

1. Änderung des Flächennutzungsplanes “ Gewerbe/Sondergebiet östlich der Ettaler Strasse“ der Gemeinde Oberau

Zusammenfassende Erklärung gem. §6 Abs. 3 BauGB

Zur Ausweisung eines Gewerbe-/Sondergebietes beschloss der Gemeinderat Oberau am 18.11.2008 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, um damit insbesondere dem erforderlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

In der Gemeinde Oberau befinden sich wenige kleine Lebensmittelhandwerker im Ortszentrum. Darunter drei Metzgereien und zwei Bäckereien. Am Ort existiert damit kein umfassendes Angebot im Bereich der Nahversorgung. In den nahegelegenen Nachbarkommunen ist größtenteils ebenfalls nur ein gewisses Grundangebot anzutreffen. Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde Oberau mit einer Abwanderung der Kaufkraft zu rechnen hat.

Eine in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, hat zudem ergeben, dass durch die Größe Oberaus mit derzeit ca. 3.055 Einwohnern sowie mit einem Kerneinzugs- und Ergänzungsgebiet insgesamt ein Einwohnerpotential von 6.167 Einwohnern vorhanden ist.

Obwohl die Gemeinde Oberau als Kleinzentrum einzustufen ist und somit Verkaufsflächen über 800 m² und auch Bruttogeschossflächen mit mehr als 1.200 m² nach landesplanerischer Beurteilung nicht mehr zulässig sind, wird durch das vorliegende Handelsgutachten die Verträglichkeit eines Verbrauchermarktes bestätigt.

Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters erfährt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung eine deutliche Stärkung.

Des Weiteren werden zentrumsnahe Gewerbeflächen benötigt, so dass die verbleibenden Teile des Grundstückes als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Auf Grund der bereits bestehenden Betriebe sowie der vorhandenen Infrastruktur hat sich die Freifläche östlich der Ettaler Strasse für die Entwicklung dieses Sondergebietes angeboten.

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergab sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliches Grünland auf dem Schwemmkegel des Gießenbaches) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit folgenden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes war zu rechnen:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des Lkw- und Pkw-Verkehrs im Betriebsgelände und auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Einsehbarkeit des neuen Baugebietes aus den angrenzenden Bergflanken

Schutzgut Mensch

- zusätzliche Einschränkung der Erholungseignung des Gebietes durch verstärkten Verkehr

Planungsalternativen

Nach dem Verlust der im Ort ansässigen Läden für die Nahversorgung der Bevölkerung hat die Gemeinde Oberau in der vergangenen Zeit verschiedene Standorte für die Ansiedelung eines „Vollsortimenters“ überprüft, allerdings ohne Erfolg. Das vorliegende Gebiet ist die letzte Freifläche in Oberau, um dieses Vorhaben doch noch verwirklichen zu können.

Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Planung ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliches Grünland).

Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6**.

Der endgültige Ausgleichsfaktor wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 wurde aus rechtlicher Sicht folgende Einwendung vorgetragen:

Die Abteilung Baurecht des Landratsamtes wendet sich inhaltlich stark gegen die Ausweisung eines Sondergebietes und verweist auf den Teil B II, Ziffer 1.2.1.2 des LEP, wonach die Ausweisung eines Einkaufszentrums als auch eines großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Oberau nicht zulässig wäre.

Sie verweist zudem auf die Stellungnahme der Regierung, Höhere Landesplanung, der in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zukommt.

Die höhere Landesplanung äußert sich im gleichen Sinne und erhebt massive Bedenken gegen die Ausweisung des Sondergebietes mit der maximalen BGF von 1.350 m². Sie fordert die Einhaltung der maximalen BGF von 1.200 m² der BauNVO.

Auf Grund dieser Einwendung des Landratsamtes und der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplanentwurf abgeändert und eine maximale Bruttogeschossfläche von 1.200 m² eingetragen.

Ortsplanerische Bedenken gegen die Ausweisung des Sondergebietes wurden seitens des Landratsamtes vorgebracht, das durch die geplante Ausweisung befürchtet, dass der ländliche Eindruck der Gemeinde Oberau beeinträchtigt wird. Hierzu wurde festgestellt dass sich in der Gemeinde Oberau wenige kleine Lebensmittelhandwerker im Ortszentrum befinden, darunter drei Metzgereien und zwei Bäckereien. Am Ort existiert damit kein umfassendes Angebot im Bereich der Nahversorgung. In den nahegelegenen Nachbarkommunen ist ebenfalls nur ein gewisses Grundangebot anzutreffen.

Somit ist festzustellen dass die Gemeinde Oberau mit einer Abwanderung der Kaufkraft zu rechnen hat.

Der geplante Bereich bietet sich gerade dadurch an, da es sich bei dieser Fläche um eine zentrumsnahe brachliegende Grünfläche im Innenbereich handelt. Gegen den vorgenannten Einwand spricht zudem, dass Planungen an anderer Stelle des Gemeindegebiets wesentlich deutlichere Auswirkungen auf das Ortsbild hätten.

Zudem ist durch die bestehenden Gewerbebetriebe östlich der Ettaler Strasse als auch durch die Bebauung westlich davon der Eindruck einer ländlichen Bebauung nicht mehr gegeben.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde vorgetragen, dass der Erhalt des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünstreifens entlang der B 23 im Bereich des Sondergebietes aufrecht erhalten werden sollte.

Hierzu wurde Folgendes ausgeführt:

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünstreifen ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet (östlich des Plangebietes) bereits unterbrochen und im weiteren Verlauf nicht erkennbar.

Nördlich des Plangebiets ist der im FNP eingetragene 10 m breite Grünstreifen durch Bebauung ebenfalls nicht mehr gegeben.

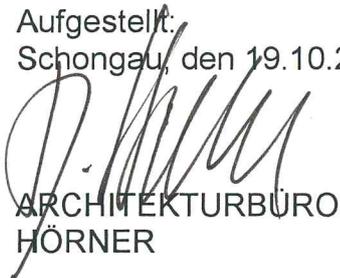
Somit kann festgestellt werden, dass ein durchgängiger 10 m breiter Grünstreifen entlang der Ettaler Strasse in der Realität nicht existiert.

Zudem wäre es für die Entwicklung eines Gewerbegebietes hinderlich, wenn eine notwendige Außenwirkung der Gewerbebetriebe durch intensive Grünstrukturen verhindert wird.

In Absprache mit dem Investor wurde jedoch vereinbart, dass für das weitere Verfahren ein Freiflächengestaltungsplan in enger Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet wird. Die Freiflächenplanung wird in die grünordnerischen Festsetzungen, sowohl im Planteil als auch im Textteil, übernommen.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen keine weiteren Einwendungen und Anregungen mehr ein, so dass am 31.03.2009 der Feststellungsbeschluss gefasst werden konnte.

Aufgestellt:
Schongau, den 19.10.2009



ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER