



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 Bebauungsplan Nr. 52 „Am Mitterfeld“

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Mitterfeld“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf einer bisher grünländwirtschaftlich genutzten Fläche. Da für die Feuerwehr nicht das gesamte Grundstück benötigt wird, soll im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Nutzung des verbleibenden Flurstücks-Teils geregelt werden. In diesem Zusammenhang sollen bauliche Ergänzungen am Zimmereibetrieb ermöglicht werden, die zur Optimierung des Betriebsablaufs notwendig werden. Zur Sicherung einer harmonischen Ortsrandsituation im Norden werden auch die beiden Grundstücke der Wohngebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen. So soll vermieden werden, dass durch die erforderliche große Kubatur der Feuerwehr hier schleichend ein unbepannter Innenbereich entsteht, aus dem sich ein vergleichsweise großkubaturisches Baurecht ableitet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken östlich der Rosenheimer Straße (Ortsausgang nördlich der Schule) in Niederaudorf mit den Flurnummern 167/2, 168/4, 168/6, 167/3, 81 und 66, Gemarkung Niederaudorf, mit einer Fläche von ca. 1,2 ha.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Mitterfeld“ wird parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Mitterfeld“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Mitterfeld“ 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.

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

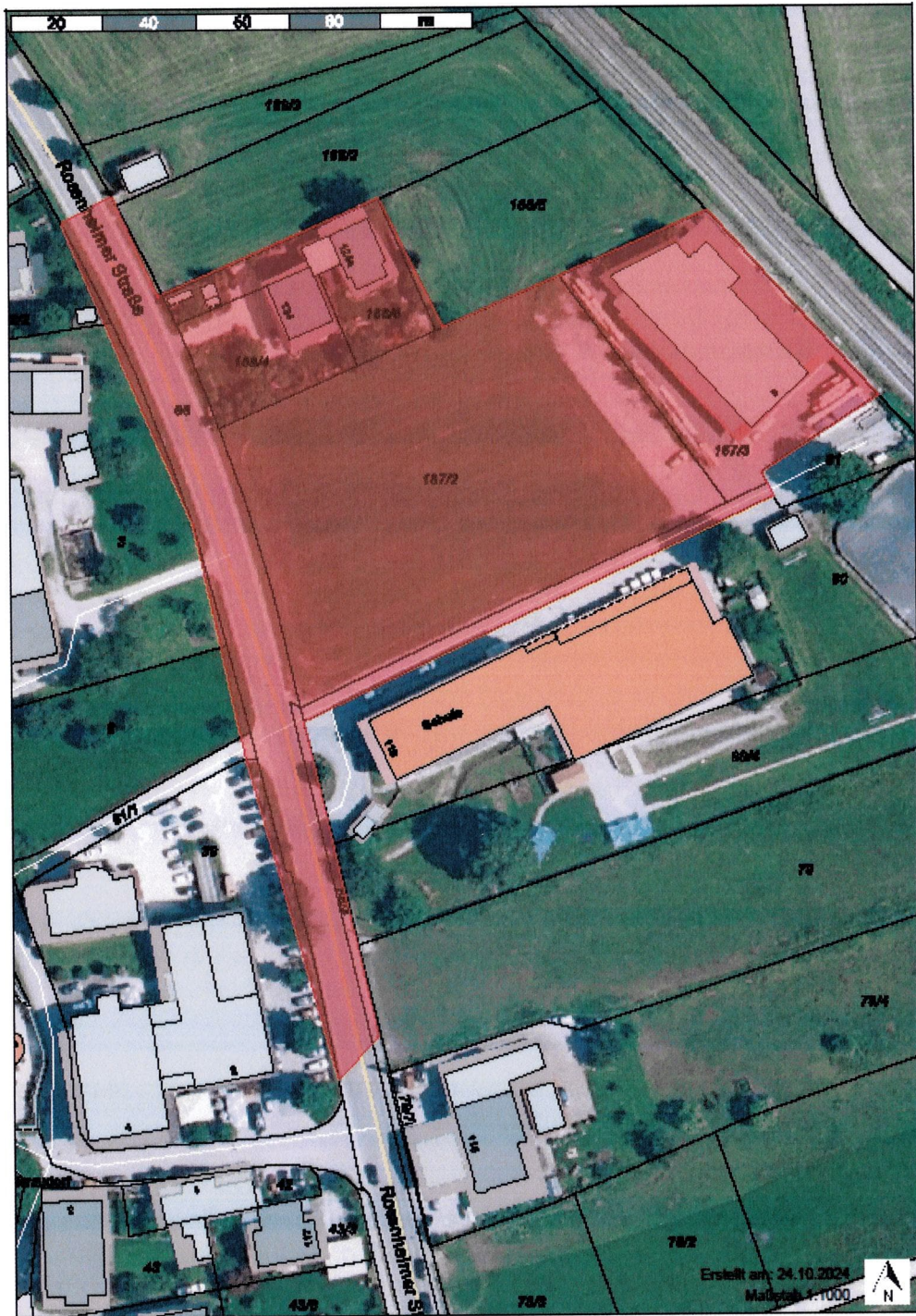


Abb. 1: Übersichtskarte, roter Bereich zeigt die Lage des Planbereichs, unmaßstäblich

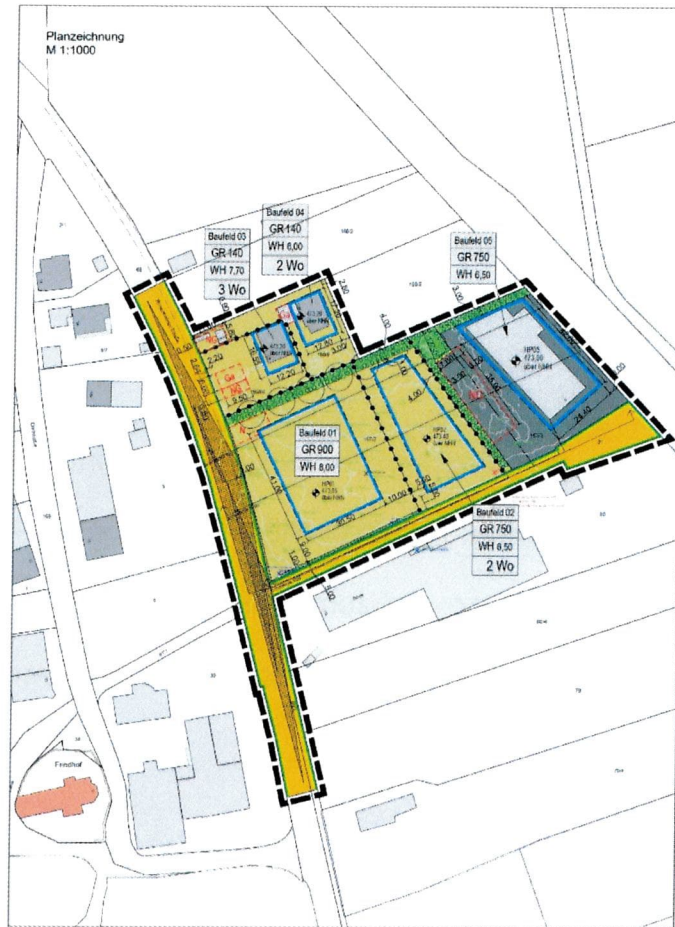


Abb. 2: Auszug aus Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Mitterfeld“, Entwurf vom 22.10.2024, unmaßstäblich

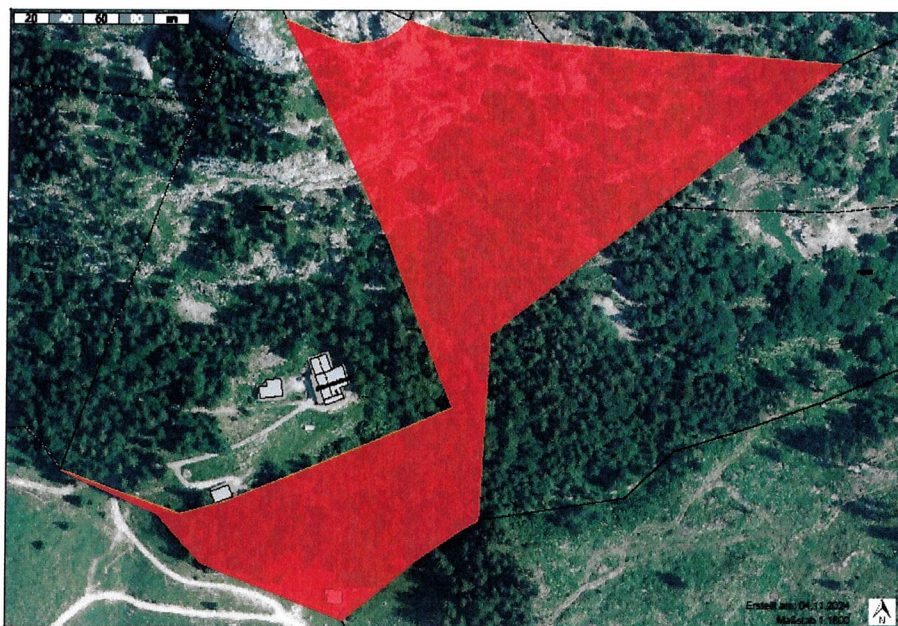


Abb. 3: Übersichtskarte; rote Fläche zeigt Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1188 der Gemarkung Oberaudorf, unmaßstäblich

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 26.07.2024 und Ausgleichsflächen-Maßnahmen vom 26.07.2024: Darstellung von Ausgleichsflächen
- Pflanzbindungen, -gebote und -listen
- Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 04.09.2024 mit Hinweis auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zur Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors.

Schutzgut Boden/Fläche

- Baugrunderkundung Crystal Geotechnik vom 15.10.2024 mit Informationen über Untergrundverhältnisse, Erdbauliche und Erdstatische Grundlagen und Hinweisen zur Gründung und Bauausführung
- Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf Boden und Fläche, Flächen- und Bodenverlust
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden und Fläche
- Hinweis darauf, dass sich der Planungsbereich im Tunnelverlauf des Brennernordzulaufs befindet.

Schutzgut Mensch

- Aussagen zu Auswirkungen auf den Menschen (Emissionen aus dem Bahnbetrieb)
- Stellungnahme der DB AG vom 23.09.2024 zum Schutz vor wilden Bahnübergängen.
- Schalltechnische Untersuchung vom 17.01.2025 mit Informationen zu Verkehrs-, und Gewerbelärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen
- Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Immissionschutz vom 23.09.2024 mit Hinweis auf das Entstehen von neuen Immissionsräumen
- Stellungnahme der DB Immobilien vom 23.09.2024 mit Hinweisen zu Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb und zu Summenwirkung der Emissionen von Bahn und dem gegenständlichen Projekt

Schutzgut Landschaftsbild

- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 29.08.2024 mit Aussagen dazu, die Gebäude landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sich von der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden zu orientieren

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Mitterfeld“ vom 22.10.2024 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 31.01.2025 bis 06.03.2025

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 rat-haus@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. 52 "Am Mitterfeld" 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 27.01.2025

GEMEINDE OBERAUDORF

Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister



Amtstafel Oberaudorf/Niederaudorf
Aushang vom 30.01.2025 bis 07.03.2025