein ausreichender Schutz vor Überschwemmungen entsteht. Ebenso wurden die Hinweise im Hinblick auf den Umgang mit möglicherweise bisher nicht bekannten Bodenverunreinigungen ergänzt.

Aufgrund konkreter werdender **Erschließungsplanungen** wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals im Hinblick auf die Breite und Festsetzungsart des öffentlichen Straßenraums (Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün, Parkplätze), der Lage und Zufahrt der Garagen sowie der Größe der Tiefgarage redaktionell überarbeitet.

Aufgrund der beschlossenen Änderungen wurde der Planentwurf nochmals gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt und die durch die Planänderung betroffenen Behörden beteiligt.

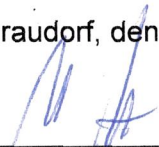
Im Rahmen dieses verkürzten Verfahrensschritts wurden nur durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Hinweise ausgesprochen, die aber nicht zu einer Planänderung führten. Die in Folge der vorliegenden fertigen Straßenplanung geringfügigen, redaktionellen und klarstellenden Ergänzungen der Festsetzungen betreffend der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen führten zu keiner Planänderung, die die Grundzüge der Planung betreffen. In der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023 wurde deshalb der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan NR. 43 „Am Heimfeld“ in der Fassung des Sitzungsdatums gefasst.

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 11.07.2023



Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister