



Marktgemeinde Neubeuern

LANDKREIS ROSENHEIM

## **Bebauungsplan Nr. 30**

# **„Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs.1 BauGB**

**in der Fassung vom 04.11.2024**

Marktgemeinde  
**Neubeuern**  
Schlossstr. 4  
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784 0  
rathaus@neubeuern.org

## 1. Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Lage und Ziel der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich 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 Brennesseln geprägter Feuchtfäche.

Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung das FSt-Nr. 535, Teilflächen der FSt-Nr. 536 sowie Teilflächen der FSt-Nr. 1103/3 (Rosenheimer Straße), Gemarkung Neubeuern, betroffen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,43 ha (inkl. öffentliche Verkehrsflächen) auf. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 128 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“. Durch die Erweiterung des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes in moderatem Umfang sollen notwendige Wohnbauflächen ermöglicht werden. Maßnahmen zur Durchgrünung sollen einen natürlichen Übergang zu den freien Landschaftsräumen schaffen.

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. In diesem Bereich sollen neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht erschlossen. Die gegenständliche Fläche eignet sich jedoch besonders für eine moderate Erweiterung des Siedlungsgefüges durch neue Wohnbauflächen, da diese an die öffentliche Verkehrsfläche der „Rosenheimer Straße“ anliegt.

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

## 3. Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat Neubeuern hat in der Sitzung vom 09.08.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Wohnen an der Rosenheimer Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat in der Zeit vom 31.08.2023 bis 04.10.2023 stattgefunden.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging 1 Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und keine von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2023 hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 stattgefunden. Dies wurde am 11.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2023 hat mit Schreiben vom 16.05.2023 bis 23.06.2023 stattgefunden.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen 9 Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und 10 Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die 10 Stellungnahmen mit Einwänden von Seiten der Träger öffentlicher Belange waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Landratsamt Rosenheim – Naturschutz; Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Landratsamt Rosenheim – Kreisbrandrat; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Bayerischer Bauernverband; Deutsche Telekom; Markt Neubeuern - Kläranlage

In seiner Sitzung vom 12.03.2024 hat der Marktgemeinderat Neubeuern die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 29.02.2024 für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.02.2024 sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04. bis 03.06.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.02.2024 sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen mit Schreiben vom 30.04.2024 bis 03.06.2024 beteiligt.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging 1 Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und 7 Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die 7 Stellungnahmen mit Einwänden von Seiten der Träger öffentlicher Belange waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung; Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Landratsamt Rosenheim – Kreisbrandrat; Deutsche Telekom

In seiner Sitzung vom 29.10.2024 hat der Marktgemeinderat Neubeuern die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.10.2024 unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Satzung beschlossen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (D66) im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland (038). Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung bestehen keine Wechselwirkungen mit dem Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich liegt in einem im Regionalplan 18 großflächig verzeichneten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses nimmt jedoch auch weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Belange des speziellen Artenschutzes durch Steil Landschaftsplanung untersucht und die Ergebnisse in einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ Stand 05.07.2022, zusammengefasst. Diese liegt als Anlage bei. Dabei konnten keine laut FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten (saP-relevanten) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden bzw. bestehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine entsprechenden Lebensraumbedingungen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung somit nicht zu erwarten.

Insgesamt sind somit für das **Schutzgut Lebensräume und Arten** zusammenfassend aufgrund der Wertigkeit der strukturarmen Bestandsflächen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Ausweisung neuer Flächennutzungen gehen im moderaten Umfang landwirtschaftlich genutzte Grünflächen verloren, welche weder struktur- noch artenreich sind. Etwa 4000 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Da kein Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich.

In den erforderlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) findet eine Aufwertung von geringer wertigen Wald-Biotopnutzungstypen zu höherwertigen Kiefern-Moorwäldern bzw. Bergkiefern Moorwäldern statt.

Für das **Schutzgut Fläche** sind aufgrund der geringen Gesamtfläche trotz hoher Dichte und hohem Versiegelungsgrad somit insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die zukünftige geplante Überbauung geht ein Teil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, als Retentionsvermögen für Niederschlagswasser sowie Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe in geringem Maße und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren.

Für das **Schutzgut Boden** sind auch aufgrund des umfangreichen Aushubes und erforderlicher Auffüllungen (baubedingte Auswirkungen) insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2023) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Geltungsbereich liegt in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“.

Die Berechnungen zum Grundwasseraufstau durch das Vorhaben haben ergeben, dass der zu erwartende Grundwasseraufstau durch das geplante Bauwerk als sehr gering einzustufen ist und keine maßgeblichen negativen Beeinflussungen von Bestandsgebäuden zu erwarten sind.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral in Mulden zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenzone zu versickern. In der Planung wurden demnach ausreichend dimensionierte Flächen, Größen und Abstände für Versickerungsmulden berücksichtigt. Damit ist gewährleistet, dass auch bei einem 30 jährlichen Regenereignis, unter Berücksichtigung des wild abfließenden Wassers mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten, die Mulden voll funktionsfähig bleiben und nicht durch externen Regenwasserzufluss überschwemmt werden. Die Überflutung von bebauten Nachbargrundstücken bis zu einem 30 jährlichen Starkregenereignis kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen durch Grundwasserveränderungen während der Bauzeit oder eine Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser können unter Einhaltung geplanter Maßnahmen somit ausgeschlossen werden. Eine naturnahe Versickerung über begrünte Mulden ist möglich. Deshalb sind für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Jedoch sind die relevanten Flächen zu gering, um einen erheblichen Effekt auf die Umgebung zu bewirken.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und wird durch das westlich angrenzende Wohngebiet im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Er definiert den Ortseingang von Altenmarkt, jedoch liegt der Geltungsbereich großräumig betrachtet auf der Innenseite eines ca. 140 m breiten Einschnitts in den Siedlungskörper: Richtung Südosten liegen hinter landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohngebiete entlang der Elandstraße. Der Geltungsbereich selbst ist eine intensive Grünlandfläche und weist keinen Baumbestand auf. Er ist weitgehend eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf.

Im Norden und Osten schließt die weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland und vereinzelt Hofstellen an.

Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind somit insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, jedoch hat der Geltungsbereich an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung.

Für das **Schutzgut Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Auswirkungen auf Sachgüter durch Grundwasserveränderungen oder durch Spundarbeiten während der Bauzeit sowie Auswirkungen auf Sachgüter durch Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind unter Einhaltung der geplanten Maßnahmen auszuschließen.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

## 5. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende wesentliche Belange vorgebracht, welche sich auf umweltbezogene Informationen und weitere Sachverhalte beziehen. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

#### Verfahrenswahl

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Aktenzeichen: 4 CN 3.22) das gewählte Verfahren nach § 13 b BauGB als europarechtswidrig erklärt hat. Das Verfahren ist daher als unwirksam anzusehen, die Bauleitplanung sollte daher zurückgenommen werden.

*Nachdem das Verfahren nach § 13b BauGB durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar war, wurde in das Normalverfahren gewechselt; dies lässt das BauGB zu. Das zuvor durchgeführte Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wurde die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.*

*Des Weiteren wurde im Parallelverfahren bereits der Flächennutzungsplan geändert. Die darüber hinaus notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, naturschutzrechtlicher Ausgleich und dergleichen wurden im laufenden Verfahren ergänzt und liegen bereits den Unterlagen bei.*

*Somit wurden alle Anforderungen des Normalverfahrens erfüllt und die Bauleitplanung konnte entsprechend aufgestellt werden.*

#### Unzureichende Bürgerbeteiligung und mangelnde Transparenz

Der Gemeinde wurde vorgeworfen, dass sie die Bürgerbeteiligung nicht oder nicht rechtzeitig und unvollständig durchgeführt hätte, wie es normalerweise bei Bauleitplanungen erforderlich ist.

*Aus den Bekanntmachungen geht hervor, dass:*

- der Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht wurde im Zeitraum 31.08.22 bis 04.10.22*
- Der Entwurf samt Vorhabenplan, Begründung und Planzeichnung lag in der Zeit vom 22.05.23 bis 23.06.23 öffentlich zur Einsichtnahme auf.*

*Nachdem das ursprünglich gewählte Verfahren nach § 13b durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar war, wurde in das Normalverfahren gewechselt; dies lässt das BauGB zu. Das vorhergehende Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wurde die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Abwägungsprozess der Gemeinde hat sich also im Bauleitplanverfahren, und hier insbesondere im Rahmen der weiteren Auslegung und der Behandlung der dort vorgebrachten Einwendungen, fortgesetzt und im Satzungsbeschluss seinen Abschluss gefunden. Somit waren alle Anforderungen des Normalverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan konnte entsprechend aufgestellt werden.*

### Belange der Raumplanung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan widersprechen würde: Neubeuern ist als Verdichtungsraum ausgewiesen, wo keine weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen stattfinden soll. Die geplante Überplanung von Außenbereichsflächen widerspricht diesem Ziel und den Vorgaben zur integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung.

*Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist unter anderem ausgeführt, dass ausreichend Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sollen. Dies ist durch die hier gegenständliche Planung nicht gefährdet. Das in der Stellungnahme unterstellte Verbot der Inanspruchnahme heutiger landwirtschaftlicher Flächen kann daraus nicht abgeleitet werden.*

*Weiter ist im LEP folgendes Ziel enthalten: „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...]“. Dies ist aktuell in Neubeuern aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere kleinteiligerem bezahlbarem Wohnraum, gefährdet. Dem folgend stellte die Gemeinde, auch um den Anforderungen des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gerecht zu werden, die hier gegenständliche Bauleitplanung auf.*

*Im LEP ist weiter der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung festgeschrieben. Hier heißt es: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde hat eine Untersuchung des Wohnraumbedarfs durchgeführt, die diesen Bedarf bestätigt; geeignete Leerstände, die aktiviert werden könnten, bestehen in der Gemeinde Neubeuern, wie eine Potenzialflächenanalyse ergeben hat, nicht.*

### Zulässigkeit weiterer Nutzungen (neben der Wohnnutzung)

Es wurde Einwand erhoben gegen die im Bebauungsplan möglich gemachten Begleitnutzungen nach § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3. Dies würde bedeuten, dass zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und, in Ausnahmefällen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zulässig sind.

*Entgegen der o. g. Stellungnahme werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, etc.) ausgeschlossen. Weiterhin sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, so dass die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe usw.) dadurch eingeschränkt sind.*

### Verkehrszunahme

Es wurden Bedenken geäußert, dass die Zunahme des Verkehrs durch die geplante Bebauung steigen wird und dies zu erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Anlieger oder zu erhöhten Belastungen der Kapazitäten der umliegenden Straßen, auch im Hinblick auf die Parksituation, führen wird.

*Es wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten eingeholt, welches als Ergebnis feststellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht die durch das Vorhaben induzierte Verkehrsbelastung am betrachteten Straßennetz im Ortsteil Altenmarkt störungsfrei abgewickelt werden kann.*

*Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept mit insgesamt 25 Wohneinheiten ergibt sich auf Grundlage der Garagen- und Stellplatz-Satzung des Marktes Neubeuern ein Stellplatzbedarf von insgesamt 50 Stellplätzen. Die Erstellung der geforderten Anzahl an Stellplätzen ist auch im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 22 oberirdische Stellplätze und 28 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Somit können ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen werden.*

#### **Bebaubarkeit des Grundstücks: Grundwasseranstau**

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch den hohen Grundwasserstand das Risiko eines Grundwasseraufstaus und der Umleitung von Grundwasserströmen durch die geplanten neuen Baukörper, mit einhergehenden Gefahren für die benachbarte Bestandsbebauung, besteht.

*Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Baukörper wurde untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet; diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft. Die maximalen Veränderungen an den Nachbargebäuden sind sehr gering ( $\leq 0,02$  m). Der Aufstau durch einen während der Bauphase erforderlichen Spundwandkasten kann durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Maßnahmen werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim festgelegt.*

#### **Bebaubarkeit des Grundstücks: Versickerung, Starkregenereignisse, Versiegelungsgrad**

Es wurden Bedenken geäußert, dass sich bei stärkerem Regen sofort großflächige Wasseransammlungen v. a. im Bereich eines früheren Bachlaufs und auch auf den benachbarten Grundstücken bilden, was zeigen würde, dass eine Versickerung des Wassers nicht möglich ist. Ein früheres Gutachten weist bereits auf die Schwierigkeiten der Versickerung hin. Der Bebauungsplanentwurf erwähnt nur lapidar die Möglichkeit einer Muldenversickerung, ohne auf die bestehenden Probleme einzugehen. Die Gemeinde müsse jedoch sicherstellen, dass bei Problemen durch einen Bebauungsplan auch entsprechende Lösungen angeboten werden.

