

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

## **03. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gschwendtner Feld“**

### **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](mailto:office@agl-gmbh.com)

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

## 1 VERFAHRENSABLAUF

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Baugebiets „Gschwendtner Feld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 in der Zeit vom 22.08.2024 bis 24.09.2024 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 22.10.2024 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 22.10.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 31.01.2025 bis 06.03.2025 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 25.03.2025 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und abgewogen.
6. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2025 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2025 festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß §6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

### Anlass und Bestand

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt, südlich der Geigelsteinstraße auf einem bisher unbebauten Grundstück westlich des Gewerbegebiets „Tiroler Straße“, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Sonstige Gewerbebetriebe zu schaffen. Dadurch sollen zum einen die Nahversorgung gestärkt und zum anderen ortsansässigen gewerblichen Betrieben Flächen für Erweiterung oder Umsiedlung bereitgestellt werden.

### Planungskonzept

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets sollen Flächen für Einzelhandelsbetriebe bereitgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Drogeriemarkt sowie um einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter. Letzterer wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen, um ein, dem aktuellen Standard entsprechendes Warenangebot anbieten zu können. Dadurch soll die Nahversorgungssituation im Ort gestärkt und das Abfließen von Kaufkraft in andere Orte vermieden werden.

Die neuen Sondergebiete umfassen sowohl die Flächen für die geplanten Baukörper als auch die Flächen für die Stellplätze, Bewegungsflächen und Zufahrten.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets sind Flächen für lokale Gewerbebetriebe geplant. In Folge der umliegenden Wohnbebauung werden voraussichtlich nur Betriebe mit geringen Lärmemissionen zugelassen werden können. Näheres wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Für den südlichen Teilbereich liegen diesbezüglich jedoch aktuell nur Vorplanungen vor.

Die Hangflächen auf der Westseite, die von Bebauung freizuhalten sind, werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Gleiches gilt für die bachbegleitenden Flächen im Süden und Osten.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe (ha)
Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“	0,5
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	0,6
Gewerbegebiet	1,2
Grünflächen und Wasserfläche (Abschnitt des Röthenbachs, dessen Verlauf unter Brückenbauwerk verlegt wird)	0,8
Verkehrsfläche (Zufahrten insgesamt ca. 360m <sup>2</sup> )	0,04
<b>Gesamt</b>	<b>3,1</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		hoch
Wasser	Oberflächenwasser	mittel
	Grundwasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	mittel
	Tiere	mittel
	Biologische Vielfalt	mittel
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Luft und Klima / Klimawandel	Klima	mittel
	Klimawandel	mittel
Kultur und Sachgüter	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen
Landschaftsbild		mittel

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

Die Auswertung zeigt, dass durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebiets in Folge der großflächigen Inanspruchnahme bisher baulich nicht veränderter Flächen insbesondere für das **Schutzgut Boden** erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Das **Schutzgut Wasser** ist potentiell durch den Verlust von Sickerflächen betroffen. Zudem sind kleinflächige Eingriffe am Bachlauf zur Errichtung einer neuen Zufahrt erforderlich. Die Darstellung von Grünflächen entlang des Dorfbachs, die zur Aufwertung der begradigten Uferstrukturen sowie Regenwasserrückhalt dienen sollen, können eine hohe erhebliche Belastung des Schutzguts mindern, so dass diese in der Summe als mittel erheblich eingestuft werden.

Wertgebende **Lebensraumstrukturen** und artenreichere Gehölz- und Ufervegetationen sind baubedingt nur punktuell betroffen. Dies gilt auch für den naturfern ausgebauten Graben des Oberaudorfer Dorfbachs. Trotzdem wird in Folge der heranrückenden Bebauung auch hier die Lebensraumqualität für die vorkommenden Arten vermindert. Der Verlust von Wirtschaftsgrünland stellt floristisch keine hohe Beeinträchtigung dar. Verloren geht allerdings ein Teil des potentiellen Jagdhabitats für siedlungsbegleitende Tierarten. Die Darstellung von Grünflächen

ermöglicht Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich. Aus diesem Grund werden die Auswirkungen als mittel erheblich bewertet.

Das Gebiet weist eine hohe Sensibilität für die Folgen des **Klimawandels** auf. Dies liegt an der im Vergleich zum westlichen Gelände tieferen Lage sowie der latenten Gefährdung bei Bachübertritten insbesondere im Nordosten. Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad entfallen **klimawirksame Flächen** zur Frischluftproduktion. Ausgleichend wirken die Darstellung von Grünflächen in den Randbereichen und die im Rahmen der Bebauungsplanung zu erwartende Grünordnung.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht erwartet. Die Fläche weist keine Erholungsfunktion auf, das in Folge der Grünlandnutzung Erholungsinfrastrukturen fehlen. Um Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den westlich angrenzenden Wohngebieten durch die heranrückende Bebauung zu vermeiden, werden neue Grünstrukturen vorgesehen.

**Bau- und Bodendenkmäler** sind nicht unmittelbar betroffen. Es wird auch die Mitteilungspflicht bei Antreffen bisher unbekannter Bodendenkmäler verwiesen.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Planung erheblich verändert. Die offene Wiese zwischen Wohn- und Gewerbebauten geht verloren. Maßnahmen wie eine Durchgrünung und standortgerechte Gestaltung können erheblichen Auswirkungen mindern.

Der **erforderliche Ausgleich** wird auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets erbracht.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird kein **Monitoring** vorgesehen. Auf Bebauungsplanebene sollten geprüft werden, ob eine Überwachung des Planungsgebiets im Hinblick auf möglichen Beeinträchtigungen durch den Klimawandel erforderlich werden.

#### 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 Beteiligungsverfahren 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
Bayerischer Bauernverband	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der Darstellung von Grünflächen am Dorfbach, die für die Retention wichtig sind</li> <li>▪ Anpassung der Darstellung der Haupteinschließung von Osten</li> </ul>
Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets am Dorfbach in der Plandarstellung; Fortschreibung von Begründung und Umweltbericht bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen in Folge der Betroffenheit des ÜGs</li> </ul>
Landratsamt Rosenheim, SG Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der Darstellung der Grünflächen im Bereich der Hauptzufahrt (in Folge verändert Erschließungsplanung)</li> <li>▪ Redaktionelle Überarbeitung der Darstellung der Biotopflächen</li> </ul>
Regierung von Oberbayern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung des Bedarfsnachweises für Gewerbeflächen in der Begründung</li> </ul>
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der Gewässerrandstreifen am Dorfbach</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 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Anpassungen der Planunterlagen:

Name des Trägers öffentlicher Belange	Zusammenfassende Erläuterung der Änderung
Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der Gründe in der Begründung zum FNP, die zu einer Änderung des Entwicklungs- bzw. Nutzungsziels für das Planungsgebiet geführt haben</li> </ul>
Regierung von Oberbayern	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überarbeitung und Ergänzung des Bedarfsnachweises für Gewerbeflächen in der Begründung</li> </ul>

Abb. 2 Überblick über die Planänderungen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung ergeben haben

## **5 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER VORLIEGENDEN PLANUNGSVARIANTE (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.

In diesem Fall löste die Suche des ortsansässigen Einzelhandelbetriebs nach einem geeigneten neuen Standort das vorliegende Planungsverfahren aus: der im Gewerbegebiet „Tiroler Straße“ ansässige Einzelhandelsbetrieb benötigt im vorhandenen Einzugsgebiet eine Fläche für einen erweiterten Neubau. Die Flächen im Planungsgebiet liegen nicht nur in unmittelbarer Nähe zum alten Standort, sondern stehen auch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 wurde u.a. geprüft, wo Flächen für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden können, die den landesplanerischen Anforderungen entsprechen („Anbindegebot“) und gleichzeitig aber auch ausreichend erschlossen werden können, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufwerfen sowie den Belangen von Naturschutz und Wasserrecht sowie dem Orts- und Landschaftsbild nicht entgegenstehen.

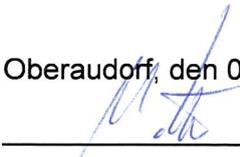
Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die vorliegende Fläche für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung, bei der sich auch mal lärmemittierende Betriebe (Verkehrs- und/oder Betriebslärm) ansiedeln können aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Wohngebieten als ungeeignet beurteilt.

Die nun vorliegende Planung zielt auf die Errichtung eines Einzelhandelbetriebs ab, der in zentrumsnaher Lage auch eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten kann. Der Betrieb besteht bereits in der Nachbarschaft und wird seinen Standort somit nur geringfügig verändern. Das dieser Flächenbedarf im Hinblick auf den Standort des Einzelhandelbetriebs entsteht, war 2018 bei der Neuaufstellung des FNP's noch nicht absehbar.

Die Nutzung der Restflächen im Süden des Geltungsbereichs für kleinteiliges, nicht emittierendes Gewerbe entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen für die gewerbliche Ansiedlung werden im Rahmen der noch ausstehenden Bebauungsplanung bestimmt.

Alternative Flächen mit ähnlicher Anbindung in ausreichender Größe sind im Gemeindegebiet aktuell nicht verfügbar. Durch die Ergänzung des Vollsortimenters mit einem Drogeriemarkt werden zudem positive Synergieeffekte erwartet und die Kaufkraft am Ort gebunden. Davon können auch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Südteil des Gebiets profitieren, die ebenfalls eine gut erschlossene Lage im zentrumsnahen Bereich als Standortvorteil nutzen können.

Oberaudorf, den 07.04.2025

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

