AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 73.

☒ **öffentliche Sitzung**

Sitzung des Marktgemeinderates Neubeuern

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 17

Datum der Sitzung: 18.02.2025

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

.	**64. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Marktfeld" im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 179/2 u. 179/1 Tfl. Gemarkung Altenbeuern, Auerstraße 31 (vorhabenbezogener Bebauungsplan): Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Träger u. Behörden**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.01.2024 auf Antrag der Vorhabenträgerin, der Auerhof GbR den Einleitungsbeschluss für die Änderung/Neuaufstellung des Bebauungs-planes Nr. 1 ,,Marktfeld" im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 179/2 und 179/1 Tfl. Gemarkung Altenbeuern gefasst.
Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit Beschluss vom 29.10.2024 hat der Marktgemeinderat den Bebauungsplanänderungsentwurf des Planungsbüros Roland Richter u. Partner GmbH, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 18.10.2024 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Mit Bekanntmachung vom 29.11.2024 wurde auf die öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 03.12.2024 bis 03.01.2025 hingewiesen. Zudem wurden die Verfahrensunterlagen im gleichen Zeitraum auf der Homepage des Marktes Neubeuern im Internet veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Schreiben ein, mit welchen Einwendungen und Bedenken geltend gemacht wurden.

Zudem wurden mit Schreiben vom 02.12.2024 26 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis 03.01.2025 gebeten.
Hier gingen 14 Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich vom Planungsbüro Richter geprüft und entsprechende Abwägungsvorschläge gefertigt.

Eine Zusammenstellung der jeweiligen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge war in Vorbereitung auf die Sitzung im Ratssystem veröffentlicht.

2. Bürgermeister Sattelberger erteilt das Wort an Frau Bergmann, die anschließend im Einzelnen die Stellungnahmen, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden eingegangen sind, sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung vorstellt:

Abwägung zu den Stellungnahmen, welche in der Zeit vom 03.12.2024 bis 03.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind.

A.1 Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung 17.12.2024

….

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:
Bei Erlass eines VEP nach § 12 BauGB, der ein Baugebiet festsetzt, ist § 12 Abs. 3a BauGB zu beachten und eine Baurechtsbedingung entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen (nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erfordert ein konkret definiertes Vorhaben. Die exakte Definition des Vorhabens erfolgt durch den Durchführungsvertrag und den jeweils in ihm enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese exakte Definition sollte Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplan sein.

10.0 (Umgang mit Altlasten), 12.1, 12.3 (Pflegeanordnung) sind keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB, auf den der Bebauungsplanentwurf in seiner Präambel Bezug nimmt.; unabhängig von § 12 Abs. 3 BauGB (keine Bindung an die Festsetzungen gem. § 9 BauGB) sollten die Forderungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart und rechtlich gesichert werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Eine rechtliche Sicherung sollte im städtebaulichen Vertrag vorhanden sein.

In der Begründung wird eine parallele „Anpassung“ des Flächennutzungsplanes erwähnt. Hier sollte rechtlich klar gestellt werden, dass kein Parallelverfahren für eine Flächennutzungs-planänderung, sondern nur dessen Anpassung erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Klarstellung wird aufgenommen und angepasst.

Der Verfahrensvermerk zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ist noch auf die aktuelle Rechtslage hin umzuformulieren (Internet).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Klarstellung wird aufgenommen und angepasst.

A.1 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Darstellung des Areals im Flächennutzungsplan wird in die Begründung mit aufgenommen, dass kein Parallelverfahren durchgeführt wird, sondern nur eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die Bebauungsplanunterlagen und der städtebauliche Vertrag wird entsprechend den Anmerkungen ergänzt und angepasst.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.2 Landratsamt Rosenheim – Abt. SG 65 Wasserrecht 02.01.2025

…
Keine Einwände. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 11.12.2024 wird hingewiesen!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wird verwiesen.

A.2 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.3 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde 12.12.2024

…
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach§ 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Regionalplan 18, Teil B Nr. 1.2.1
Beleuchtungseinrichtungen sind aus Artenschutzgründen auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind daher geeignete Festsetzungen zur Beleuchtung zu treffen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Der Hinweis wird in der Festsetzung Pkt. 13.0, welche bereits Bezug auf die Beleuchtung nimmt, ergänzend berücksichtigt.

…
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Belange des Artenschutzes berührt. Es müssen Gebäude in Teilen abgerissen und Gehölzbestände beseitigt werden. Alte Gebäude und Gehölze stellen grundsätzlich einen Lebensraum für Tiere dar.
Aufgrund der örtlichen Situation ist mit geschützten Arten zu rechnen.
Eine Beeinträchtigung von Lebensräume streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Reptilien) und europäischer Vogelarten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden, siehe Beiblatt.

Rechtsgrundlage
§§ 44 ff BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (u. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Es ist eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durchzuführen. Die Planung ist entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Mikroklima in Ortschaften wird immer wichtiger - durch den Erhalt von bestehenden Gehölzen wird deutlich mehr erreicht als durch Neupflanzungen.

Fachliche Stellungnahme des Planers/
Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz ist durchzuführen. Erkenntnisse hieraus sind in den Satzungstexten zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung das Ergebnis der Artenschutzprüfung von dem Sachverständigen H.-J. Pohl, Prien, vom 31.01.2025 vor. Im Ergebnis wird mitgeteilt, dass keine geschützten Tierarten vorgefunden wurden,

A.3 – Beschluss:
Der Bebauungsplanentwurf wird in Bezug auf den Artenschutz bei Beleuchtungseinrichtungen (Ziff. 13) sowie hinsichtlich der Relevanzprüfung zum Artenschutz ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim 11.12.2024

….
Zu oben genanntem Vorgang übersenden wir Ihnen nachfolgend die wasserwirtschaftliche Stellungnahme.
Das Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht: wolfgang.marx@lra-rosenheim.de, sowie die Bauabteilung: bauleitplanung@lra-rosenheim.de erhalten diese Stellungnahme per E-Mail.

Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Aussagen zu Oberflächenabfluss, Fremdeinzugsgebieten und Bodenveränderungen sind zu ergänzen (der Punkt 14.7 ist bisher nichtssagend).

1.2 Grundwasser

Es reicht nicht aus, in der Bauleitplanung nur auf das Baugrundgutachten zu verweisen.
Die hohen Grundwasserstände bis knapp unter GOK sind explizit zu nennen.
Zudem halten wir folgende entsprechende Festsetzungen für erforderlich:
„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)
„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Satzungstexte werden entsprechend ergänzt.

…
1.3 Niederschlagswasser

Die Hinweise zu Niederschlags- und Oberflächenwasser sind bei jeder Bauleitplanung an die örtlichen Verhältnisse anzupassen!
Der MHGW (mittlerer höchster jährl. Grundwasserstand) liegt laut Baugrundgutachten bei etwa 1,4 – 1,8 m u. GOK. Wir empfehlen eine eindeutige Höhenlage in m ü. NHN anzugeben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eine eindeutige Höhenlage in m ü. NHN wird angegeben.

….
*Die Hinweise 14.2 und 14.4 verweisen auf die falschen technischen Regeln. Stand der Technik für die Versickerung ist inzwischen das **DWA-A 138-1**.*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Aussagen des Regelwerk werden redaktionell angepasst.

*Der Hinweis unter 14.3 ist falsch zusammengefasst. Entgegen der Aussage (wie auch der Aussage im Baugrundgutachten) ist **eine direkte Versickerung in den sickerfähigen Kiesen nicht zulässig**, da diese im Grundwasser liegen. Zudem handelt es sich bei den Auenablagerungen um grundwasserschützende Deckschichte. Folgender Hinweis wäre erforderlich:*

Die Sohle einer Versickerungsanlage muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) aufweisen. Die Oberflächennahe gering-durchlässige Schichten müssen durch Aushub oder Bohrungen unterhalb der Versickerungs-anlage flächig durchstoßen werden, um den Anschluss an die tiefer liegende geeignete, durch-lässige Bodenschichten herzustellen. Der Aushubbereich unterhalb der Versickerungsanlagen ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrations-vermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Da undurchlässige grundwasserschützende Deck-schichten durchstoßen werden, sind Anforderungen an das für die Auffüllung eingebrachte Material nach LAGA M 20 (bis auf pH-Wert), Feinsand bis Mittelsand, Ton und Schluff < 1 %, Kies < 5 %, Carbonat > 20 %, org. Substanz < 1 %, analog zu Retentionsbodenfiltern ohne Grobsand einzuhalten.
……

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Regelwerk angepasst.

…
Der Hinweis unter 14.5 ist falsch:
Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (hohe Grundwasserstände) sind Sickerschächte nicht zulässig.
Auf Grund der schwierigen örtlichen Verhältnisse schlagen wir vor zu prüfen, ob alternativ zur Versickerung eine (gedrosselte) Einleitung in einen Regenwasserkanal möglich ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf eigenem Grund zu versickern.
Es ist vom Bauwerber ein Nachweis zu erbringen, dass mittels geeigneter Versickerungs-einrichtungen das gesamte Oberflächenwasser schadlos auf eigenem Grund versickert werden kann.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Ein Kellergeschoss ist wegen der bekannten Grundwassersituation gemäß Vorhabenplanung nicht vorgesehen.

A.4 – Beschluss:
Die Planung wird entsprechend den wasserwirtschaftlichen Ausführungen ergänzt bzw. angepasst.
Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 20.12.2024

.....
Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wird zur Kenntnis genommen, siehe hierzu Punkt 15.0 der Satzung.

A.5 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; ein entsprechender Hinweis ist in Ziffer 15 im Bebauungsplan enthalten.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.6 Deutsche Telekom Technik GmbH 02.12.2024

….
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien für das Bauvorhaben. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen den Bauvollzug.

A.6 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.7 Regionaler Planungsverband Südostbayern 09.12.2024

…..
Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Wird zur Kenntnis genommen.

A.7 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.8 Regierung von Oberbayern 06.12.2024

…
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung
Der Markt Neubeuern plant nördlich der Auerstraße im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 179/1 und 179/2, Gmkg. Altenbeuern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Auerhofs zu schaffen. Dabei sind im Erdgeschoss des Gebäudes eine Büronutzung sowie eine Bäckerei und im ersten Ober- sowie im Dachgeschoss eine Wohnnutzung geplant. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 0,26 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Der Flächen-nutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Planungsbereich ist vollständig von Bebauung umgeben.

Berührte Belange:

Natur und Landschaft
Der Planungsbereich liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im Rand-bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. (RP 18 B I 3.1 Z).
Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz ist durchzuführen. Erkenntnisse hieraus sind in den Satzungstexten zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch die Stellungnahme zur Unteren Naturschutzbehörde.

…
Wasserwirtschaft
Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes und des Klimawandels Rechnung zu tragen, ist die Planung diesbezüglich mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es wird eine entsprechende fachgutachterliche Aussage eingeholt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Wasserwirtschaftsamt.

…
Flächensparen
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen Vorrang eingeräumt wer-den (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G und 3.2 Z und RP 18 B II 1 G). Die geplante Revitalisierung eines Bestandsgebäudes ist daher zu begrüßen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wird zur Kenntnis genommen.

…
Ergebnis
Die o.g. Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Zusammenfassender Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Anregungen und Aussagen der Regierung von Oberbayern werden berücksichtigt.

A.8 – Beschluss:
Die Anregungen und Aussagen der Regierung von Oberbayern werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

A.9 Kläranlage Neubeuern 02.12.2024

….
Die beiden Grundstück Flr. Nr 179/2 und 179/1 sind bisher über den gemeinsamen SW-HA Schacht HAAUR031X erschlossen. Bisher gehören beide Grundstücke und die dazugehörigen Anwesen dem gleichen Besitzer.
Da sich nun mit der Änderung des Bebauungsplanes die Nutzung des Gebäudes der Flur Nr. 179/2 ändert, ist auch eine entsprechende Neuregelung der SW-Entwässerung notwendig. Entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Neubeuern sollte jedes Grundstück separat erschlossen werden, um spätere Konflikte auszuschließen. Ist dies nicht möglich, ist die gemeinsame Nutzung eines SW-HA über eine Grunddienstbarkeit zu regeln.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen den Bauvollzug.

A.9 – Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

B Stellungnahmen mit dem Inhalt – keine Einwände

B.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Rosenheim 04.12.2024

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.

B.2 Staatliches Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau 09.12.2024

Seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der 64. Änderung des BPl. Nr. 1 "Marktfeld" im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 179/2 und 179/1 Tfl. Gem. Altenbeuern "Auerhof" Einverständnis.
Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

B.3 Polizeiinspektion Brannenburg 03.12.2024

Seitens der PI Brannenburg bestehen keine Einwände.

B.4 Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern 30.12.2024

Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die im Betreff genannte Maßnahme des Marktes Neubeuern. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.

B.5 Gemeinde Raubling 03.12.2024

Seitens der Gemeinde Raubling gibt es keine Einwände.

B.6 Gemeinde Brannenburg – Bauamt 17.12.2024

Die Gemeinde Brannenburg hat gegen die 64. Änderung des BPlanes Nr. 1 Marktfeld keine Bedenken.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

C keine Stellungnahmen wurden abgegeben von

C.1 Landratsamt Rosenheim, Abt. SG 66 Immissionsschutz
C.2 Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
C.3 Kreisheimatpfleger
C.4 Bayernwerk AG
C.5 IHK München und Oberbayern
C.6 Finanzamt Rosenheim
C.7 Gemeindeverwaltung Nußdorf
C.8 Gemeindeverwaltung Samerberg
C.9 Gemeindeverwaltung Rohrdorf
C.10 Markt Neubeuern - Wasserwerk
C.11 Markt Neubeuern - Bauhof

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Anschließend werden die im Rahmen der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingegangene Stellungnahmen behandelt

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend den gefassten Abwägungsbeschlüssen zu überarbeiten und anzupassen. Der dementsprechende Bebauungsplanänderungsentwurf wird gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Bebauungsplanänderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Neubeuern, 03.04.2025

Behörde
Unterschrift

Bergmann,
Bauamtsleiterin