Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

zur 2. Erneuten Öffentlichen Auslegung, Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in der Sitzung vom 09.05.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Gemeinbedarfszone Nord mit Feuerwehr, Bauhof und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf" beschlossen.

Bebauungsplan Nr. 21 "Gemeinbedarfszone Nord mit Feuerwehr, Bauhof und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf"

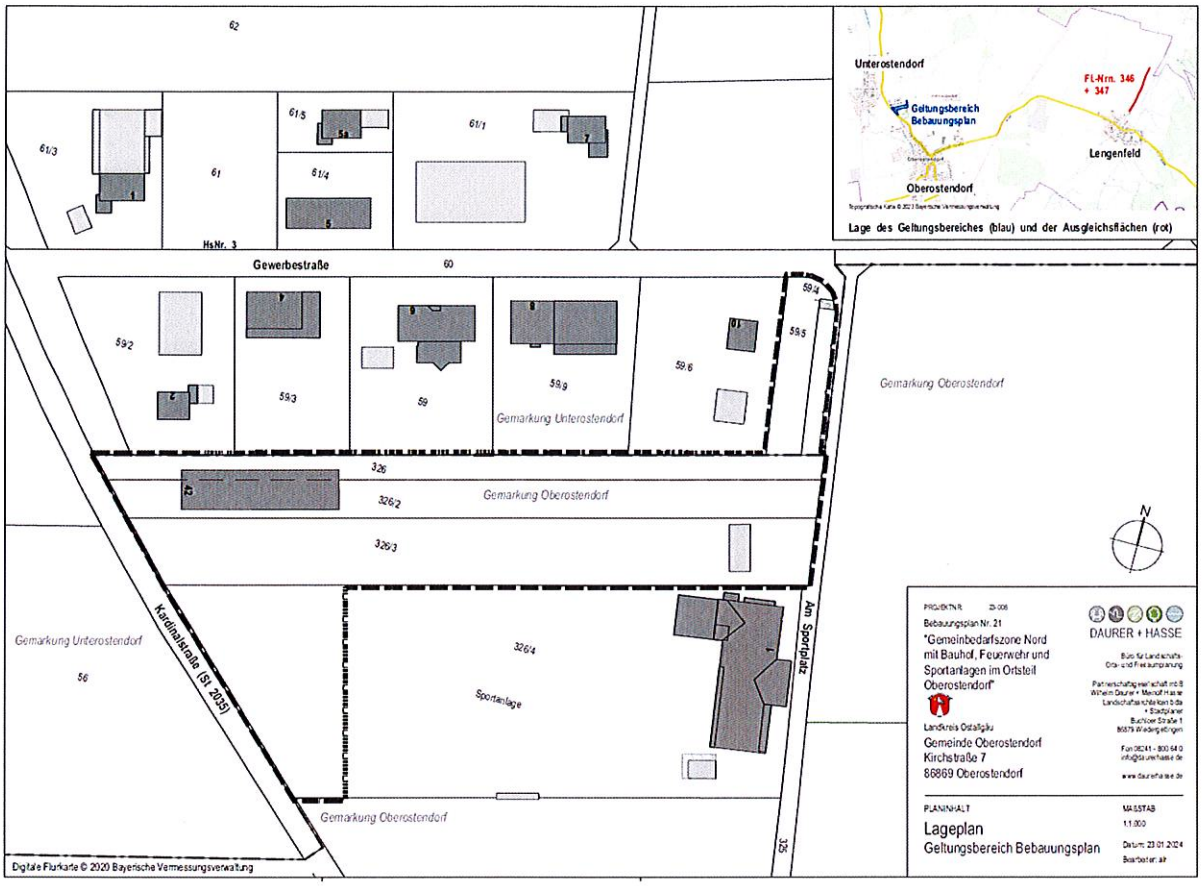
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus den beiliegenden Lageplänen ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Gemeinbedarfszone umfasst insgesamt ca. 1,3 ha. Dieser liegt zwischen der Kardinalstraße und der Gemeindestraße „Am Sportplatz" im Norden des Ortsteils Oberostendorf und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 326, 326/2, 326/3 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 326/4, jeweils der Gemarkung Oberostendorf sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 59/4 und 59/5 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 60, jeweils der Gemarkung Unterostendorf.

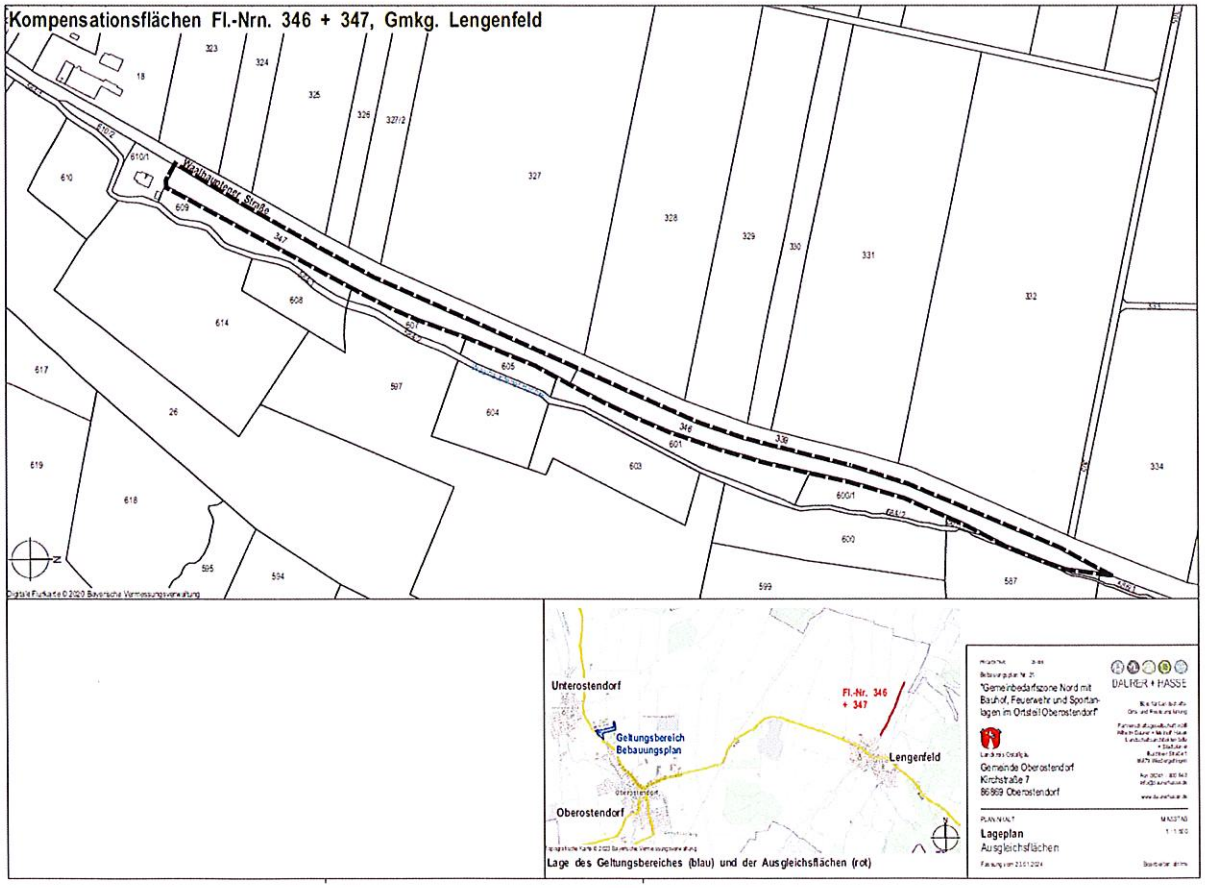
Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch das „Gewerbegebiet Oberostendorf-Nord" (BP Nr. 15) (Fl.-Nrn. 60, 59/2, 59/3, 59/6, 59/9 59, Gemarkung Unterostendorf)
- im Osten durch die Straße Am Sportplatz (Fl.-Nr. 325) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 324),
- im Westen durch die Verlängerung der Kardinalstraße (Fl.-Nrn. 58, Gmkg. Unterostendorf) (St 2035) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nrn. 56 und 57, Gmkg. Unterostendorf) sowie
- im Süden durch den bestehenden Sportplatz und das Zentrum der Vereine (Teilfläche Fl.-Nr. 326/4)

begrenzt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.



Lageplan Bebauungsplan mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 / 2023



Lageplan Ausgleichsflächen, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 / 2023 (nicht genordet)

Erfordernis und Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberostendorf plant den Neubau eines Feuerwehrhauses, die Erweiterung ihres bestehenden Bauhofes sowie den Neubau ihres Tennisheimes. Das ursprüngliche Tennisheim soll abgerissen und ein neues Gebäude errichtet werden. Zwei Tennisplätze werden zudem nach Westen verlegt und Platz für Stellplätze geschaffen. Der Bolzplatz sowie bestehende Lagerflächen des Bauhofes werden dabei überplant.
Die Gemeinde möchte daher südlich des Gewerbegebietes Nord zwischen der Kardinalstraße und der Straße „Am Sportplatz" die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau sowie die Erweiterung der kommunalen Einrichtungen schaffen.
Dazu bieten sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in besonderer Weise an, da hier bereits der Bauhof sowie die bestehenden Sportanlagen sowie das Zentrum der Vereine vorhanden sind und damit eine Anbindung und Weiterentwicklung am bestehenden Siedlungsgefüge möglich ist. Zudem können die geplante Gebäude an bereits vorhandene Erschließungsstraßen angebunden werden.

