

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 54 „Östlich Hoffeldring“

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. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Östlich Hoffeldring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2024 wurde in der Zeit vom 24.07.2024 bis 27.08.2024 im Rathaus ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 14.05.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.11.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans gefasst.
5. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2024 wurde in der Zeit vom 23.12.2024 bis 29.01.2025 im Rathaus ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
6. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024 bis 29.01.2025 stattgefunden.
7. Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2025 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
8. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2025 als Satzung beschlossen.
9. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 PLANUNGSKONZEPT

Anlass und Bestand

Östlich der Reisacher Straße schließt auf der Höhe des Wohngebiets am Hoffeldring eine Fläche mit Grünland an, die im Osten von der Lärmschutzwand der Bahn begrenzt wird. Auf dieser Wiese soll ein Betrieb zur ökologischen Produktion von Gemüse und Obst entstehen. Zugehörig sind Garten- und Gemüseanbauflächen sowie ein Wohn- und Betriebsgebäude. Vorgesehen ist die Betriebsart der Permakultur, dessen wesentliches Merkmal Anbaumethoden vorsieht, bei der die ökologische, die genetische sowie die kulturelle Vielfalt beachtet und gefördert wird. Bei der Permakultur handelt es sich demnach um eine extensive und nachhaltige Form der Bodennutzung.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes für die Betreiberfamilie sowie von dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordneten Nebenanlagen (wie z.B. Bienenhaus) geschaffen werden.

Planungskonzept

Das neue Wohn- und Betriebsgebäude sowie die Betriebsflächen sollen im südlichen Drittel des Grundstücks situiert werden, an die nach Norden die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzflächen anschließen. Im Süden ist eine Obstwiese vorgesehen, die als Ausgleichsfläche fungiert.

Die Abgrenzung dieser Ausgleichsfläche entspricht dem Flächenbedarf der Deutschen Bahn, die im Jahr 2025 die Bahnunterführung, die südlich des Planungsgebiets liegt, sanieren muss. Die Bahn benötigt hier Zufahrten zur Baustelle. Nach Fertigstellung der Baustelle, wird die Fläche entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche rekultiviert.

Im festgesetzten Sondergebiet wird ein landwirtschaftlicher Betrieb zulässig, der mit den Methoden der Permakultur ökologischen und nachhaltigen Land- und Gartenbau betreibt. Die Permakultur unterliegt ethischen Prinzipien der Nachhaltigkeit und basiert darauf, die Ökosystem und Kreisläufe der Natur zu beobachten, nachzuahmen und so die natürlichen Ressourcen zu erhalten. Entsprechend dem Wort „Perma“ werden Gemüsebeete einmal angelegt (z.B. in Hügelform) und dann dauerhaft erhalten. Damit ist der Maschineneinsatz auf die Herstellungsphase begrenzt.

Der geplante Öko-Betrieb umfasst Gemüse-, Obst- und Stauden (Kräuter-)beete, die im nördlichen Teil des Planungsgebiets angelegt werden sollen. Im Süden wird der eigentliche Betriebshof mit Wohn- und Betriebsgebäuden sowie entsprechenden Nebenanlagen (z.B. Bienenhaus) situiert.

Im Geltungsbereich ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig und damit auf die Betriebsleiterfamilie bzw. Personal begrenzt. Die Wohnnutzung ist damit bei Aufgabe des Betriebs nicht mehr zulässig. Zwischen der Gemeinde und dem Betrieb wird neben der Festsetzung im Bebauungsplan eine entsprechende städtebauliche Vereinba-

rung geschlossen.

Die Baugrenzen lassen eine gewisse Flexibilität zur Situierung der geplanten Baukörper zu, gewährleisten aber auf der Westseite einen ausreichenden Abstand zum Wurzelraum der Alleebäume im Westen des Grundstücks.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Das Baugrundstück als Bezugsgröße zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche umfasst im vorliegenden Planungsgebiet die Fläche, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt und nicht als private Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. In der Planzeichnung des Bebauungsplans betrifft dies die „weißen Fläche“, die eine Gesamtgröße von 1.303m² aufweist.

Aufgrund der vergleichsweise großen Bezugsgrundstücksgröße wird für das Gebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit werden für die Hauptanlage samt Terrassen Grundflächen bis 260m² möglich. Bei einer 50%igen Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind weitere 130m² Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen oder Zufahrten zulässig.

Da die Haupt- und Nebenanlagen mit ausreichendem Abstand zum Baumbestand vorgesehen werden müssen, ergeben sich verlängerte Zufahrtsbereiche, für die eine zusätzliche Überschreitung von 100m² zugelassen werden.

Die Wandhöhe wird mit 6,00m festgesetzt, so dass zwei Vollgeschosse entstehen können. Damit sind im vorliegenden Geltungsbereich vergleichsweise Höhenentwicklungen wie auf der westlichen Seite der Reisacher Straße im Baugebiet Hoffeld zulässig.

Für das Planungsgebiet liegt eine Vermessung vor, wonach das Gelände nach Osten hin leicht geneigt ist oder leichte Senken vorliegen, so dass die derzeitige Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenzen in Teilen bis zu 40cm unterhalb des Straßenniveaus liegt. Für die Bezugshöhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wurde die Höhe des Kanaldeckels in der Reisacher Straße festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist mindestens auf die Höhe dieser Bezugshöhe und maximal 20cm darüber zu situieren.

Dadurch, dass das Gebäude dann in einigen Bereichen etwas über dem Urgelände situiert wird, werden Aufschüttungen zugelassen, die aber nur innerhalb des Baugrundstücks und nur bis zur Oberkante des westlich verlaufenden Fußwegs zulässig sind. Dadurch entstehende Geländesprünge sind landschaftsgerecht mit Böschungen auszugleichen. Stützmauern werden nicht zugelassen.

Bezüglich der Gestaltung von Gebäude und Grundstück gilt die kommunale Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2021, die im Planungsgebiet anzuwenden ist.

Zudem wurde die Firstrichtung für die Hauptgebäude vorgegeben, die hier von Nord nach Süden geplant ist.

Um die Baumallee im öffentlichen Grund zu schützen, wurde die mögliche Zuwegung zum Grundstück anhand der Vermessung sowie einer Begutachtung des Baumbestands vor Ort festgesetzt. Um eine ausreichend große Zufahrt generieren zu können, wird die Entnahme eines Baumes erforderlich, der aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Grünord-

nung auf dem Grundstück ersetzt werden kann.

Um dauerhafte Schäden der Wurzelräume zu vermeiden, werden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch verbleibt nur im südlichen Drittel zur Erschließung des Hauptgebäudes sowie im Norden ein Zufahrtsbereich offen.

Zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche wird zudem im Süden eine Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet. Der hier noch stockende jüngere Baum, muss bereits für die Errichtung der Baustellenzufahrt zur Bahnunterführung entfernt werden.

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück, es ist die geltende Garagen- und Stellplatzsatzung zu beachten.

Auf dem Baugrundstück sind Baumpflanzungen vorgesehen, die die zur Errichtung der Zufahrten entfallenden Bäume ersetzen. Zudem sind alle Bäume außerhalb der Zufahrten als zu erhalten festgesetzt.

Der nördliche Teilbereich dient der geplanten ökologischen Landwirtschaft bzw. des Gartenbaus. Entsprechend wird dieser Bereich des Flurstücks als „Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung „Gartenbauliche Erzeugung „Permakultur“ festgesetzt. Durch diese konkrete Festlegung wird gewährleistet, dass eine ökologische und nachhaltige Bodennutzung erfolgt, die im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend gewürdigt wird.

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:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Permakultur“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines mit den Methoden der Permakultur ökologisch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebs mit den entsprechenden erforderlichen Produktionsflächen, Lager- und Betriebsgebäude sowie einem Wohngebäude für den Betriebsleiter bzw. die Betreiberfamilie.

Betroffen ist eine Grünlandfläche. Zudem müssen zwei Kastanien für die Errichtung einer Zufahrt entfernt werden.

| Wirkungen | | Schutzgüter | | Fläche | Boden | Wasser | Biolog. Vielfalt | | Klima/wandel | Menschl. Gesundheit | Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild) |
|--|---|-------------------------------------|----------|--------|-------|--------|------------------|---|--------------|---------------------|--|
| | | Tiere | Pflanzen | | | | | | | | |
| Anlagebedingte Auswirkungen | Inanspruchnahme | | | | | | | | | | |
| | Nachhaltige Verfügbarkeit | | | | | | | | | | |
| Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen | Emissionen | Schadstoffe | bau. | | | | | | | | |
| | | | betr. | | | | | | | | |
| | | Lärm | bau. | | | | | K | | | |
| | | | betr. | | | | | | | | |
| | | Erschütterung | bau. | | | | | K | | | |
| | | | betr. | | | | | | | | |
| | | Licht | bau. | | | | | | | | |
| | | | betr. | | | | | | | | |
| | Wärme | bau. | | | | | | | | | |
| | | betr. | | | | | | | | | |
| | Strahlung | bau. | | | | | | | | | |
| | | betr. | | | | | | | | | |
| | Belästigung, Störung | bau. | | | | | 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 | | | | | | | | | | | |

Abb. 1 Zusammenfassung möglicher Auswirkungen durch die Planung;

Die Auswirkungen wurden aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets, den Möglichkeiten zur Vermeidung in Bezug auf den Immissionsschutz sowie der nur mäßigen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche **als gering erheblich** bewertet.

Der Ausgleich wird innerhalb des Planungsgebiets untergebracht.

Das Monitoring sollte aufgrund der Unsicherheiten für das Schutzgut Wasser die möglichen klimawandelbedingten Folgen von Starkregenereignissen dokumentieren.

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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 |
|--|---|
| Landratsamt Sachgebiet Immissionsschutz | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beauftragung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie eines Erschütterungsgutachtens ▪ Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen |
| Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem bisher vorgesehen „Dörfliches Wohnen / Fläche für die Landwirtschaft“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Permakultur Landwirtschaft“; Konkretisierung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung |

Abb. 2 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 |
|---------------------------------------|---|
| Eisenbahn-Bundesamt | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der Hinweise bezüglich erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen und -abstände zur Bahnlinie und der Bahnstromleitungen |

Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung / SG Immissionsschutz

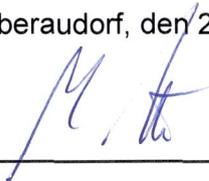
- Verschieben der bisherigen Festsetzungen zur Vermeidung von Bauschäden durch Erschütterungen in die Hinweise
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen

5 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER VORLIEGENDEN PLANUNGSVARIANTE (ALTERNATIVENPRÜFUNG)

Alternativen wurden im Hinblick auf die Situierung der Zufahrten geprüft, da möglichst kein Baum entfallen sollte. Aufgrund des dichten Stands der Bäume ist dies allerdings nicht möglich, zumal auch zu berücksichtigen ist, dass für die Zufahrt ein gewisser Unterbau erforderlich ist. Theoretisch könnte zwar zwischen dem Baumbestand hindurchgefahren werden, wie es ja auch jetzt bereits für die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt. Um aber eine dauerhafte Zufahrt anlegen zu können, die auch durch Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann, ist eine 3m breite Trasse erforderlich. Eine entsprechende breite Lücke ohne Wurzelraum angrenzender Bäume ist in der Allee im südlichen Bereich derzeit nicht vorhanden, so dass nun die Rodung eines erfolgen soll, der an anderer Stelle ersetzt wird.

Eine weitere Rodung wird auf der Höhe der Ausgleichsfläche im Zuge der Sanierung der Bahnunterführung erforderlich. Auch hierzu erfolgt eine Ersatzpflanzung.

Oberaudorf, den 25.03.2025



Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister