



## Bekanntmachung

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Kreuth für das Gewerbe-/Wohngebiet – Wiesseer Straße

#### - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Um im betroffenen Bereich eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets sicherzustellen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung einiger Gewerbebetriebe zu schaffen, dadurch das örtliche Gewerbe zu stärken und durch zusätzliche Betriebe sinnvoll zu ergänzen sowie um Wohnraum zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbe-/Wohngebiet - Wiesseer Straße" gefasst. Dieser wurde am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1555, 1555/1, 1555/2, 1555/3, 1555/4 und 1555/5 der Gemarkung Kreuth. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.018 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der erforderlichen Linksabbiegspur und der Sichtdreiecke wird der Geltungsbereich um die Flurnummern 1551/1/Teilfläche (Gehweg) und 1548/Teilfläche (B318) erweitert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst somit die Flächen innerhalb der im folgenden Lageplan dargestellten schwarzgestrichelten Linien.





Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich zusätzlich noch auf eine 2.792 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 2230/1, Gemarkung Bernau am Chiemsee, auf welcher die erforderliche Ausgleichsfläche realisiert wird.

Auf dem Grundstück Flurnummer 1555/1 sollen sechs Parzellen entstehen, wovon fünf über Erbbaurecht an Gewerbebetriebe vergeben werden. Eine Parzelle behält sich die Gemeinde zurück. Die Bauflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (Flurnummern 1555, 1555/2, 1555/3, 1555/4 und 1555/5) sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt.

Um ein verträgliches Miteinander der Nutzungen zu ermöglichen, soll die Baufläche auf Flurnummer 1555/1 als (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die Hauptgebäude im GE sind mit einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m zulässig. Die Grundfläche der Gebäude unterscheidet sich je Parzelle von 180 bis 266,50 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung von Tiefgaragen soll im Bereich des Gewerbegebietes wie auch im Bereich des Wohngebietes möglich sein.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen zwei Doppelhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m und einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte ausgebildet werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuth als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist und die sechs Parzellen des Grundstückes Flurnummer 1555/1 als (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie die Bauflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (Flurnummern 1555, 1555/2 (sowie 1555/5), 1555/3 und 1555/4) als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im betroffenen Bereich erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert

In der Sitzung am 13.10.2022 hat der Gemeinderat den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbe-/Wohngebiet - Wiesseer Straße" in der Fassung vom 15.09.2022 gebilligt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf in der Fassung vom 15.09.2022 des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbe-/Wohngebiet - Wiesseer Straße" und der vom Planungsbüro U-Plan erstellte Umweltbericht vom 30.09.2022 lagen in der Zeit vom 02.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon mit E-Mail vom 26.10.2022 in Kenntnis gesetzt und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis 02.12.2022 gebeten.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 12.01.2023 öffentlich behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbe-/Wohngebiet - Wiesseer Straße" wurde entsprechend der vom Gemeinderat abgewogenen eingegangenen Stellungnahmen und Beschlüsse aus der Sitzung vom 12.01.2023 angepasst und gebilligt.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbe-/Wohngebiet - Wiesseer Straße" in der Fassung vom 12.01.2023 bestehend aus Teil A -Verfahrensvermerke-, Teil B -Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung und Planzeichenerklärung-, Teil C -Festsetzungen durch Text- und Teil D -Begründung-, der Umweltbericht vom 30.09.2022, die schalltechnische Untersuchung vom 28.11.2022 und die Beschlussbuchauszüge aus der Gemeinderatssitzung vom 12.01.2023 liegen in der Zeit

**vom 01.02.2023 bis einschließlich 03.03.2023**



im Rathaus Kreuth, Nördliche Hauptstraße 14, 83708 Kreuth während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Bestandteil der Auslegung sind auch die vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zu folgenden Schutzgütern:

Schutzgut	Verfügbare umweltbezogene Information und Stellungnahmen
Tiere, Pflanzen und Lebensräume	<p>Darlegungen im Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Bestand des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Lebensräume</li> <li>- zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</li> <li>- zu den Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume dienen</li> </ul> <p>und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wegen erforderlicher Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.</p> <p>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde insbesondere wegen der erforderlichen Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Tegernsee und Umgebung.</p>
Boden	<p>Darlegungen im Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Bestand des Schutzgutes Boden</li> <li>- zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</li> <li>- zu den Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden dienen</li> </ul> <p>und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wegen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern und Anmerkung zur Wiedervernässung im Bereich der Ausgleichsfläche in Bernau am Chiemsee.</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, insbesondere wegen Wegfall einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.</p>
Wasser	<p>Darlegungen im Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Bestand des Schutzgutes Wasser</li> <li>- zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</li> <li>- zu den Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dienen</li> </ul> <p>und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wegen der Lage in einem wassersensiblen Bereich und der Angrenzung des Planungsbereiches im Norden an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 und somit erforderlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.</p>
Klima und Luft	<p>Darlegungen im Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Bestand des Schutzgutes Klima und Luft</li> <li>- zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft</li> <li>- zu den Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft dienen.</li> </ul>
Landschaftsbild/ Erholungseignung	<p>Darlegungen im Umweltbericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Bestand des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholungseignung</li> <li>- zu den zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung</li> <li>- zu den Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung dienen</li> </ul> <p>und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wegen erforderlicher Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.</p>



	Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde insbesondere wegen der erforderlichen Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Tegernsee und Umgebung.
Kultur- und Sachgüter	Darlegungen im Umweltbericht - zum Bestand des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.
Mensch	Darlegungen im Umweltbericht (insbesondere Erhöhung der Schallimmissionen) und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Schalltechnische Untersuchung (Betrachtung der einwirkenden Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr und den bestehenden Betrieben sowie Geräuschkontigentierung für die Gewerbeflächen). Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wegen erforderlicher Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wegen der Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung zur Prüfung der Verträglichkeit der Anordnung von Gewerbeflächen neben allgemeinem Wohnen; Forderung einer Lärmkontigentierung der neuen Gewerbeflächen. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe sowie wegen dem geplanten Nebeneinander von Gewerbeflächen und allgemeines Wohnen und der Notwendigkeit der Prüfung der Verträglichkeit dieser Nutzungen durch eine schalltechnische Untersuchung. Stellungnahme des Straßenbauamtes Rosenheim hinsichtlich Sicherstellung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Hinblick auf die Anbindung zur Bundesstraße (B 318) und Straßenemissionen.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

Stellungnahmen die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter [www.gemeinde.kreuth.de](http://www.gemeinde.kreuth.de) in der Rubrik *Rathaus, Amtliche Bekanntmachungen bzw. Bauleitplanung* veröffentlicht.

#### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e 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 Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Kreuth, 23.01.2023  
Gemeinde Kreuth

  
Bierschneider  
Erster Bürgermeister



Angeschlagen: 24.01.2023  
Abgenommen:  
Einstellung Internet: 24.01.2023  
Herausnahme Internet: