

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 **„Zwischen Oberfeldweg und Am Graben“**

gemäß § 13 BauGB

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

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

1 VERFAHRENSABLAUF

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2022 die 4. Änderung dieses Bebauungsplans unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 stattgefunden.

3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung beschlossen.

5. Schlussbekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 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

Der Bebauungsplan Nr. 26 im Ortskern von Oberaudorf umfasst Teile des Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsgebiets zwischen dem Rathaus im Norden und der Grundschule im Süden. Die Grundschule liegt zur Hälfte auf der zum Bebauungsplan gehörigen Flur-Nr. 118. Nördlich davon ist auf gleicher Flur-Nr. im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster für ein Einfamilienhaus festgesetzt. Für die gesamte Fl.-Nr. 118 ist als Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt.

Die Fl.-Nr. 118 befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde Oberaudorf, die dieses Grundstück für die Erweiterung der Grundschule nutzen möchte. Kurzfristig ist für Herbst 2022 die Aufstellung von Containern als Interimslösung geplant, um den dringenden Raumbedarf für ein Betreuungsangebot an der Grundschule decken zu können.

Nachdem damit auch langfristig keine gemeinnützige Wohnnutzung im Bereich der Fl.-Nr. 118 mehr geplant ist, soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans dieses kommunale Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen werden. Dadurch liegt zukünftig das gesamte Schulareal außerhalb des Bebauungsplans und kann für sich allein betrachtet überplant werden.

Das Baurecht im verbleibenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird nicht geändert. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft damit ausschließlich die Reduzierung des Geltungsbereichs um das Flurstück Nr. 118.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Änderungsbereich umfasst im nördlichen Teil aktuell eine innerörtliche Grünfläche, die als Sportplatz genutzt wird. Naturschutzfachlich handelt es sich damit um eine artenarme Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im südlichen Bereich befindet sich die Grundschule. Die Herausnahme der Fläche aus dem Bebauungsplangebiet hat für die Umwelt zunächst keine negativen Auswirkungen, da bereits jetzt Baurecht besteht und damit Eingriffe in die Grünflächen zulässig wären.

Selbst bei einem zukünftig ggf. im Vergleich zum bisherigen Baurecht höheren Nutzungsgrad (bisher Einfamilienhaus im Norden, später ggf. Schulanbau), ist die Planung aufgrund der angestrebten Innentwicklung vor allem positiv zu bewerten. Da im Änderungsbereich keine wertvollen Grünstrukturen und geschützte Arten vorkommen, sind somit durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

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

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB

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

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** wies auf mögliche Emissionsbelastungen des Planungsgebiets durch den Bahnbetrieb hin. Zudem dürfen durch das Vorhaben weder die Anlagen noch der Betrieb und Unterhalt der Bahnanlagen gefährdet werden. Aufgrund der ausreichenden Abstände zum Bahnkörper und der innerörtlichen Lage in Oberaudorf konnte eine Betroffenheit der Bahnanlagen sowie des Planungsgebiets ausgeschlossen werden. Eine Planänderung wurde nicht erforderlich.

Das **Landratsamt Rosenheim, Abt. Bauleitplanung**, äußerte ausschließlich Bedenken rechtlich redaktioneller Art, die entsprechend angepasst wurden aber zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung führten.

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
Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

Oberaudorf, den

Dr. Matthias Bernhardt