*Es ist unstrittig, dass beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse sensibel mit den o. g. Themen umgegangen werden muss. Die Aussage, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist falsch. Das Baugrundgutachten bestätigte, dass eine Versickerung mittels Versickerungsmulden oder Rigolenversickerungsanlagen möglich ist. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planungen wurden weiterführende Gutachten und Berechnungen auch zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Es wurden keine Hinweise auf veränderte geologische Bereiche entlang des früheren Bachlaufs gefunden. Die erforderlichen Muldengrößen wurden berechnet; die Mindestabstände zu benachbarter Bebauung und zum Grundwasser werden eingehalten. Die Versiegelung wurde im Rahmen der weiteren Planungen reduziert und das Entwässerungskonzept dahingehend angepasst. Die Versickerungsanlagen wurden daraufhin erneut überprüft, angepasst und mit dem WWA abgestimmt. Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten und Berechnungen stehen einer Bebauung im Planungsbereich somit nicht entgegen.*

#### **Gestaltung, Kubatur, Höhenentwicklung, Aufschüttungen**

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde selbst in Widerspruch setzt, indem sie mit dem neuen Bebauungsplan viele Regelungen der Ortsgestaltungssatzung außer Kraft setzt.



Die geplante Gestaltung der neuen Gebäude würde nicht zur vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch kleine Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, passen. Mehrfamilienhäuser sind in der näheren Umgebung unbekannt.

Die massive Kubatur und hohe Firsthöhe der geplanten Gebäude würde zu Beschattung und einer bedrückenden Wohnsituation für die Nachbarn führen. Die geplante Aufschüttung des Geländes, um das Baugebiet auf Straßenniveau zu heben, würde zu einer 50 cm hohen Geländekante bei den benachbarten Doppelhäusern führen und eine kesselartige Wirkung unterstützen. In der Ortsgestaltungssatzung darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden; die geplanten Gebäudegrößen sind in Neubeuern bisher nicht vorhanden und passen nicht in das ländlich geprägte Ortsbild.

*Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des demographischen Wandels und der Verpflichtung der Gemeinde, sinnvolle Wohnangebote für alle Bevölkerungsschichten anzubieten, sind Einfamilien- und Doppelhäuser kaum mehr vertretbar. Die Planung wurde einer intensiven Abwägung unterzogen und durch verschiedene Planungsdialoge, Ortseinsichten und Gemeinderatsberatung weiterentwickelt und angepasst. Die Abstandsflächen werden zu Nachbargrundstücken nach der Bayerischen Bauordnung vollumfänglich eingehalten. Von einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann somit nicht ausgegangen werden.*

*Die Aussage, dass zu benachbarten Grundstücken eine 50 cm hohe Geländekante entstehen würde, ist falsch. Das Gelände wird so modelliert, dass kein Niederschlagswasser auf diese Grundstücke laufen kann oder eine Geländekante entsteht.*

*Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 18.05.2022 stellt einen allgemeingültigen, übergeordneten, auf die Gesamtgemeinde abgestimmten Rahmen für die bauliche Gestaltung dar. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans kann eine genauere, auf die konkrete Einzelsituation abgestimmte Regelung getroffen werden. Somit werden, wo die Einzelbetrachtung es rechtfertigt, durch den Bebauungsplan von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen. Daneben finden sich die geplanten Gebäudegrößen und die Anordnung um einen Innenhof in den einzelnen Hofstellen in der Umgebung wieder.*

### Ökologische Situation und Fledermaus-Habitat

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde davon ausgehen würde, dass im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung keine besonders schutzwürdigen Gebiete vorliegen und es weder besonders geschützte Pflanzen noch besonders geschützte Tiere geben würde. Jedoch wurde beobachtet, dass im Bereich des Grundstücks Fl-Nr. 535 während des gesamten Sommers in den Abendstunden ein erhebliches Fledermausaufkommen bestünde. Es wäre daher anzunehmen, dass in unmittelbarer Nähe ein Fledermaus-Habitat existiert, welches bisher nicht berücksichtigt wurde.

*Im Zuge des Verfahrens wurde das Plangebiet im Hinblick auf geschützte Arten untersucht. Die Artenschutzfachliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet nicht als Habitat für Fledermäuse geeignet ist und es sich nicht um einen essenziellen Teil eines Jagdhabitats handelt.*

### Schäden an Gebäuden

Es wurde darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung der Gemeinde liegt, Gefahren und Risiken für die Nachbarschaft abzuwenden bzw. auszuschließen. Es bestehe im Besonderen die Befürchtung, dass die erforderlichen Spundwandarbeiten zu erheblichen Schäden an den umliegenden Gebäuden führen können.

*Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt der Markt Neubeuern Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen.*

*Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde; hierzu gibt es allgemeine Regelwerke, die in der Bauausführung zu beachten sind.*

*Jedoch wurde der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.*

## **5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung dieser gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende wesentliche Belange vorgebracht, welche sich auf umweltbezogene Informationen/Sachverhalte beziehen. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

### *Siedlungsentwicklung - Flächensparen und Innenentwicklung*

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen muss nachgewiesen werden, dass ein hinreichender Bedarf besteht und alle Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft wurden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Die Marktgemeinde hat bereits eine Wohnflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse durchgeführt, um den Zielen des Flächensparens gerecht zu werden: Die Analyse zeigt einen zusätzlichen Bedarf von 125 Wohneinheiten bis 2035, wobei die aktuelle Planung 25 Wohneinheiten umfasst. Durch eine hohe Siedlungsdichte und die geplante Tiefgarage kann die Flächenneuanspruchnahme minimiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zudem eine qualitätsvolle Gestaltung des Außenbereichs vor. Die Potenzialflächenanalyse zeigt, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale entweder zu klein oder in Privatbesitz sind.

*In der Stellungnahme wird, unter Bezugnahme auf die vorliegende Wohnflächenbedarfsermittlung sowie eine Potenzialflächenanalyse für die Marktgemeinde Neubeuern, bereits ausführlich das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen im bisherigen Außenbereich begründet.*

### *Natur und Landschaft*

Der Planungsbereich befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“, wo Naturschutz und Landschaftspflege besonders wichtig sind. Die Planung muss sicherstellen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erhalten bleiben. Größere Eingriffe, die die ökologische Bilanz verschlechtern, sollen vermieden werden.

*Nachdem das Verfahren nach § 13b durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar ist, wird nun das Normalverfahren angewandt; dies lässt das BauGB zu. In diesem Zuge wird ein Umweltbericht erstellt und die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Lage und Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Somit werden die Umweltbelange im Bebauungsverfahren ausreichend berücksichtigt.*

### *Orts- und Landschaftsbild, Grünordnung*

Laut Stellungnahme ist bisher keine ausreichende Eingrünung im Osten des Wohngebiets erkennbar. Gemäß dem Bayerischen Landesplanungsgesetz soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Vorhaben müssen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Ortsrandlage und der Wandhöhen der neuen

Gebäude (zwischen 7,5 und knapp 9,0 m) ist eine landschaftsschonende und umgebungsorientierte Baugestaltung besonders wichtig.

*Der hier gegenständliche Bereich orientiert sich nicht zur freien Landschaft sondern zu einer Grünstreifen innerhalb des Siedlungskörpers. Ca. 100 – 150 m östlich des Vorhabens beginnt die Bebauung an der Elandstraße. Dies ist im Rahmen der Abwägung zur Notwendigkeit und Ausprägung einer Eingrünung zu berücksichtigen. Im Laufe des Verfahrens wurde die Tiefgarage verkürzt, um ostseitig zusätzliche Pflanzungen zu ermöglichen.*

*Um das Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden ist eine Durchgrünung mit Einzelbäumen im Wechsel mit Strauchpflanzungen wie bei den umliegenden Hofstellen geplant. Hinsichtlich der Gestaltung orientiert sich die Planung an der landwirtschaftlichen Umgebungsbebauung, d. h. die drei klaren Baukörper sind um einen Innenhof gruppiert, es sind ruhige Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung und Dachdeckung geplant, die Lochfassaden werden teilweise Holzverschalt.*

### Ökokonto, Ausgleichsflächen

Durch das geplante Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13b BauGB zu erwarten. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Minimierung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Werden Ökokontomaßnahmen einem konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet, ist ein bloßer Verweis auf ein Ökokonto ohne Darstellung des konkreten Sachverhalts unzureichend. In der Begründung zum BP sind jedoch Ausführungen zum Ökokonto getroffen.

*Nachdem das Verfahren nach § 13b durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar ist, wird nun das Normalverfahren angewandt; dies lässt das BauGB zu.*

*In diesem Zuge wird ein Umweltbericht erstellt und die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Lage und Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Somit werden die Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt.*

### Überflutungen durch wild abfließendes Wasser

Aufgrund von Starkregenereignissen kommt es im geplanten Gebiet zu Überflutungen. Daher ist es notwendig, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Ergebnisse müssen im Plan berücksichtigt werden. Besonders wichtig ist der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten und die Beeinträchtigung Dritter, die bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden müssen. Maßnahmen wie Abfang- und Ableitungsgräben sowie Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung sind zu erwägen.

*Durch cfLab GmbH, Dr.-Ing. Florian Pflieger, wurden Untersuchungen zum Wasserabfluss, zu Fließwegen etc., auch unter Betrachtung des Zuflusses aus den Außeneinzugsgebieten, angestellt. Die Ergebnisse wurden in einem Hydraulischen Gutachten - Erläuterungsbericht, 21.02.24 - zusammengefasst. So wurden verschiedene Modellansätze überprüft und eine Gefährdungs- und Risikobeurteilung erstellt.*

*Dem durch das Vorhaben induzierten Retentionsraumverlust wird in der Folge durch eine entsprechende Geländemodellierung und die Anlage ausreichend großer Versickerungsmulden Rechnung getragen werden. Eine Beeinträchtigung Dritter kann so ausgeschlossen werden.*

### Niederschlagswasser, Versickerung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das Wasser dezentral in Mulden zurückzuhalten und versickern zu lassen. Der notwendige Flächenbedarf dafür muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Es wird als erforderlich angesehen, ausreichende Flächen für die Muldenversickerung festzusetzen, da die verbleibenden unbefestigten Flächen aufgrund der verdichteten Bebauung nicht ausreichen. Zudem sollten bestimmte Festsetzungen aufgenommen werden, um Hochwasservorsorge zu gewährleisten, wie das Freihalten gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sowie der Schutz von Tiefgaragenzufahrten vor eindringendem Wasser bei Starkregen.

*Da es sich um einen Vorhabenplan handelt, wurden die erforderlichen Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser entsprechend berechnet und festgesetzt. Die Lage und Größe der Sickermulden sind im Freiflächenplan dargestellt, daher sind keine weiteren Festsetzungen notwendig. Der Hinweis, dass diese Flächen so herzustellen und zu unterhalten sind, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist, ist im Satzungstext enthalten. Auch der Schutz der Tiefgaragenzufahrten vor eindringendem Wasser bei Starkregen ist in den Festsetzungen berücksichtigt und eine entsprechende Höhe an der Tiefgaragenabfahrt festgelegt.*

### Rückhalt von Oberflächenwasser und Versickerung in der südlichen Grünfläche

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die südliche Grünfläche sowohl für den Rückhalt von Oberflächenwasser als auch für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Bei Starkniederschlägen wird jedoch Platz für beides benötigt. Eine Risikobeurteilung aus der Gefährdungs- und Fließweganalyse muss klären, ob die Grünfläche primär für die Versickerung oder den Rückhalt genutzt werden soll. Danach muss geprüft werden, ob genügend Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen zur Verfügung stehen.

*Die Nutzung der südlichen Grünfläche sowohl zum Rückhalt von Oberflächenwasser als auch als Sickermulde wurde im Zuge des Verfahrens überprüft: Die geplanten Sickermulden auf Flur-Nr. 535 können das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickern. Die natürliche Mulde auf Flur-Nr. 536/Tfl kann somit als Rückhaltevolumen für von außerhalb des Plangebietes zufließendes Oberflächenwasser genutzt werden.*

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

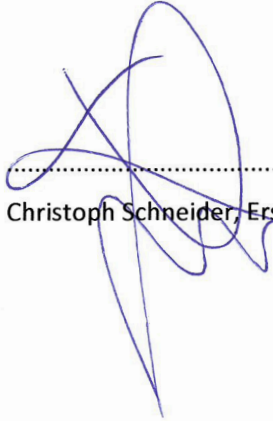
Vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum für Familien, aber auch dem demographischen Wandel geschuldet, nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare.

In der Marktgemeinde Neubeuern 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 stehen der Gemeinde momentan keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, um die dringend benötigten Wohnflächen zu decken.

**7. Aufgestellt**

Neubeuern, den 14.11.2024



.....  
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

