



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) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 mit integrierter Grünordnung „Gschwendtner Feld“

Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „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 wurden in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Form eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit integriertem Bäcker und Cafébereich sowie eines Drogeriemarktes geschaffen werden, um die Nahversorgung der Gemeinde Oberaudorf zu sichern. Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Aufwertung des Gebietes sowie die bauliche Innenentwicklung.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Gschwendtner Feld“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Gschwendtner Feld“ 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 der nördlichen Teilfläche eines bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das im Norden an die Geigelsteinstraße und im Osten an die Röthenbachstraße angrenzt. Der Geltungsbereich von ca. 1,7 ha umfasst dabei die Flurstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Flurstücke 364 (TF), 364/5, 132/75 (TF), 389 (TF) und 499/1 (TF), Gemarkung Oberaudorf (Abb. 1 und 2). Die Ausgleichsflächen befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 208, Gemarkung Oberaudorf (Abb. 3) sowie im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 364, Gemarkung Oberaudorf (Abb. 4).

Der Planbereich und die Ausgleichsflächen sind in folgenden Plänen dargestellt, die Bestandteil der Bekanntmachung sind:



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



Bebauungsplan Gschwendtner Feld

Abb. 2: Auszug aus Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gschwendtner Feld“, Entwurf vom 28.03.2024, unmaßstäblich



Abb. 3: Übersichtskarte; rosa Fläche zeigt Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 208 der Gemarkung Oberaudorf, unmaßstäblich



Abb. 4: Übersichtskarte; rosa Fläche zeigt Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 364 der Gemarkung Oberaudorf, unmaßstäblich

Es sind folgende Arten umweltbezogener 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
- Ausgleichsflächenberechnung vom 04.12.2023 und Ausgleichsflächen-Maßnahmen vom 04.12.2023: Kompensationskonzept für Eingriff in Biotop- und Nutzungstypen, Darstellung von Ausgleichsflächen (betrifft auch Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Luft, Klima, Wasser, Landschaftsbild)
- Auswirkungen auf kartiertes Biotop (Nr. A8339-0033-004)
- Pflanzbindungen, -gebote und -listen
- 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 11.08.2022 mit Einwendungen zu vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, Festsetzungen zu Beleuchtung, insektenfreundlichen Lichtkonzepten und Vogelschlag, zur Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher und zu Einfriedungen, Hinweise zu geschütztem Biotop und geplanter Linksabbiegespur
- 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 Landschaftsplan
- Aussagen zum Regionalplan Südostbayern

Schutzgut Boden/Fläche

- 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
- 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
- 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
- Geotechnischer Bericht“ vom 27.05.2022 des Büros IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH: Baugrunduntersuchung, Altlasten

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
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 13.07.2022 mit Hinweis darauf, dass Teile des Geltungsbereichs im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen, zur Grundwassersituation, zum Gewässerausbau,

- zur Verrohrung des Röthenbachs, zum Gewässerrandstreifen, zur Niederschlagswasserbehandlung und Erschließungskonzeption
- 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
 - Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 28.07.2022 mit Hinweisen zu Ableitung von Dach-Oberflächen und sonstige Abwässer
 - Erschließungskonzept Abwasser/Niederschlagswasser vom 24.11.2022 mit Angaben über bestehende Verhältnisse, Art und Umfang des Vorhabens und Auswirkungen des Vorhabens
 - Hydraulisches Gutachten vom 23.11.2022 mit Angaben über hydrologische und hydraulische Grundlagen, Ist-Zustand und Plan-Zustand mit Retentionsausgleich

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)
- Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Immissionsschutz vom 21.07.2022 mit Hinweis auf geringe Abweichungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zwischen Ergebnisdarstellung im Vergleich zu den berechneten Ergebnissen
- Stellungnahme der Anlieger (Bewohner der Gartenstraße) vom 25.07.2022 mit Einwänden in Bezug auf den Verkehr in der Geigelsteinstraße, die Grünordnung im Bebauungsplangebiet, den Emissionsschutz der Anlieger in Bezug auf künstliches Licht, Lärm und Gerüche sowie dem Wegerecht und den Abstandsflächen
- 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 04.07.2022 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

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 Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Gschwendtner Feld“ 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 den Bebauungsplan Nr. 46 „Gschwendtner Feld“ unberücksichtigt bleiben können.

Über die Stellungnahmen entscheidet die Gemeinde in öffentlicher Sitzung.

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.

Oberaudorf, den 01.07.2024

GEMEINDE OBERAUDORF



Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

Amtstafel Oberaudorf/Niederaudorf
Aushang vom 03.07.2024 bis 08.08.2024