



Marktgemeinde Neubeuern  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Vorentwurf**  
Stand 07.08.2023

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“  
nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die Marktgemeinde Neubeuern beschließt aufgrund des §5 in Verbindung mit den §1, 1a, 2, 3 und 4 des  
Baugesetzbuches (BauGB) die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

in der Fassung vom .....

Marktgemeinde  
**Neubeuern**  
Schlossstr. 4  
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784 0  
rathaus@neubeuern.org

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereiches	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.6.3	Denkmalschutz	11
A.6.4	Schutzgebiete und Biotopfunktion	11
A.6.5	Geschützte Arten	12
A.6.6	Boden	12
A.6.7	Vorbelastungen	13
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Planungskonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Erschließungskonzept	14
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	14
B.3	Immissionsschutz	15
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	15
B.5	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	15
B.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	16
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	17
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>19</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>19</b>

## **Bauleitplanung**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1210

## **Anlagen:**

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 05. Juli 2022; 8 Seiten

### **Geotechnisches Baugrundgutachten**

Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 24. Oktober 2022; 62 Seiten

### **Verkehrsplanerische Beurteilung**

Büro für Verkehrs- und Raumplanung; Friedrich Rauch, Klaus Schlosser; Innsbruck; Juli 2022; 20 Seiten

### **Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse**

Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 06.04.2023; 16 Seiten + Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ soll in moderatem Umfang neues Bauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Somit soll der Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde Neubeuern angemessen gedeckt und Ortsansässigen sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibperspektive ermöglicht werden.

Die Marktgemeinde Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Die heute unbebaute Fläche wird dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 soll für ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 22.08.2023 die Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 4. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ durchgeführt.

### A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen. Dies ist auch im Rahmen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) verankert.

Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für den Markt Neubeuern durchgeführt. Diese liegt den hier gegenständlichen Planunterlagen im Anhang bei.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es besteht ein Wohnflächenbedarf bis 2035 von ca. 125 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht ca. 7,0 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,2 ha bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale und ca. 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber. Es bestehen inkl. der hier gegenständlichen Planung an der Rosenheimer Straße aktuell Entwicklungsüberlegungen in einem Umfang von 4,7 ha. Die übrigen Entwicklungsflächen befinden sich jedoch in einem früheren Planungsstadium und sind eher als mittelfristige Entwicklungspotenziale zu sehen.

Somit besteht für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit ca. 0,35 ha und 25 WE und somit auch die hier gegenständliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein ausreichend begründeter Bedarf.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen, in Neubeuern kann jedoch, wie unter A.2 ausgeführt, der Bedarf an Wohnraum nicht alleine im Rahmen der Innenentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden. Bei der gegenständlichen Änderung wird dem folgend eine Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen an bestehenden Siedlungsflächen und bestehender Erschließung ermöglicht.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in A.2 durch das Fehlen ausreichender Innenentwicklungspotenziale und Vorratsflächen begründet. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt. Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind die verbleibenden, angrenzenden Agrarflächen ausreichend groß und zusammenhängend, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die von der Ausweisung betroffenen Flächen weisen auch keine in der Umgebung herausragende Bodenqualität auf und sind heute als Grünland genutzt. Die Fläche weist eine entsprechende Größe auf, um im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine möglichst kompakte und dichte Bebauung zu planen und so die Flächeninanspruchnahme möglichst zu minimiert. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Vorbereitung der Neuinanspruchnahme der Flächen für Wohnzwecke angemessen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da das Grundstück über die Rosenheimer Straße bereits erschlossen ist und hierfür keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen notwendig sind. Weiter befinden sich die gegenständlichen Flächen in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Altenmarkt sowie in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum der Marktgemeinde Neubeuern, so dass hier keine über die geplante Wohnbebauung hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden.

## A.4 Lage und Größe des Änderungsbereiches



Abbildung 1: Lage des Änderungsumgriffs im Osten des Ortsteils Altenmarkt – rot – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern, etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Die Flächen innerhalb des Umgriffs sind heute landwirtschaftlich genutzte Grün und Ackerflächen.

Das Planungsgebiet wird nordwest- und westseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Rosenheimer Straße; jenseits dieser befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und weitere Wohnbebauung. Im Osten und im Süden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten befindet sich ein Feldgehölz mit umgebender, von Schilf und Brennnesseln geprägter Feuchtfläche.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung das FIST-Nr. 535 und Teilflächen der FIST-Nrn. 536, Gemarkung Neubeuern, betroffen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 124 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt am Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet. (Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Neubeuern liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von mindestens 7,5 % bis 2041 zu rechnen.)

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Änderung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Schaffung für der Voraussetzung für eine dichte Bebauung an bestehender Erschließung*
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum*
- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Schaffung der Voraussetzungen für eine dichte Bauweise (Geschosswohnungsbau) in angemessenem Umfang*

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
→ *Schaffung für der Voraussetzung für eine dichte Bebauung an bestehender Erschließung*
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
→ *Vgl. Ziffer A.2. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.  
→ *Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Neubeuern grenzt an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, die südlichen und westlichen Bereiche sind als Alpengebiet dargestellt.

Lt. Regionalplan liegt unser Bereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe auch Ziffer A.5.8).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).  
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden.  
→ *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung*
- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.  
→ *Kompakte Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung*



B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ Schaffung für der Voraussetzung für eine dichte Bebauung an bestehender Erschließung in Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers

B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

→ Moderate Entwicklung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur

### **Bestehendes Baurecht**

Für den Änderungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan und kein Bebauungszusammenhang im Sinne des §34 BauGB. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

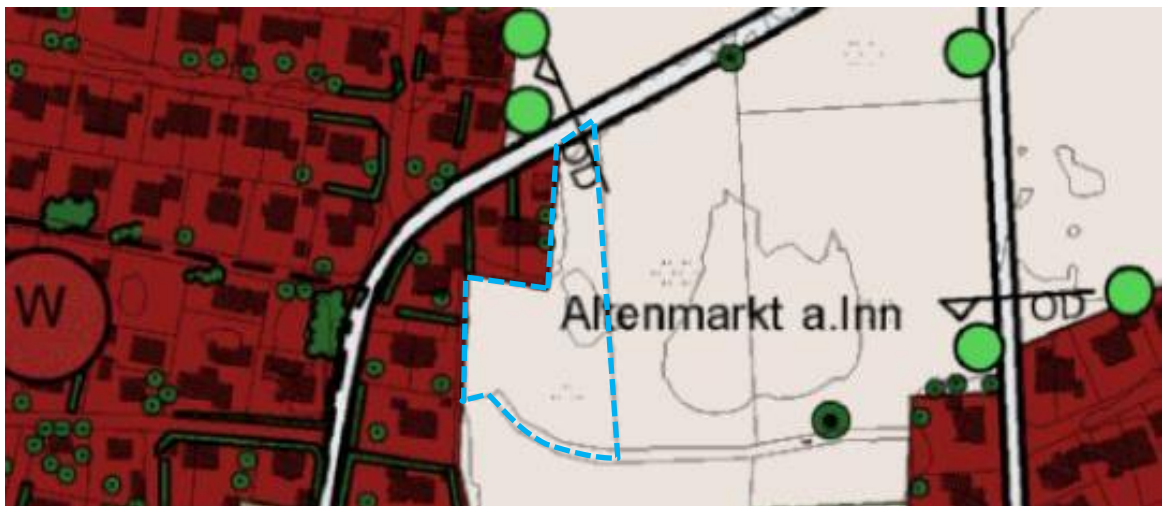


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

### **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich (d. h. jenseits der Rosenheimer Straße), östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich und westlich anschließende Bebauung ist als Wohngebiet dargestellt. Im nördlichen Bereich ist an der Rosenheimer Straße der Beginn der Ortsdurchfahrt verzeichnet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die gegenständliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird somit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ durchgeführt.

## **A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.6.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild**

#### **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Altenmarkt.

Der Änderungsbereich fällt von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Rosenheimer Straße mit einer Höhe von ca. 452,25 m ü. NHN (Normalhöhennull DHHN 2016), der niedrigste Punkt liegt bei ca. 451,10 m ü. NHN im Bereich einer Mulde (trockengefallener Bachlauf). In Ost-West-Richtung fällt das Gelände nur leicht zur Mitte hin. An der westlichen Grenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,60 m ü. NHN, an der östlichen Gebietsgrenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,80 m ü. NHN.

Der Änderungsbereiches wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine natürliche Mulde. Auch diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Anschluss daran, lediglich im Randbereich im Änderungsbereich liegend, befindet sich eine kleine Feuchtfläche mit Schilf, Brennnesseln und Baumbestand. Bei dem Baumbestand handelt es sich um Weiden (*Salix spec*).

#### **Umgebung**

Nordwestlich und westlich des Planungsbereichs schließen Wohnnutzungen mit Doppel- und Einfamilienhäusern an. Im südlichen Bereich ist die Bebauung durch einen ca. 2 m breiten Feldweg, welcher zur Auerstraße führt, vom Geltungsbereich getrennt.

Östlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich Intensivgrünlandflächen an. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Feuchtfläche mit Weidenbestand (*Salix spec*).

Im Norden, jenseits der Rosenheimer Straße, schließt ebenfalls weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an.

Großräumig betrachtet liegt der Änderungsbereich auf der Innenseite eines ca. 140 m breiten Einschnitts in den Siedlungskörpers. Richtung Südosten liegen hinter landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohngebiete entlang der Elandstraße.

### **A.6.2 Erschließung und Infrastruktur**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße an.

Über die Rosenheimer Straße besteht Anschluss an die Innstraße RO7 im Südwesten, und über diese weiter Anschluss nach Raubling und zum Ortskern Neubeuern. Richtung Norden führt die Rosenheimer Straße zum Ortsteil Neuwöhr und von hier weiter bis zu einem Anschluss an die St2359 nördlich der Autobahnanschlussstelle Rohrdorf (A8).

Somit ist der Änderungsbereich insgesamt angemessen an das regionale und übergeordnete sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### **Sonstige Infrastruktur**

Da auf den Flächen des Änderungsumgriffs heute keine Überbauungen vorhanden sind, bestehen auch keine Anschlüsse an entsprechende Infrastrukturen. Die notwendigen Infrastrukturen von bspw. Wasser, Abwasser, Strom oder Telekommunikation liegen jedoch in unmittelbarer Nähe vor. In der Straßenverkehrsfläche der „Rosenheimer Straße“ verlaufen bereits Wasser-, Kanal-, Strom- und Telekommunikationsleitungen. An diese sind die bereits überbauten Grundstücke im Westen und Nordwesten des Planumgriffs angeschlossen.

Ein Anschluss der gegenständlichen unbebauten Flächen ist mit angemessenem Aufwand möglich. Somit ist der Änderungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

### **A.6.3 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2023) keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensembles vorhanden. Ein als Baudenkmal ausgewiesener Gedenkstein befindet sich ca. 35 m entfernt vom Geltungsbereich an der Rosenheimer Straße. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen keine direkten Wechselwirkungen mit diesem Denkmal.

Weitere Baudenkmäler sind mindestens 150 m und weiter entfernt. Durch die dazwischenliegende Bebauung ist auch hier keine Wechselwirkung zu erwarten.

### **A.6.4 Schutzgebiete und Biotopfunktion**

#### **Schutzgebiete**

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Eine ökologisch bedeutsame Fläche (Ökoflächenkataster ÖFK 2020) liegt ca. 120 m südöstlich nahe der Fuchsweberstraße. Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. RO-28 Inntal Süd liegt ca. 300 m westlich des Planungsgebietes. Auch hier bestehen aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung keine Wechselwirkungen mit dem Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich liegt in einem im Regionalplan 18 großflächig verzeichneten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses nimmt jedoch auch weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubeuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### **A.6.5 Geschützte Arten**

Das Vorkommen geschützter Arten wurde im Änderungsbereich für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ untersucht. Die artenschutzrechtliche Einschätzung (Büro Steil Landschaftsplanung – Julia Steil), Stand 5. Juli 2022, liegt den Änderungsunterlagen als Anlage bei.

Dabei konnten keine geschützten (saP-relevante) Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich nachgewiesen werden bzw. bestehen, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine entsprechenden Lebensraumbedingungen.

Demnach sind weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

### **A.6.6 Boden**

Der Boden im Änderungsbereich wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in einem Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH, Stand 24.10.22) untersucht. Das Bodengutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei.

#### **Bodenaufbau**

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus den Beckenablagerungen des Rosenheimer Sees, die gegen Ende der letzten Eiszeit im südlichen Randbereich des Sees abgelagert wurden. Darüber folgen Sande und Kiese sowie Aueablagerungen.

Unter einer ca. 0,15 m – 0,30 m starken Mutterbodenschicht wurden bis zu einer Tiefe von ca. 1,20 m – 2,90 m unter Geländeoberkante (GOK) Auensedimente erkundet.

Unter den Aueablagerungen folgen bis zu einer Tiefe von ca. 6,20 bis 7,40 m unter GOK Flusskiese. Darunter befinden sich Beckensedimente.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Kies als tragfähig einzustufen. Dem folgend ist das Grundstück mit angemessenem Gründungsaufwand bebaubar.

#### **Sickerfähigkeit**

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann, aufgrund des geringen Abstands des Grundwasserstandes laut Grundwasseruntersuchung, nur über eine Muldenversickerung stattfinden. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

#### **Grundwasser**

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,12 – 2,05 m unter GOK angetroffen. Bezogen auf absolute Höhen lagen die gemessenen Grundwasserstände auf einem relativen Niveau von ca. 449,85 bis 450,14 m ü. NHN.

Der Bemessungswasserspiegel kann, unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von einem HHW, bei 451,50 m ü. NHN angenommen werden.

Den Grundwasserleiter stellt die Kiesschicht bis zu einer Tiefe von ca. 6,2 – 7,4 m unter GOK dar. Es ist von einer Korrespondenz des Grundwassers mit dem Flusswasserspiegel des Inns auszugehen.

## A.6.7 Oberflächengewässer und Starkregenereignisse

### Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Änderungsbereich oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem. Der Änderungsbereich liegt jedoch, wie nahezu das gesamte Inntal, in einem wassersensiblen Bereich.

### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Im südlichen Änderungsbereich, im Bereich einer natürlichen Mulde (ggf. trockengefallener Bachlauf), kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung kommen.

Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen. Aufgrund des oberflächennahen Grundwassers ist im Planungsgebiet mit einem Anstieg bis nahe an die GOK zu rechnen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden.

## A.6.8 Vorbelastungen

### Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Einer Entwicklung der Flächen für den Wohnungsbau stehen insoweit keine Belange entgegen.

### Immissionen und Emissionen

#### Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

#### Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Änderungsbereich zu rechnen.

Die nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt mit der Kreisstraße (Innstraße) ca. 350 m südwestlich. Aufgrund der dazwischen befindlichen Bebauung und der großen Entfernung ist auch hier mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

#### Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf den Änderungsbereich auszugehen können.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“. In Erweiterung des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes in moderatem Umfang sollen notwendige Wohnbauflächen ermöglicht werden. Eingrünungsmaßnahmen sollen einen natürlichen Übergang am Ortsrand hin zu den freien Landschaftsräumen schaffen.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt wird, im Zuge der beabsichtigten Änderung, im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. In diesem Bereich sollen neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die gegenständliche Fläche eignet sich besonders für eine moderate Erweiterung durch neue Wohnbauflächen, da diese an die öffentliche Verkehrsfläche der „Rosenheimer Straße“ anliegt.

Entlang der westlichen Grenze sowie zusätzlich im Süden im Bereich der bestehenden Mulde sollen Grünflächen eine Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild sicherstellen. Diese können durch weitere Grünstrukturen im Rahmen der Wohnbauflächen ergänzt werden.

#### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute bereits durch die „Rosenheimer Straße“ im Norden erschlossen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist voraussichtlich darüber hinaus lediglich interne Erschließung erforderlich.

Wie das, der Planung als Anlage beiliegende verkehrstechnische Gutachten, welches im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt wurde, zeigt, kann eine entsprechende Wohnbaufläche über die bestehenden Straßen leistungsfähig erschlossen werden.

Wie unter A.6.2 beschrieben kann hier auch die „technische“ Erschließung erfolgen.

#### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen primär Wohnbauflächen dargestellt.

Die neuen Wohnbauflächen werden im Süden und Osten durch Flächendarstellungen von „für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ eingefasst. Durch diese Darstellung sollen die Wohnbauflächen in die umgebenen Naturräume eingebettet, also ein naturnaher Übergang zwischen Bebauung und Natur sowie eine qualitätvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Dies können durch weitere Grünstrukturen im Rahmen der Wohnbauflächen ergänzt werden.

### **B.3 Immissionsschutz**

Wie unter A.6.7 beschrieben bestehen in der näheren Umgebung keine Immissionsbelastungen welche eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in Frage stellen würden.

Auch bestehen in der Umgebung keine Nutzungen deren Emissionsmöglichkeiten durch die Ansiedlung einer Wohnbebauung im Änderungsbereich eingeschränkt würden.

### **B.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Wie unter A.6.5 beschrieben bestehen im Änderungsbereich keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte (saP-relevante) Tier- und Pflanzenarten.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind somit durch die im Rahmen der Änderung vorbereitete bauliche Nutzung nicht zu erwarten.

### **B.5 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Wie unter Ziffer A.6.4 aufgeführt, liegt der Änderungsbereich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nach Regionalplan 18 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Das betreffende Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröschenthal und Hefengraben des Marktes Neubeuern. Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich ein Nebeneinander von kompakten Siedlungsflächen mit flachen, weiten und offenen landwirtschaftlichen Flächen zu unterstellen. Im Bereich des hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ragt die landwirtschaftlich genutzte Fläche weit in den eigentlichen Siedlungskörper hinein. Diese kleinteilige Gliederung steht dabei im Kontrast zu den nördlich angrenzenden weithin offenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt und direkt an diesen angrenzt. Aufgrund der heute intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der Arten- und Strukturarmut dieser ist kein besonderer ökologischer Wert zu unterstellen. Somit kann eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Die ist jedoch im Planungsgebiet nicht einschlägig, da ausweislich entsprechender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (vgl. A.6.5) bereits heute keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte Arten vorliegen.

Insgesamt kann somit die Entwicklung unter Abwägung aller Belange auch unter besonderer Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets umgesetzt werden.

## **B.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung durch die Darstellung von Wohnbauflächen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freiflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

### **Bestandsaufnahme**

Die Flächen der geplanten Wohnbauflächendarstellung sowie dessen Eingrünung sind heute weitestgehend intensiv als Grünlandflächen bewirtschaftet und sind aufgrund der Nutzung als artenarm einzustufen. Auf den Flächen sind keine Gehölze oder andere Strukturen vorhanden.

Die Eingriffsflächen werden gemäß dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 15.12.21 somit als Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste eingeordnet und daher pauschal mit drei Wertpunkten bewertet.

### **Erfassung der Auswirkungen**

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen ist aufgrund der beabsichtigten verdichteten Bauweise, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, mit einem erhöhten Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Dem nach ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 anzusetzen.

Auf den als „für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese“ Flächen, sind aufgrund deren Nutzungsintention ebenfalls keine Eingriffe zu erwarten.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Ortsrandeingrünung entlang des südlichen und östlichen Geltungsbereichs dargestellt. Diese können als Vermeidungsmaßnahmen gesehen werden. Darüber hinaus können weitere Vermeidungsmaßnahmen erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung verankert werden. Somit ergibt sich der Planungsfaktor erst auf dieser Ebene und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit einer Spanne von 0 – 20% zu rechnen.

### **Eingriffsermittlung**

Die für die Umsetzung der geplanten neuen Wohnbauflächen erforderliche Eingriffsfläche hat eine Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Nach dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 15.12.21 ergibt sich hierfür ein Kompensationsbedarf von ca. 6.900 – 8.640 WP.

Dieser wird überschlägig wie folgt berechnet:

Für die bislang als extensives Grünland genutzte Eingriffsfläche werden drei Wertpunkte je m<sup>2</sup> Fläche angesetzt. Die so ermittelten Wertpunkte werden mit der maximal zu erwartenden Grundfläche von 0,8 multipliziert.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann weiterhin um einen Planungsfaktor von 0 - 20 % reduziert werden. Dies hängt von der konkreten Ausgestaltung auf Ebene des Bebauungsplans ab.



ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangszustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E	Pauschaler Ansatz	3	3.600 m <sup>2</sup>	0,80	8.640 WP	0 – 20 %	~ 6.900 - 8.640 WP

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine weiterführende Einordnung an dieser Stelle nicht sinnvoll möglich, d. h. die Beurteilung und Berechnung, sowie Lage, Umfang und genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ festgesetzt.

## B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Durch die Anlage neuer Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung) auf heute weitgehend ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Grünflächen wird der Ausbau des Bestandes höherwertigerer Vegetation im Änderungsbereich vorbereitet. Dies hat positive Auswirkungen auf das (Mikro-) Klima bzw. kompensiert negative Veränderungen durch Versiegelungen direkt im Änderungsbereich.

Die Anlage dieser Grünflächen im südlichen Bereich, welcher heute eine Mulde darstellt, minimiert, insbesondere bei Starkregenereignissen die Betroffenheit der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche.

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen, können aber im Rahmen der konkreten Bauleitplanung verankert werden.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute un bebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt. Die Lage an bestehender Erschließung, sowie Flächenzuschnitte die auch eine Bebauung mit dichteren Bauformen zulassen, führen tendenziell zu einer Verringerung der für die Bereitstellung von Wohnraum notwendigen Fläche.

### Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch der Markt Neubeuern, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG-Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um vorbereitende Bauleitplanung handelt und somit nur die Flächennutzungen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen.

Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Direkte Auswirkungen auf den Sektor 1 „Energiewirtschaft“ sind nicht zu erwarten. Ggf. wird im Rahmen der späteren Nutzung der Wohnbaufläche ein Photovoltaikfläche auf dem Dach erstellt. Dies hat jedoch ausschließlich einen positiven Effekt auf Sektor 1.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch den Flächenzuschnitt sind kompakte Gebäude (z.B. auch Mehrfamilienhäuser) möglich. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Neubeuern und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang in Wohnbau bzw. Grünfläche umgewandelt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Wohnbauflächen sind ausschließlich heute landwirtschaftliche Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## **B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

Darstellung von ca. 3.560 m<sup>2</sup> neuer Wohnbaufläche und 680 m<sup>2</sup> für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese.

## C Umweltbericht

---

*Im Rahmen des weiteren Verfahren wird der Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt.*

## D Zusammenfassende Erklärung

---

*Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt.*

## E Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Neubeuern, den .....

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister