

# **Amtl. Bekanntmachung**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 535 und 536 Tfl. und 1103/3 Tfl. Gemarkung Neubeuern**

**Bekanntmachung der Überleitung des Verfahrens in ein Regelverfahren, des Billigungsbeschlusses und Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Marktgemeinderat Neubeuern hat am 09.08.2022 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Wasserburg eG, beschlossen, im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535 und 536 Tfl. und 1103/3 Tfl. Gemarkung Neubeuern, an der Rosenheimer Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern für genossenschaftliches Wohnen zu schaffen.

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung nebst des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans im Gemeinderat am 25.04.2023 wurden die Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 22.05.2023 bis 24.06.2023 zur öffentlichen Einsicht ausgelegt und gleichzeitig die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023, nach welcher das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für kleine Freiflächen im Außenbereich als rechtswidrig angesehen wurde, wurde das laufende Bauleitplanverfahren in ein normales Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) übergeleitet.

Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die bereits durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die vorliegenden Stellungnahmen können daher als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 die vorliegenden Bedenken und Anregungen abgewogen. Die Planunterlagen wurden entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Mit Beschluss vom 12.03.2024 billigte der Gemeinderat den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros Wüstinger/Rickert i.d.F. v. 29.02.2024 und legte fest, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zeitgleich die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (erneut) durchzuführen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. v. 29.02.2024, den zugehörigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 30.04.2024 bis zum 03.06.2024**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage des Marktes Neubeuern <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/> bzw. der Adresse: <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/rathaus-buergerservice/bauen-planen/laufende-bauleitplanverfahren> einsehbar.

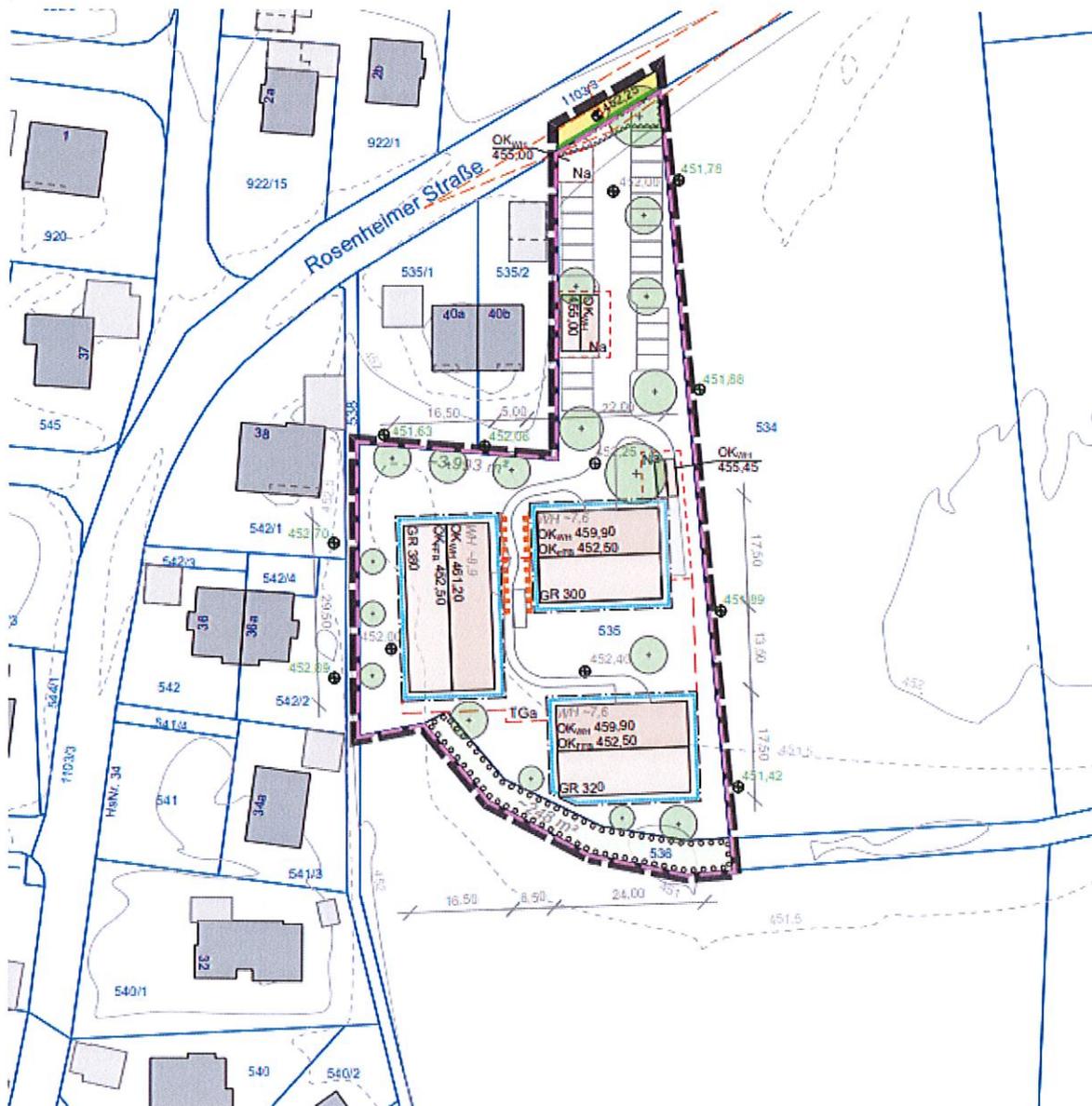
Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden ([bauamt@neubeuern.org](mailto:bauamt@neubeuern.org)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus des Marktes Neubeuern, Schlosstr. 4, 83115 Neubeuern, Erdgeschoss, Zimmer 1, während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs ausgelegt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Neubeuern, <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/>, eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen sind zudem über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



### Umweltbezogene Informationen

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der Information
Lebensräume und Arten	<p>Informationen zu:                      Schutzgebiete der Umgebung; Habitateignung; Abschichtung der potenziell vorkommenden geschützten Arten; Aussagen zu vorhandenen Arten</p> <p>Gutachten:                      - Artenschutzfachliche Einschätzung</p>
Grundwasser und Oberflächenwasser	<p>Informationen zu:                      Überschwemmungsgebiete; wild abfließendes Oberflächenwasser; Starkregenereignisse (Ereignisse der Vergangenheit); Niederschlagswasserbeseitigung; Versickerungsfähigkeit des Bodens; Versiegelungsbilanz; Bauliche Eingriffe in das Grundwasser, Grundwasseraufstau (inkl. Wasserhaltung während der Bauphase)</p> <p>Gutachten:                      - Hydraulisches Gutachten – wild abfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser</p>

<b>Boden</b>	<u>Informationen zu:</u> Geologische Einordnung; Bodenschichten; Bodenfunktion; Altlasten; Baugrund; Versickerungsvermögen; Grundwasserverhältnisse; Grundwasseraufstau durch das Bauvorhaben <u>Gutachten:</u> - Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme - Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme - 2. Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme, Aufstauberechnung
<b>Klima / Luft</b>	<u>Informationen zu:</u> Klimadaten; heutige Nutzung; Lage zur offenen Landschaft; Einordnung in die Umgebung; Luftaustauschbahnen; Landwirtschaftliche Nutzung; Staub und Gerüche aus der Landwirtschaft; Staub und Abgase während der Bauphase; Nutzung regenerativer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Informationen zu:</u> Lage; Topographie; Grünzäsur im Siedlungsgebiet; Umgebung; Vegetationsbestand; Sichtbeziehungen; Kräne etc. während der Bauphase
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Informationen zu:</u> Geschützte Ensemble; Bodendenkmäler; Baudenkmäler
<b>Mensch (Immissionen und Erholungseignung)</b>	<u>Informationen zu:</u> Erholungseignung; Lage in einer touristischen Region; Funktion für die Naherholung; Immissionen: Anlagenlärmbelastung; Verkehrsaufkommen; Verkehrslärmbelastung; Lärm und Staub während der Bauphase <u>Gutachten:</u> - Verkehrstechnisches Gutachten

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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.

Neubeuern, 24.04.2024

  
 Christoph Schneider  
 Erster Bürgermeister



**In Aushang und Homepage**

Ortsüblich bekanntgemacht durch  
 Anschlag an allen Amtstafeln  
 am:  
 25.04.2024 bis einschließlich 03.06.2024

abgenommen am:

Neubeuern,