



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. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Auf dem Areal soll im Planungsgebiet ein neuer Betriebsstandort zur Fertigung von modularen Raum- und Sanitärmodulen (Containern) entstehen. Dazu werden neben den eigentlichen Produktionshallen und -werkstätten auch Flächen für Lagerräume und Verwaltung erforderlich. Zudem müssen auf den Außenanlagen Mitarbeiterstellplätze sowie Umschlag- und Lagerflächen für die gefertigten Module vorgesehen werden. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die baurechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Betriebs geschaffen, die zudem konkret auf das Vorhaben abgestimmt werden können und sollen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 699, Gemarkung Oberaudorf, situiert nördlich der Tiroler Straße zwischen Inn und Autobahn A 93 mit einer Größe von 2,3 ha. In den Umgriff des Bebauungsplans fließen dazu noch die Erschließungsflächen mit ein, die bis zur Tiroler Straße im Süden führen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.01.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“ 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 ist in folgenden Plänen dargestellt, die Bestandteil der Bekanntmachung sind:



Abb. 1: Übersichtskarte, rot markierte Fläche zeigt die Lage des Planbereichs, unmaßstäblich

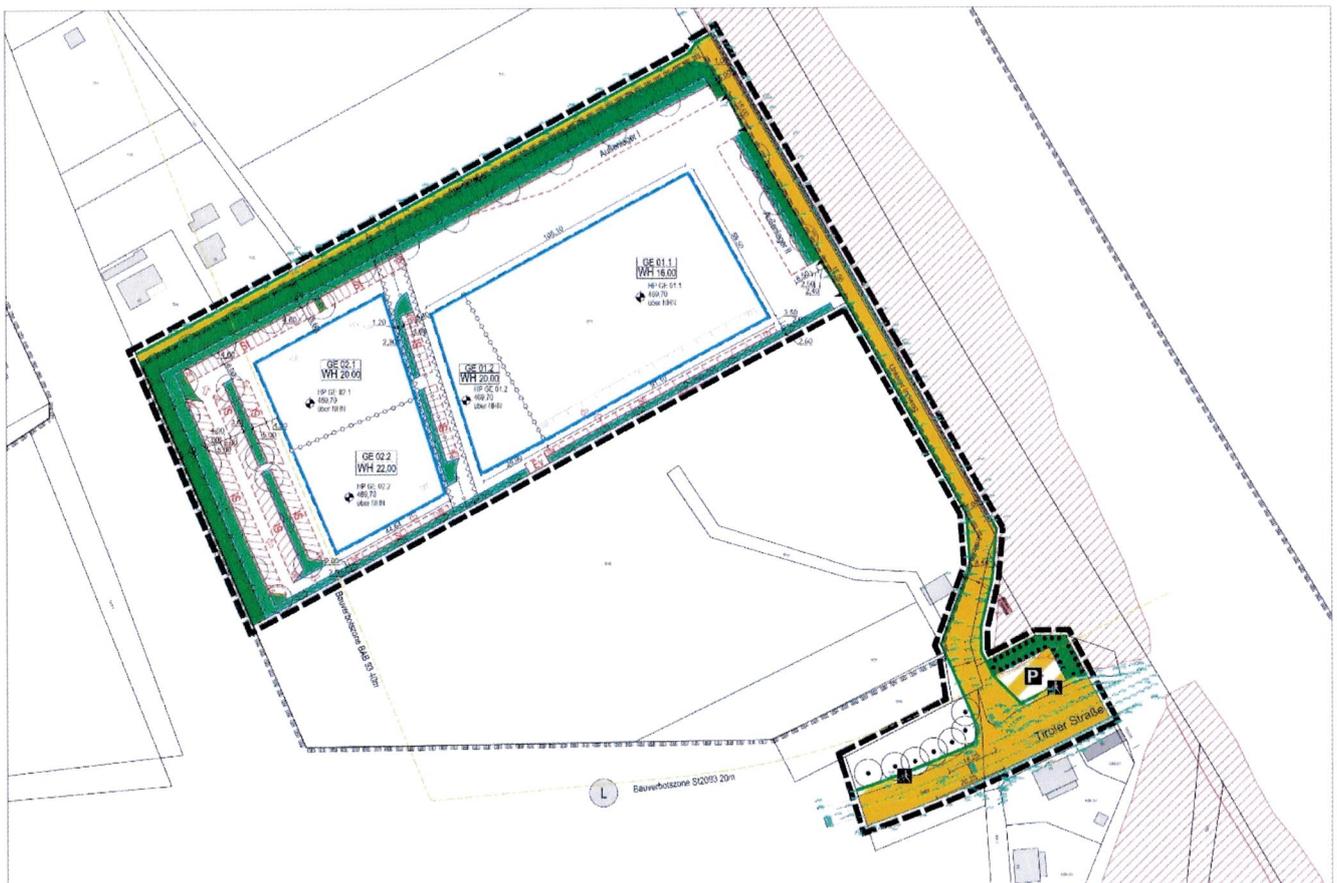


Abb. 2: Auszug aus Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der A 93“, unmaßstäblich

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. Stellungnahmen verfügbar:

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Begründung mit Umweltbericht mit u.a. geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 27.06.2024 mit Beschreibung des Plangebiets und der näheren Umgebung, Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität sowie artenschutzrechtliche Einschätzung
- Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 26.08.2024 mit Aussage zur Lage der Zufahrt im Landschaftsschutzgebiet sowie Hinweis auf artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und den erforderlichen Kompensationsbedarf
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.09.2024 mit Hinweis darauf, dass das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ liegt

Schutzgut Boden/Fläche

- Stellungnahme des AELF vom 03.09.2024 mit Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf Boden und Fläche, Verlust von landwirtschaftlichen Ertragsgrund
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 19.08.2024 mit Aussagen zu 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 03.09.2024 mit Aussagen zu Flächeneffizienz
- Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung vom 04.08.2022

Schutzgut Wasser

- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 08.08.2024 und 09.08.2024 mit Hinweisen auf wild abfließendes Wasser bei Starkregen und Niederschlagsbehandlung sowie zur Niederschlagswasserbehandlung
- Entwässerungskonzept (hydraulische Nachweise) der Fa. Roplan vom März 2025
- Stellungnahmen Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht vom 29.08.2024 mit Hinweisen hinsichtlich Starkregen und Niederschlagswasser sowie der Lage im 60 m Bereich des Inns
- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.09.2024 mit Hinweis auf wassersensiblen Bereich

Schutzgut Mensch

- Sonnenstudie vom 17.01.2025 mit Aussagen über die Auswirkungen des Schattenwurfs auf die direkten Nachbarn
- Schalltechnische Untersuchung vom 28.05.2024: hinsichtlich des Immissionsschutzes waren in einer schalltechnischen Untersuchung die Schall-Emissionen der vorgesehenen Nutzung zu berechnen und zu beurteilen, um sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.
- Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Immissionsschutz vom 04.09.2024 mit Hinweis auf geringe Abweichungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zwischen Ergebnisdarstellung im Vergleich zu den berechneten Ergebnissen

Schutzgut Landschaftsbild

- Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Bauleitplanung vom 30.08.2024 mit Aussagen zu Bestand und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben

- Stellungnahme aus der Bürgerschaft zur geplanten Dimensionierung des Baukörpers und dessen Auswirkung auf das Landschaftsbild

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“ 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 01.04.2025 bis 05.05.2025

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 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. 48 „Gewerbegebiet an der A 93“ unberücksichtigt bleiben können.

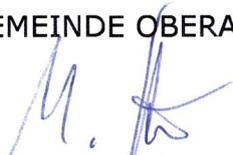
Über die Stellungnahmen entscheidet die Gemeinde in öffentlicher Sitzung.

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 28.03.2025

GEMEINDE OBERAUDORF



Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister



Amtstafel Oberaudorf/Niederaudorf
Aushang vom 31.03.2025 bis 06.05.2025