



Gemeinde Oberaudorf, Kufsteiner Straße 6, 83080 Oberaudorf

Bekanntmachung

Öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Gschwendtner Feld“

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Gschwendtner Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 durchgeführt.

Die Gemeinde Oberaudorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gschwendtner Feld - Oberaudorf“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarkts mit integriertem Bäcker und Cafébereich sowie eines Drogeriemarktes geschaffen werden sollen. Hierzu ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Aufgrund des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO darzustellen. Dabei wird der nördliche Teil des Planungsgebiets als Sondergebiet und der südliche als Gewerbegebiet dargestellt. Das Sondergebiet wird zudem nochmals in Bezug auf die Zweckbestimmung in „Groß- und Kleinflächigen Einzelhandel“ unterschieden.

Das vorliegende Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Gschwendtner Feld“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gschwendtner Feld“ geführt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.2023 den Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Gschwendtner Feld“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung tangiert werden kann, zum Planentwurf einzuholen.

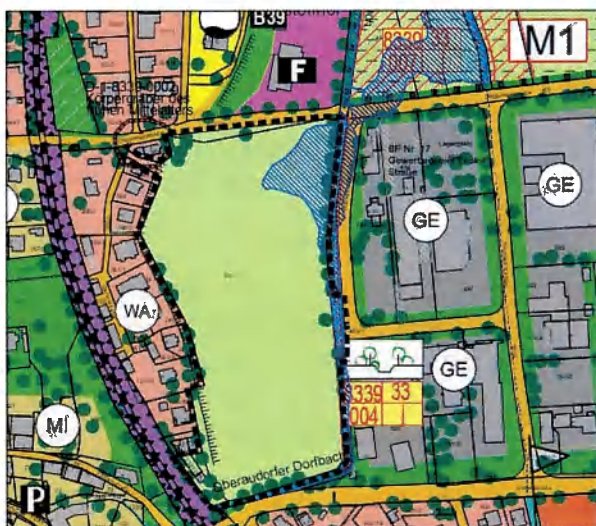
Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Oberaudorf auf einem bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstück, das im Norden an die Geigelsteinstraße und im Osten an die Röthenbachstraße angrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 364 und 364/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 132/75 (Geigelsteinstraße) und 389 (Dorfbach) der Gemarkung Oberaudorf und hat eine Größe von 3,1 ha.

Der Planbereich ist in folgendem Plan dargestellt, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



Abb. 1: Übersichtskarte, rotes Kreuz zeigt die Lage des Planbereichs, unmaßstäblich

Bestand



Planung

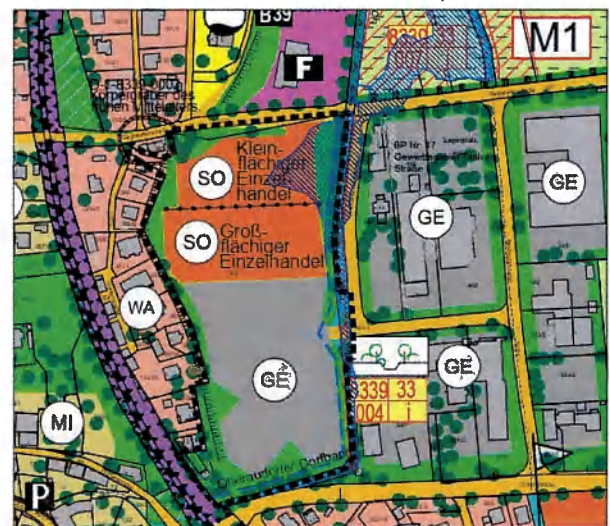


Abb. 2: Ausschnitt der Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf vom 28.03.2024, unmaßstäblich

Es sind folgende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen verfügbar:

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf Lebensräume und Arten, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Lebensräume und Arten
- Auswirkungen auf kartiertes Biotop (Nr. A8339-0033-004)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2022: Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene Arten, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf betroffene Arten
- Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 28.07.2022 mit Einwendungen zu den vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, zu den geplanten Stellplätzen, Belangen des Artenschutzes sowie dem Biotopschutz im Geltungsbereich
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.07.2022 mit Hinweis darauf, dass das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ liegt.
- Aussagen zum Regionalplan Südostbayern

Schutzgut Boden/Flächen:

- Bedarf an Grund und Boden
- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf Boden und Fläche, Flächen- und Bodenverlust
- Geländeänderungen
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden und Fläche
- Geotechnischer Bericht“ vom 27.05.2022 des Büros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH: Baugrunduntersuchung, Altlasten
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 20.07.2022 mit Hinweisen auf Flächenverbrauch und Versiegelung des Bodens und die sich daraus ergebenden Folgen für die heimische Landwirtschaft sowie die ökologischen Probleme, Hinweise zu arten- und naturschutzrechtlichem Ausgleich
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.07.2022 mit Hinweis auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung, in der gefordert wird, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotenziale effizient genutzt werden sollen

Schutzgut Wasser

- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf das Grundwasser, Oberflächengewässer, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Röthenbach, Hochwasserschutz, Retentionsraumausgleich
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Wasser
- Stellungnahmen Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht vom 28.07.2022 mit Hinweis darauf, dass Teile des Geltungsbereichs im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Auerbachs sowie teilweise im 60-m-Bereich des Röthenbachs liegen
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 27.07.2022 und Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Bauleitplanung vom 22.07.2022 mit Hinweis darauf, dass Teile des Geltungsbereichs im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen und zum Gewässerrandstreifen
- Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 28.07.2022 mit Hinweisen zu Ableitung von Dach-Oberflächen und sonstige Abwässer

- Stellungnahmen Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung und Wasserrecht vom 22.07.2022 und 28.07.2022 mit Hinweis darauf, dass Teile des Geltungsbereichs im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Auerbachs liegen
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.07.2022 mit Hinweis auf Hochwassergefahr

Schutzgut Mensch

- Aussagen zu Auswirkungen auf den Menschen (Lärm- und Erholungseignung)
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Mensch
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2024 mit Aussagen über die maßgeblichen Immissionsorte, einwirkenden Verkehrslärm (Schallemissionen und Schallimmissionen) und ausgehenden Gewerbelärm (Schallemissionen und Schallimmissionen)
- Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2021 mit Informationen zur Bestandssituation, mit Prognosen zum PKW-Verkehr 2035 und einer Leistungsfähigkeitsberechnung
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 06.07.2022 mit Hinweis darauf, inwieweit die geplanten Nutzungen mit der bestehenden Wohnbebauung bezüglich der zu erwartenden Immissionen vereinbart werden können
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.07.2022 mit dem Hinweis, dass der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Überplanung der Fläche ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen wird
- Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2022 und der DB Services Immobilien GmbH vom 28.07.2022 mit Hinweisen zu Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb und zu Summenwirkung der Emissionen von Bahn und dem gegenständlichen Projekt
- Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 28.07.2022 mit Hinweis auf Gefahr des Verlustes kleinteiliger Versorgungsstrukturen
- Stellungnahme des Staatlichen Bauamt vom 14.07.2022 mit Hinweisen zu Straßenemissionen

Schutzgut Klima und Luft

- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf Klima und Luft durch Flächenversiegelung, Staub, Lärm
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser

Schutzgut Landschaftsbild

- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild
- Aussagen zum Bodendenkmal D-1-8339-0002

Der Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Gschwendtner Feld“ in der Planfassung vom 28.03.2024 mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen kann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 04.07.2024 bis 07.08.2024

im Internet unter <https://www.rathaus-oberaudorf.de/aktuelles> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen auch bei der Gemeinde Oberaudorf im Rathaus, Kufsteiner Str. 6, 83080 Oberaudorf, 1. Obergeschoss Zimmer 11 während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Mittwoch von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,

2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (an rathaus@oberaudorf.de oder bauamt@oberaudorf.de), bei Bedarf aber auch

- schriftlich (an: Gemeinde Oberaudorf, Kufsteiner Str. 6, 83080 Oberaudorf)
- per Fax an 08033/30140
- persönlich zur Niederschrift

3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Sa. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

GEMEINDE OBERAUDORF, den 01.07.2024


Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Amtstafel Oberaudorf/Niederaudorf
Aushang vom 03.07.2024 bis 08.08.2024

