

**Gemeinde Oberaudorf  
Landkreis Rosenheim**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 43 „Am Heimfeld“**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling

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

## 1 VERFAHRENSABLAUF

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 hat in der Zeit vom 26.06.2019 bis 31.07.2019 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 hat vom 25.06.2019 bis 31.07.2019 stattgefunden.

4. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses am 19.11.2019 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

6. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

7. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses vom 21.01.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2020 als Satzung beschlossen.

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

### **Anlass und Bestand**

In der Gemeinde Oberaudorf besteht ein dringender Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen. Um diesen Bedarf zu decken, soll auf der Fläche des inzwischen abgerissenen Hallenfreibads an der Bad-Trißl-Straße eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Mittel- bis langfristig ist darüber hinaus auf dem alten Hallenfreibadareal auch der Bau weiterer sozialer Einrichtungen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Sozialer Wohnungsbau, Mittagsbetreuung für Kinder o.ä.) angedacht.

Nachdem ein neuer Kindergarten kurzfristig erforderlich wird und konkretere Planungen für den Rest des Geländes derzeit noch nicht vorliegen, sollen im Rahmen der nachfolgend beschrie-

benen Bebauungsplanung zunächst nur die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des alten Hallenfreibads an der Bad-Trißl-Straße. Das alte Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Derzeit befindet sich hier stattdessen eine Schotterfläche sowie randlich Ruderalvegetation. Die alten Zufahrtswege sind noch vorhanden. Nach Osten grenzt Grünland an das Planungsgebiet an.

Die Bad-Trißl-Straße und damit auch das gesamte angrenzende Gelände fällt nach Südosten hin stetig ab. Zur Errichtung des Hallenfreibadgebäudes wurde das Gelände dort angeschüttet, um eine ebene Fläche zu erhalten. Dadurch ergibt sich heute noch ein Geländesprung von ca. 1 m zwischen der eigentlichen Baufläche und der südöstlich angrenzenden Zufahrtsstraße. Der Parkplatz liegt nochmals ca. 1 m tiefer und ist vom Baugrundstück aus im Nordwesten über eine Treppe oder barrierefrei über die normale Zufahrt von Nordosten her erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Standort für die geplante Kindertagesstätte sowie für einen Erweiterungsbau. Darüber hinaus werden die Erschließungswege sowie ein Teil des Parkplatzes in den Geltungsbereich des B-Plans mit aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha.

### **Planungskonzept**

Im Planungsgebiet ist zunächst ein kompakter Baukörper parallel zur Bad-Trißl-Straße vorgesehen, der zur Unterbringung des örtlichen Kindergartens dienen soll. Mittelfristig soll dann ein weiterer Baukörper entstehen, in dem je nach Bedarf weitere Betreuungsangebote bereitgestellt werden können.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzungen wurden die spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzung berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden großzügig über das gesamte Baugrundstück gelegt, um im Rahmen der Detailplanung die neuen Baukörper flexibel, abhängig von der genauen Nutzungskonzeption auf dem Gelände situieren zu können. Die zulässige Grundfläche sowie die festgesetzte Wandhöhe wurden im Vergleich zur Umgebungsbebauung etwas höher angesetzt, um dem Raumbedarf der geplanten Nutzung sowie dem kommunalen Ziel, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten zu entsprechen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Verkehrswege (Bad-Trißl-Straße bzw. alte Zufahrt zum Schwimmbad). Ebenso kann der Parkplatz des alten Hallenbads in seinem Bestand erhalten und für die geplante Kindertagesstätte genutzt werden.

Die Grünordnung sieht die Erhaltung bestehender Bäume am Parkplatz sowie die Durchgrünung des Planungsgebiets mit Sträuchern und Bäumen vor.

Das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten ist derzeit nicht bekannt. Gewässer, die als Laichhabitat für Amphibien dienen könnten, fehlen. Ggf. können durch Maschineneinsatz temporäre Kleingewässer (Pfützen) entstehen, die dann durch Amphibien wie die Gelbbauchunke zum Laichen genutzt werden könnte. In Bezug auf Reptilien, sind z.B. Individuen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen, da die offenen Lagerflächen in Kombination mit den extensiv genutzten Wiesen auf dem alten Hallenfreibadareal als Teil-Lebensraum genutzt werden könnte. Da sich der Artenbestand abhängig vom Baubeginn noch erheblich verändern

kann, wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt, dass vor Baubeginn eine faunistische Bestandserfassung durch ein Fachbüro durchzuführen ist. Darauf aufbauend können Maßnahmen bestimmt werden, die eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Bauzeitenregelung).

### 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

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

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter

Die Tabelle zeigt, dass durch das geplante Vorhaben insgesamt nur geringe Auswirkungen (gelb) auf die Schutzgüter zu erwarten sind, die zum Teil nur baubedingt und damit kurzfristig relevant sind (k). Dies beruht vor allem auf die Vorbelastungen durch die ehemalige Bebauung sowie den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.

In Folge der Umnutzung bereits baulich veränderter Flächen sowie der Nutzung vorhandener Erschließungswege kann der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung begrenzt werden. Das **Schutzgut Fläche** ist somit nicht betroffen.

Da die Baumaßnahmen ausschließlich bereits baulich veränderte Flächen betreffen, ist auch das **Schutzgut Boden** nicht erheblich betroffen. Zudem ist in Folge der Planungen auch keine erhebliche Erhöhung des bisherigen Versiegelungsgrads zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt aber in einem wassersensiblen Gebiet. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass ggf. in Folge von Starkregen der Grundwasserspiegel bis nahe unter die Geländeoberfläche ansteigen könnte. Es wurde deshalb im Rahmen der Bebauungsplanung auf die Notwendigkeit einer druckwasserfesten Ausbildung von Kellergeschossen hingewiesen. Untere Berücksichtigung der angesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der verbleibenden Grünflächen zur Versickerung wird für das **Schutzgut Wasser** keine Beeinträchtigung erwartet.

Das Planungsgebiet weist in Folge der aktuellen Nutzung als Lagerfläche eine relative Artenarmut auf. Um auf eine mögliche Einwanderung von Arten bis zur Bauphase reagieren zu können, wurde festgesetzt, dass vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme in Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Tierarten (Amphibien und Reptilien) durchzuführen ist. Eine Beeinträchtigung des **Schutzguts Pflanzen und Tiere** kann somit vermieden werden.

Da keine klimawirksamen Flächen verloren gehen und keine klimaschädlichen Nutzungen vorgesehen sind, ist die Planung für das **Schutzgut Klima** nicht relevant.

Für das **Schutzgut Menschliche Gesundheit** ergeben sich durch die geplante Nutzung ggf. geringfügige Beunruhigungen durch den Ziel- und Quellverkehr, die sich aber auf die Hol- und Bringzeiten der Kinder begrenzen. Eine Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte wird aber nicht erwartet.

Das **Schutzgut Kulturelles Erbe** ist durch die Planungen nicht betroffen, da keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Durch die festgesetzten Gestaltungsvorgaben wird zudem gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper gut in das Gebiet am Ortsrand einbinden.

Ein **Monitoring** wurde nicht festgesetzt, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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:

Die **Regierung von Oberbayern** stellte fest, dass die Planung unter der Voraussetzung, dass diese mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt wird, den Anforde-

rungen der Raumordnung nicht entgegensteht. Beide genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt.

Das **Landratsamt Rosenheim, Abt. Bauleitplanung**, äußerte Bedenken im Hinblick auf die im Vorentwurf festgesetzte Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche. Aus diesem Grund wurde die geplante Zweckbestimmung „Sozialer Wohnungsbau“ fallen gelassen und nun nur noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

Der **Kreisbrandrat am Landratsamt Rosenheim** wies auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ hin sowie auf die Anforderungen an die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser. Da das Planungsgebiet über eine ausreichend breite Erschließungsstraße verfügt und ein Anschluss an das Frischwassernetz besteht, können die Vorgaben zum Brandschutz im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfüllt werden. Eine Planänderung wurde nicht erforderlich.

