

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Oberau
zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Oberau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.09.2003 mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.09.2004.

Am 17.01.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberau beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (5. Änderungsverfahren).

Parallel hierzu wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan „Südlich der Alten Ettaler Straße/Ried“ aufgestellt.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

Auf Grund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sowie einer konkreten Anfrage eines heimischen Gewerbetreibenden, der an der Stelle seiner momentanen Betriebsstätte keine Expansionsmöglichkeit hat, wurde beschlossen, das gemeindeeigene Grundstück Flur-Nr. 298 als Gewerbegebiet auszuweisen, um somit dem Bedarf gerecht zu werden und eine Abwanderung des bestehenden Gewerbebetriebes zu vermeiden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Umwandlung dieser Fläche wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

Aus diesem Grund war der Flächennutzungsplan zu ändern und die Fläche der Flurnummer 298 als Gewerbefläche auszuweisen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

- Schutzgebiete und schützenswerte Flächen

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Schutzgebietsausweisungen nach BayNatSchG und BNatSchG oder Gebiete nach NATURA 2000 vor. Es sind keine schützenswerte Pflanzen- und Tierarten bzw. deren Lebensräume von der Planung betroffen.

- Wasser

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vor.

- Boden

Es sind keine Bodendenkmale, schützenswerte Geotope sowie Altlastenvorkommen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen bestehenden Gewerbegebieten und dem großen Parkplatz des Geländes mit Eisplatz und Skiliftstation. Im Westen wie auch im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende Asphaltstraße, die nach Norden an den Ort anschließt. Im südlichen Bereich befindet sich eine größere Parkplatzfläche mit Schotterbelag.

Zu den landschaftsvisuellen und lärm- und luftschadstoffrelevanten Vorbelastungen gehören die bestehenden Gewerbegebiete im Norden sowie die bestehenden Verkehrsflächen.

Ziel des gegenständlichen vorbereitenden Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bedarfsdeckung zur Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Im Norden grenzen bestehende Gewerbegebiete an und im Süden eine bestehende große Parkplatzfläche. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Asphaltstraße im Westen. Der ökologische Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche des externen Grundstücks Fl.-Nr. 490, Gemarkung Oberau, nachgewiesen. Ökologisches Entwicklungsziel ist eine "artenreiche Extensivwiese".

Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden und zudem bei Entwicklung alternativer Standorte deutlich intensiver in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

Mit Bekanntmachung vom 26.01.2018 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 06.03.2018 gewährt.

Das Landratsamt Garmisch – Partenkirchen hatte folgenden Einwand:

Um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu schonen sollte zwischen Skiliftgelände und Gewerbegebiet ein ausreichend breiter Grünstreifen bestehen bleiben. Ein noch weiteres Ausfransen des Siedlungsrandes nach Süden in den Grünraum hinein wird aus ortsplanerischer Sicht kritisch gesehen.

Die Gemeinde Oberau hat diesbezüglich ausgeführt, dass eine großzügige südliche Gebietseingrünung nicht ohne große Flächenverluste im öffentlichen Parkplatzbereich realisierbar ist. Zudem würden sich die in der Wintersaison dringend benötigten Stellflächen dadurch erheblich reduzieren. Eine Gebietseingrünung entlang der Südgrenze des Gewerbegebiets scheidet aufgrund der geringen Flächengröße aus. Zudem wird das Skigebiet durch die derzeit noch unstrukturierte Parkplatzfläche abgegrenzt.

Die Gemeinde hat sich jedoch bereit erklärt, eine Überplanung des Parkplatzbereiches diskutieren.

Weitere wesentliche Stellungnahmen sind im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4. Abs. 1 BauGB nicht eingegangen.

In der Sitzung vom 17.04.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat Oberau gefasst und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs.2 sowie § 4 Abs. 2 wurde von den Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen Einwendungen vorgetragen.

Aus diesem Grund konnte der Gemeinderat der Gemeinde Oberau in seiner Sitzung vom 05.06.2018 die 5. Änderung in der Fassung vom 30.05.2018 feststellen.

Aufgestellt
Oberau, den 18.06.2018
Gemeinde Oberau


Immingner
1. Bürgermeister