---

2. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 24.01.2024 den Entwurfsstand 3 des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gemeinbedarfszone Nord mit Feuerwehr, Bauhof und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf" mit Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung gebilligt. Dieser wird

von Montag, 19.02.2024 bis einschließlich Montag, 04.03.2024

unter folgender Adresse

www.oberostendorf.de

veröffentlicht.

Auch der Inhalt dieser Bekanntmachung ist im Internet unter www.oberostendorf.de veröffentlicht.

Stellungnahmen können während der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich oder zur Niederschrift.
Per E-Mail an rathaus@oberostendorf.de
Schriftlich an Gemeinde Oberostendorf, Kirchstraße 7, 86869 Oberostendorf

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen

- im Sitz der Gemeindeverwaltung, Kirchstraße 7, 86869 Oberostendorf zu den folgenden Zeiten
  - Montag/Dienstag 08:00 bis 12:00 Uhr
  - Mittwoch 18:30 bis 20:00 Uhr
  - Donnerstag/Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr

und

- in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft, Kaltentaler Straße 1, 87679 Westendorf / Ortsteil Dösingen während der allgemeinen Dienststunden zu den folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:
  - Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
  - Die 14:00-15:30 Uhr
  - Do 14:00-18:00 Uhr

Stellungnahmen können zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Diese sind:

- *Geänderte Zuordnung einer Ausgleichsfläche*

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Gleichzeitig zum Verfahren nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sind auch die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholt aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurfsstand mit Begründung (Entwurf 3) eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- **Begründung mit Umweltbericht**
  mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima / Lufthygiene, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Wohnen -Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- **Gutachten Baugrunduntersuchung, Fassung von 25.05.2023**
  Angaben zur Geologie und Schichtfolge, die Grundwasserverhältnisse, Homogenbereiche und Bodenkennwerte, einer bautechnischen Beurteilung mit Maßnahmenvorschlägen zu Tiefbaumaßnahmen, Gründungshinweise für Hochbauten und Wassereinwirkungsklassen für Gebäude sowie der Untergrund-Sickerfähigkeit
  Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 21.11.2023
  Angaben zu den örtlichen, bestehenden Gegebenheiten (bestehende Immissionsquellen), die Berechnung der bestehenden Vorbelastungen durch Lärm, die Berechnung der zusätzlichen und veränderten Schallemissionen, eine zusammenfassende Beurteilung der Berechnungen.

- Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten zu den Schutzgütern aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

  Schutzgut Mensch
  - Forderung nach einer Schalltechnischen Untersuchung in Hinblick auf bestehendes Betriebsleiterwohnen im Gewerbegebiet Nord
  - Anregung, Betriebsleiterwohnen auszuschließen
  - Anregung, dass durch die Bepflanzung der Ausgleichsfläche die Sicht von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht eingeschränkt werden sollten
  - Hinweis auf Sichtfelder
  - Forderung der Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf das neu geplante Tennisheim sowie nächtliche Aktivitäten des Bauhofes
  - Forderung der Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die Stellplätze

  Schutzgut Boden und Wasser
  - Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser
  - Empfehlung einer Elementarschadenversicherung sowie zum Schutz vor eindringendem Abwasser, eindringendem Oberflächenwasser
  - Hinweis zum ordnungsgemäßen Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub

  Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
  - Anregung die Gemeinbedarfsfläche 2 durch Bäume zu gliedern sowie Stellplätze durch Bäume zu gliedern
  - Anregung Flachdächer mit einer Fläche über 30 m² zu begrünen
  - Anregung, eine höhere Anzahl an Bäumen festzusetzen
  - Anregung zu den Ausgleichsflächen sowie zur Bewertung einzelner Flächen und den Einsatz von regionalen Obstsorten
  - Forderung nach einem detaillierten Monitoringprogramm für die Entwicklung der Ausgleichsflächen
  - Änderungswunsch des Herstellungszeitraumes für die Ausgleichsfläche
  - Forderung nach Änderung des Planungsfaktors

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

- Hinweis, dass abgestorbene Bäume einen möglichen Zaun der Ausgleichsfläche beschädigen könnten (/Fl.-Nr. 114, Gemarkung Lengenfeld)
- Hinweis, dass weitere Flurstücke landwirtschaftlich schwierig zu nutzen seien und sich deshalb ebenfalls für Ausgleichsflächen eignen (Fl.-Nrn. 601 und 605, Gemarkung Lengenfeld)
- Anregung, die Begründung um die Angaben zum Stellplatzbedarf zu ergänzen sowie die Planzeichnung nachrichtlich um Stellplätze
- Hinweise auf bestehende Leitungen (Strom, Telekommunikation, Wasser) sowie dazugehörige Abstandsregeln und Bauvorschriften

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Hinweis und Anregung zur Ortsrandeingrünung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Billigungs- und Verfahrensbeschluss zum Entwurfsstand 3 des Bebauungsplanes Nr. 21 wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 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.

Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

Oberostendorf, den 02.02.2024
Gemeinde Oberostendorf

-Dienstsiegel-

.....
gez. Holzheu
Erster Bürgermeister