

**Gemeinde Oberaudorf**

**Landkreis Rosenheim**

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

gemäß § 13 BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 26.04.2022

geändert: 28.06.2022

Planfertigung:

### **AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

**Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider**

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeitung: Dipl. Ing. Belinda Reiser

## 1 Anlass und Zweck der Planung

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.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

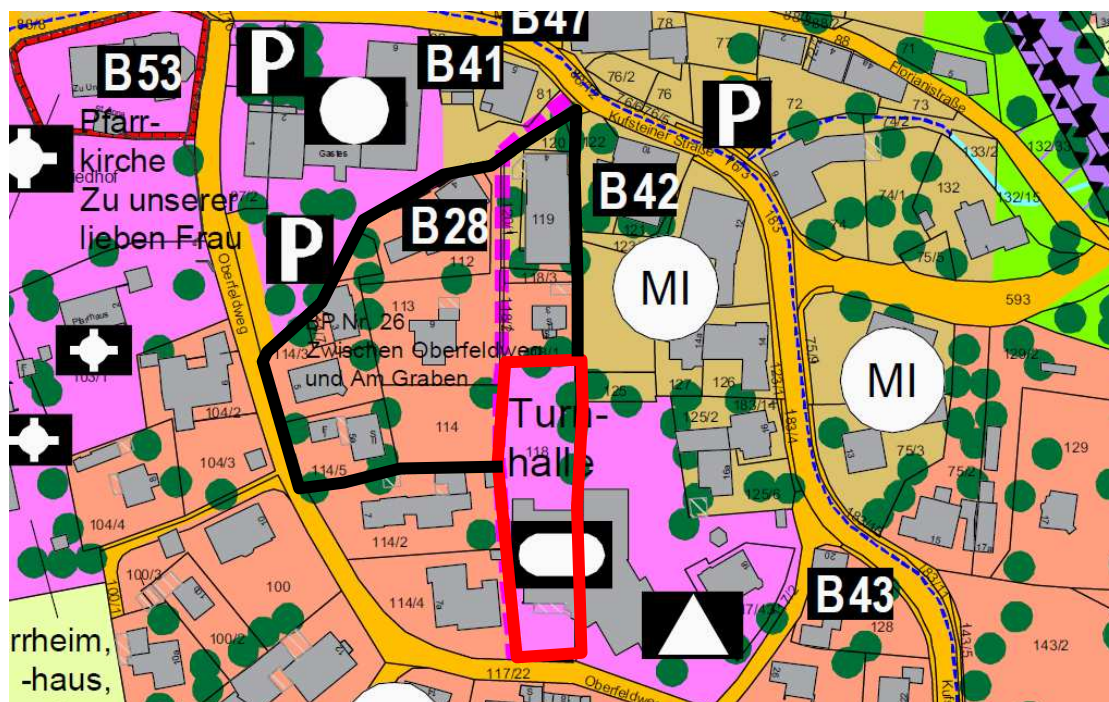


Abb. 1 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit Abgrenzung der geplanten Herausnahme (rot umrandet) und dem verbleibenden Geltungsbereich (schwarz umrandet)

Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan als Misch- bzw. Wohngebiet dargestellt. Das Grundstück Fl.-Nr. 118 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Sinne der Flächenbevorratung wie im Bebauungsplan festgesetzt, als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 steht den Darstellungen im Flächennutzungsplan demnach nicht entgegen.

Die Herausnahme der Fl.-Nr. 118 bewirkt, dass die bisher unbebaute nördliche Teilfläche zu einer „unbeplante Baulücke“ wird. Bauvorhaben sind hier somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Grundstück allerdings im Gemeindebesitz ist und einem klaren Nutzungsziel (Schulerweiterung) unterliegt, besteht zunächst kein baurechtlicher Regelungsbedarf. Für die temporäre Aufstellung der Container als Interimslösung ist keine Bebauungsplanung im betreffenden Planungsgebiet erforderlich. In wie weit bei einer dauerhaften Schulhauserweiterung ein neuer Bebauungsplan für den Gesamtbereich der Schule erforderlich wird, wird zum gegebenen Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim geklärt werden.

Nachdem durch die Änderung des Bauleitplans

- die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind (Es entfällt zwar Baurecht für ein Einfamilienhaus auf kommunalem Grund. Das übrige Baurecht im Umgriff des Bebauungsplans ist dadurch aber nicht berührt. Durch den Verlust des Baurechts sind damit keine privaten Grundeigentümer betroffen. Die bisher geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Änderung verbleibt weiterhin bestehen.),
- die Planungen die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert (Es entsteht im betreffenden Teil des Planungsgebiets Baurecht nach § 34 BauGB. Neue Gebäude müssen sich demnach in die Umgebungsbebauung einpassen.)
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVS besteht (keine Überschreitung der einschlägigen Schwellenwerte gemäß nach Anlage 1 UVGP),
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen (vgl. auch Erläuterungen in Kapitel 5) und auch
- keine schweren Unfälle im Hinblick auf den das Immissionsschutzgesetz zu erwarten sind, (keine immissionsschutzrechtlich erheblichen Auswirkungen zu erwarten)

wendet die Gemeinde das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an.

### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Abb. 2 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 04.2022

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Oberaudorf. Die Fl.-Nr. 118 hat eine Größe von knapp 2.000 m<sup>2</sup>, von dem der südliche Teil bereits durch die Grundschule überbaut ist. Die nördliche Teilfläche, auf der bisher Baurecht für ein Einfamilienhaus bestand, wird als Bolzplatz bzw. Grünfläche genutzt.

### 4 Planungskonzeption

Wie bereits oben beschrieben, erfolgt durch die Planung ausschließlich eine Herausnahme des kommunalen Grundstücks Fl.-Nr. 118 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26. Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text im verbleibenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

### 5 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 an-

gestrebten 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.

Bad Kohlgrub, den 28.06.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider