

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

05. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am Mitterfeld“

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 23.07.2024 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Baugebiets „Am Mitterfeld“ 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 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2025 festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die 5. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom
Nr. gemäß §6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde am
gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

Der Ortsteil Niederaudorf benötigt ein neues Feuerwehrgerätehaus, welches auf einem gemeindeeigenen Grundstück am nordöstlichen Rand des Ortes errichtet werden soll. Das Grundstück liegt zwischen zwei Wohngebäuden im Norden, einem Zimmereibetrieb im Osten und einer Privatschule im Süden. Nach Westen schließt die Rosenheimer Straße an.

Da für die Feuerwehr nicht das gesamte Grundstück benötigt wird, soll im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Nutzung des verbleibenden Flurstücks-Teils geregelt werden. In diesem Zusammenhang sollen bauliche Ergänzungen am Zimmereibetrieb ermöglicht werden, die zur Optimierung des Betriebsablaufs notwendig werden.

Zur Sicherung einer harmonischen Ortsrandsituation im Norden werden auch die beiden Grundstücke der Wohngebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen. So soll vermieden werden, dass durch die erforderliche große Kubatur der Feuerwehr hier schleichend ein unbeplanter Innenbereich entsteht, aus dem sich ein vergleichsweise großkubaturisches Baurecht ableitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da im Planungsgebiet bisher überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Im Rahmen dieser erforderlichen Änderung wurde auch das Entwicklungspotential bzw. der Flächenbedarf für die weiteren Nutzungen im Umgriff untersucht. Entsprechend soll die bisher als Hartplatz genutzte Fläche östlich der Schule zukünftig als potentielle Erweiterungsfläche nicht mehr als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, sondern als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die südlich der Schule liegende Tankstelle wird mit der dazwischenliegenden Freifläche in das Mischgebiet integriert.

Planungskonzept

Die Gemeinde hat bei der Suche nach einem möglichen Standort für das Feuerwehrgerätehaus in Niederaudorf das im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans formulierte Ziel „Erhaltung der Siedlungsgrenze“ gegenüber dem dringenden Bedarf nach einer neuen Feuerwache abgewogen. Da das Grundstück für die Feuerwehr der Gemeinde gehört und damit sofort verfügbar ist, wurde hier das dringende öffentliche Interesse über diese gestalterischen Belange sowie den Belangen der Landwirtschaft gestellt. Der gewählte Standort für die Feuerwehr erforderte in der Folge, sich auch mit der Nutzung der umliegenden Grundstücke zu beschäftigen, um für diesen Teil des Ortes ein angepasstes Entwicklungskonzept vorsehen zu können. Dabei sollten die Belange der bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf) berücksichtigt werden.

Der nördliche Teil wird als Mischgebiet dargestellt, dessen Durchmischung durch die Wohnnutzung im Norden, den Gemeinbedarfsnutzung Feuerwehr sowie der geplante östlich davon möglichen Mischnutzung aus Gewerbe mit Wohnen bestimmt wird.

Die bestehende Zimmerei ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Hier wird nur eine Fläche für die geplante Errichtung einer Lagerhalle mit überplant und als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann so das gesamte Baurecht für das dann größere Grundstück der Zimmerei neu geregelt werden.

Der Umgriff der Tankstelle sowie die nördlich daran angrenzende Fläche wird wie der nördliche Teil als Mischgebiet dargestellt. Die Tankstelle mit Wohnnutzung weist bereits die erforderliche Durchmischung auf.

Für die mögliche Erweiterung der Schule wird die bisherige Grünfläche östlich des Gebäudes ebenfalls neu als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Frage, ob die Privatschule baurechtlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden darf, wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erörtert und bejaht. Die Schule ist für alle Kinder zugänglich und leistet einen Beitrag zur kommunalen Schulbildung.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst auch die Rosenheimer Straße sowie die Flächen westlich davon, da hier die bisherige Darstellung der „Siedlungsgrenze“ zukünftig entfallen.

Die zukünftige Flächenverteilung im Planungsgebiet sieht demnach wie folgt aus:

Bezeichnung	Größe ha
Mischgebiet	1,01
Gewerbegebiet	0,06
Fläche für Gemeinbedarf	0,42
Verkehrsflächen	0,31
Grünflächen	0,31
Gesamt	2,11

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		mittel
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 geringen Größe des Eingriffsgebiets sowie deren vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Bedeutung.

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 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 abgeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten zu keiner Planänderung.

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgeben.

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

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.

Die Suche nach alternativen Standorten für ein neues Feuerwehrgerätehaus gestaltete sich aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit als schwierig. Letztendlich kam nur die vorhandenen Flächenreserve der Gemeinde in Frage.

Oberaudorf, den 01.04.2025

Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