Seitens der **Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim** wurden gegen die gegenwärtige Planung keine Bedenken geäußert. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des Planungsgebiets nach Westen die geplante Nutzung immissionschutzrechtlich auf mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung geprüft werden müsste. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, erfordert jedoch für die vorliegende Planung keine Anpassung.

Die **Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim** forderte eine Überprüfung und Konkretisierung der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsberechnung. Weiterhin wurden Bedenken im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tierarten geäußert. Aus diesem Grunde wurde die Ausgleichsberechnung überarbeitet und eine Festsetzung zum Artenschutz aufgenommen, nach der vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durch ein Fachbüro durchzuführen ist. Im Hinblick auf die Ausgleichsfläche wurde eine Fläche aus dem Ökokonto dem Vorhaben zugeordnet.

Die **Deutsche Telekom** verwies auf das Vorkommen ihrer Anlage im Planungsgebiet und die entsprechenden Schutzvorschriften. Nachdem die Planung bereits einen entsprechenden Hinweis enthielt, wurde keine Planänderung erforderlich.

Die **Vodafone GmbH** informierte über mögliche Ausbaupläne. In der Abwägung wurde auf die vorhandenen Hinweise verwiesen und keine Planänderung durchgeführt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** wies auf die potentielle Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen hin. Um die geplanten Gebäude vor eindringendes Wasser zu schützen, wurde vorgeschlagen, entsprechende Hinweise im Bebauungsplan zur druckwasserdichten Ausbildung von Untergeschosse aufzunehmen. In diesem Zusammenhang konnte das inzwischen vorliegende Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Ohin GmbH (Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben Oberaudorf Am Heimfeld Bebauungsplan Nr. 42, Ing.-Geo. Ohin GmbH Rohrdorf, 17.04.2019 mit Ergänzung 26.04.2019) weitere Informationen zum Grundwasserstand liefern. Demnach besteht aufgrund der kiesigen Böden ggf. bei Starkregen eine Gefährdung durch bis an die Geländeoberfläche ansteigendes Grundwasser. Um die Gebäude vor eindringendes Wasser zu schützen, wurden deshalb die

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zur druckwasserdichten Ausbildung von Untergeschossen aufgenommen und der Umweltbericht entsprechend fortgeschrieben.

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

Seitens der Öffentlichkeit wurden wiederum keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden äußerten sich wie folgt:

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** verwies nochmals auf das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung, falls das Gebiet in Zukunft um weitere Nutzungen ergänzt würde. Nachdem dies derzeit nicht geplant ist, wurde auf die Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Eine Planänderung wurde nicht veranlasst.

Die **Untere Naturschutzbehörde** forderte eine Konkretisierung der vom Ökokonto zugeordneten Ausgleichsfläche. Diese sollte maßstäblich abgegrenzt und der UNB gemeldet werden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das kommunale Ökokonto derzeit noch nicht beim Bayerischen Landesamt für Umwelt gemeldet ist. Die maßstäbliche Abgrenzung wurde nach Abstimmung mit der Gemeinde Oberaudorf bestimmt und ein Datenbogen erstellt, der der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt wurde. In Bezug auf die Meldung des Ökokontos wurde darauf verwiesen, dass es sich beim kommunalen Ökokonto um ein sogenanntes „baurechtliches Ökokonto“ nach dem „Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung“ handelt. Für dieses gilt im Gegensatz zu den „naturschutzrechtlichen Ökokonten“ auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung keine Meldepflicht.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** wies darauf hin, dass auf den benachbarten Flächen auch weiterhin eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein muss und dass entsprechende Immissionen im Planungsgebiet zu dulden sind. Dem Bebauungsplan wurde daraufhin ein entsprechender Hinweis beigelegt.

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  
St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling

Oberaudorf, den

---

Alois Holzmaier, Zweiter Bürgermeister