AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 80.

☒ **öffentliche Sitzung**

Sitzung des Marktgemeinderates Neubeuern

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 17

Datum der Sitzung: 16.09.2025

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 12 anwesend.

.	**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neubeuern Heft Handwerkerhöfe": Würdigung der Stellungnahmen nach öffentl. Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und ggfs. Satzungsbeschluss (Anwesend: Herr Wüstinger)**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat am 30.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Neubeuern Heft Handwerkerhöfe“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (3. Änderung).

Nach Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen billigte der Marktgemeinderat mit Beschluss vom 10.06.2025 den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf des Planungsbüros Wüstinger/Rickert i.d.F. vom 10.06.2025 und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit Bekanntmachung vom 31.07.2025 wurde auf die öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 hingewiesen. Zudem wurden die Verfahrensunterlagen im gleichen Zeitraum auf der Homepage des Marktes Neubeuern im Internet veröffentlicht.

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

Zudem wurden mit Schreiben vom 31.07.2025 31 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis 04.09.2025 gebeten.
Hier gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich vom Planungsbüro Wüstinger/Rickert geprüft und entsprechende Abwägungsvorschläge gefertigt.

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

Nachdem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahme einging und somit auch keine Beschlussfassung diesbezüglich angezeigt ist stellen Erster Bürgermeister Schneider und Herr Wüstinger die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge wie folgt vor:

Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

A.1 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde 08.08.2025

Stellungnahme zum BP

(…) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 07.05.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Marktgemeinde
Laut Auszug aus der Niederschrift über die Marktgemeinderatssitzung vom 10.06.2025 sollen die notwendigen Stellplätze weiterhin auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht und nicht dezentral in Parkdecks oder einer Tiefgarage gebündelt werden. Zudem beabsichtigt die Marktgemeinde zu prüfen, inwiefern im Bereich des Gewerbegebiets Heft die Einrichtung eines zusätzlichen Bushaltepunkts möglich ist.
Des Weiteren wurden die Planungsunterlagen um eine Wohnbauflächen- und eine Gewerbeflächen-bedarfsanalyse sowie eine Potenzialflächenanalyse ergänzt. In der Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerzahlen des Zensus 2022 ein Einwohnerzuwachs zwischen 2023 und 2038 von 244 Personen bei einem jährlichen Zuwachs von 0,4 % ermittelt. Daraus ergibt sich bei einer Einwohnerdichte von 2,2 Einwohnern/Wohneinheit und einer Siedlungsdichte von 20 Einwohnern/ha ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 7,2 ha für Wohnnutzung in der Marktgemeinde. Der Umfang der geplanten Ausweisung von ca. 4,7 ha für eine Wohnnutzung im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale von ca. 2,3 ha somit plausibel.
Mittels der vorgelegten Gewerbeflächenbedarfsanalyse kann der gegenwärtige Umfang von ca. 4 ha für eine gewerbliche Nutzung plausibel nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung einer kontinuierlichen Entwicklung, dem GIFPRO-Verfahren und einer Befragung der Gewerbetreibenden sowie bestehender Flächenpotenziale wurde in der Gewerbeflächenbedarfsanalyse ein Bedarf von zusätzlichen 6,5 ha ermittelt. Dieser liegt über der gegenwärtigen Flächeninanspruchnahme von ca. 4 ha, womit diese ebenfalls plausibel nachgewiesen werden konnte.
Zudem wurden das Wasserwirtschaftsamt, die untere Naturschutz- sowie die untere Bauaufsichtsbehörde am Verfahren beteiligt. Diese Fachbehörden haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben. Die untere Naturschutz- sowie die untere Bauaufsichtsbehörde haben keine Anmerkungen zu den von uns genannten Punkten vorgebracht. Das Wasserwirtschaftsamt hat Hinweise zu wild abfließendem Wasser, zu Niederschlagswasser sowie zum Bodenschutz gemacht, die die Marktgemeinde bei der Planung berücksichtigen will.

Ergebnis
Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Änderungen für die Planunterlagen.

A.1 Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

A.2 Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung 29.08.2025

Stellungnahme zum BP
(…) bauplanungsrechtliche Anmerkung zum Entwurf:
§ 9 (4) schließt gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen aus.
Derartige Anlagen können auch selbstständige gewerbliche Vorhaben sein, die in einem Gewerbe- oder auch Mischgebiet als Hauptnutzung allgemein zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungsart sollte daher (auch) unter § 2 Art der baulichen Nutzung, des Bebauungsplanes erfolgen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Der Bebauungsplan Nr. 32 „Neubeuern Heft Handwerkerhöfe“ wurde mit dem Ziel aufgestellt, die bestehenden Gewerbegebietsflächen zu erweitern, um die örtliche Wirtschaft zu stärken und heimischen sowie regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Um mögliche Flächenkonkurrenzen auszuschließen, ist der Ausschluss gebäudeunabhängiger Solar- und Photovoltaikanlagen neben der textlichen Festsetzung nach § 9 (4) nochmals zu konkretisieren und die zulässige Art der baulichen Nutzung unter § 2 und den Absätzen (4) und (5) entsprechend redaktionell zu ergänzen. Somit sind die allgemein zulässigen Nutzungen von gebäudeunabhängigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A.2 Beschluss:
Im Satzungstext unter § 2 ist zu ergänzen, dass Nutzungen von gebäudeunabhängigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nicht zulässig sind.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

A.3 Landratsamt Rosenheim – untere Naturschutzbehörde 04.09.2025

Stellungnahme zum BP
(…)
1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a

Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Landschaftsbild
Im Bebauungsplan wird OK WH — Höhenlinie = Wandhöhe definiert. Das Thema Landschaftsbild und Wandhöhen wird auf S. 31f und S.87 f erörtert. Es werden Wandhöhen bis zu 10/11 m angegeben, allerdings wird bei der Bewertung des Landschaftsbildes mit Wandhöhen mit 7/8 m argumentiert. Der Aspekt der zunehmenden Höhe der Baukörper trotz zunehmender Höhe des Geländes wird nicht erläutert. Dies ist zu prüfen und zu berichtigen.

Eingriff/ Ausgleich
- *Die Hinweise D.7 zum naturschutzrechtlichen Ausgleich Punkte (1), (2), (3) sind festzusetzen. Auch die Pflegemaßnahmen werden von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umfasst.*
- *Der Passus auf Seite 43 der Begründung wurde eingefügt: „Ebenso sind bei den nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen von baulichen Anlagen zur Ermittlung der überbaubaren Grundfläche sind Fußwege mit einer Breite bis zu 1,5 m nicht zu berücksichtigen. Demnach bleiben die Flächen der untergeordneten Fußwegeverbindung im Bereich der Grünflächen und der Ausgleichsfläche A.3 unberücksichtigt." Der Eingriff und seine Ermittlung hat nur bedingt überhaupt mit der GRZ und somit mit der BauNVO zu tun. Der Fußweg ist unabhängig von der Größe ein Eingriff der bilanziert werden muss. Dies ist zu berichtigen.*
- *In der Begründung S. 44 wird ausgeführt: „Für die neuen, geplanten Verkehrsflächen wird eine GRZ von 1,0 angesetzt, da diese vollständig versiegelt werden. Dies betrifft eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha. Wasserdurchlässig befestigte Verkehrsflächen werden mit einer GRZ von 0,7 bilanziert." Dies ist zu berichtigen, auch die teilversiegelten Flächen sind mit 1 statt 0,7 zu bilanzieren. Durch den Planungsfaktor wird dieser Umstand bereits in Abzug gebracht. Dies ist in der Tabelle 8 Punkt E 6.9 auf Seite 46 der Begründung zu berichtigen.*

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)
Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) belegt das Vorkommen von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten. Bei Umsetzung der im Umweltbericht zum Kapitel "Schutzgut Pflanzen/Tiere" sowie in der saP erläuterten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können artenschutzrechtliche Verbote weitgehend vermieden werden. Die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sind vollständig in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Alternativ kommen vertragliche Regelungen in Frage (z.B. falls eine Festsetzung über § 9 BauGB (städtebauliche Gründe) nicht möglich ist). Dies betrifft bspw. die Anwendung von Leitfäden, Monitoring, Ökologische Baubegleitung. Wir empfehlen in den Hinweisen des Bebauungsplans einen Verweis auf den entsprechenden Vertrag mit Datum (der vor dem Inkrafttreten der Bauleitplanung rechtskräftig sein und mit der uNB inhaltlich abgeklärt wurde). Eine Kopie des geschlossenen Vertrages an die uNB wird erbeten.
Im Artenschutzgutachten Seite 11 in Kap. 5.1 heißt es in den zu regelnden Punkten: „Alle Maßnahmen sind in Begleitung und Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Ein regelmäßiger Bericht ist der unB vorzulegen." Hierzu findet sich in der Planung keine Erwähnung. Es handelt sich hierbei um einen Punkt der in der Praxis, soweit der uNB bekannt, bereits durch Beauftragung erfolgt sein könnte.
Die erforderliche Ausnahmegenehmigung zum Thema Fledermaus ist bei der Regierung von Oberbayern (hNB), soweit diese noch nicht vorliegt, einzuholen. Auch hier ist uns der aktuelle Sachstand nicht bekannt.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

- *In der Begründung wurden leider nicht alle Änderungen / Ergänzungen farblich hervorgehoben.*
- *Angaben zur Tiefe von Flächen im Plan wurden teilweise ergänzt; beim Feldgehölz bitte noch redaktionell ergänzen.*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Umweltbericht unter C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist unter dem Unterpunkt Anlagenbedingte Auswirkungen die Höhenentwicklung redaktionell anzupassen.

Im Rahmen des § 9 BauGB können nur Maßnahmen festgesetzt werden, welche einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Da es sich bei den Pflegemaßnahmen um allgemeine Handlungsempfehlungen handelt, verbleiben diese unter D.7 Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die GRZ ist maßgeblich für die Eingriffsermittlung nach Leitfaden. Die Regelung zur GRZ werden entsprechend in der BauNVO getroffen. § 19 Abs. 4 BauNVO ist demzufolge maßgeblich.

Die Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden bis zu einer Breite von 1,5 m in der Eingriffsbilanzierung weiterhin nicht mitberücksichtigt. Wassergebundene Fußwege kleiner 1,5 m haben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Wasser kann in den umliegenden Flächen versickert werden, Boden wird nur in geringer Breite mittels einer gering mächtigen Kiestragschicht ausgetauscht. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ökologische Wert der Flächen in Bezug auf den Ausgangszustand eines Intensivgrünlandes (G11) nicht wesentlich verschlechtert wird. Insbesondere in den Randbereichen der Wege wird sich ein strukturreicheres Grünland etablieren, welches durch die höhere ökologische Wertigkeit den Eingriff durch die Teilversiegelung ausgleicht. Positive Effekte haben die Fußwege zudem auf das Schutzgut Mensch.
Die Eingriffsschwere von teilversiegelten Flächen wird weiterhin mit einem Faktor 0,7 bilanziert. In diesem Falle handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken". Diese unterliegt im Unterschied zu öffentlichen Verkehrsflächen (Faktor 1,0) geringerer Nutzung und vermindert dadurch den Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Parkplatzflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig befestigt, haben einen geringeren Tragschichtaufbau und beherbergen keine Spartentrassen. Der reduzierte Eingriffsfaktor berücksichtigt also auch die bessere Wiederherstellbarkeit des Schutzgutes Bodens. Bei entsprechend extensiv genutzten Verkehrsflächen und deren Randflächen besteht zudem das Potenzial als Magerstandort mit einem gewissen Struktur- und Artenreichtum. Ein geringerer Faktor als bei öffentlichen Erschließungsflächen ist dementsprechend gerechtfertigt.

Eine Festsetzung der aufgeführten CEF-Maßnahmen ist nicht möglich, da eine Umsetzung dieser an einem benachbarten Gebäude außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs erfolgt ist. Eine der CEF-Maßnahmen sowie die Umsetzung und Berücksichtigung der weiteren Hinweise zum Artenschutz sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.
In den aufgeführten Maßnahmen unter D. 8 Hinweise zum Artenschutz und D.9 Hinweise zu CEF-Maßnahmen wird auf eine ökoklogische Baubegleitung hingewiesen. Ebenso in der Begründung unter den Ziffern 8.5.1 und 8.5.2. In der Begründung ist dies im Rahmen der Unterüberschriften nochmals explizit auszuformulieren, dass alle Maßnahmen in Begleitung und unter Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen sind und ein regelmäßiger Bericht der uNB vorzulegen ist.

Das Gebäude Heft, Haus Nr. 5 und 7, wurde bereits unabhängig des hier gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens abgerissen. Hierfür wurde durch den Eigentümer eine Genehmigung beim Landratsamtes Rosenheim eingeholt. Das Gebäude wurde vorab im

Zuge von drei Ortsterminen (09.04. / 11.04. / 22.04.2025) durch eine ökologische Baubegleitung (Büro Biologie Chiemgau) auf ein Vorkommen von Fledermausarten untersucht. Es konnten keine Tiere vorgefunden werden. Es wurde daraufhin empfohlen, dass Gebäude und der Schuppen aus fachlicher Sicht schnellstmöglich abzureisen. Hierzu liegt eine entsprechende Dokumentation vom 13.04. bzw. 25.04.2025 vor.

Eine Bemaßung der Grünflächen, auch des Feldgehölzes, ist ausreichend in der Planzeichnung erfolgt.

A.3 Beschluss:
In der Begründung unter 8.5.1 und 8.5.2. ist auf die Begleitung und Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung bei allen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und eine Dokumentation für die uNB hinzuweisen.
Die nicht festsetzbaren Belange des Natur- und Artenschutzes sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

A.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim 01.09.2025

Stellungnahme zum BP
(…) mit der vorgelegten Bauleitplanung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Mit der neuen Entwässerungsplanung existieren zukünftig zwei nahe beieinander liegende Einleitungen in den Aubach (Gewerbegebiet Heft und Handwerkerhöfe). Im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung sind deren Dimensionierung (Einleitmengen, Rückhaltevolumen etc.) aufeinander abzustimmen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Äderungen in den Planunterlagen.
Parallel und unabhängig zur gegenständlichen Bauleitplanung erfolgt weiterhin die Anpassung und Ausarbeitung der Entwässerungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt. Auch wird die Thematik der Einleitungen in den Aubach durch das bestehenden Gewerbegebiet Heft und das zukünftige Gewerbegebiet Handwerkerhöfe berücksichtigt.

Vom Gremium wird angeregt, einen Hinweis mit aufzunehmen, dass das Regenwasser in Zisternen zu sammeln ist.

A.4 Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

A.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Rosenheim 03.09.2025

Stellungnahme zum BP

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.
Bitte beachten Sie den Hinweis aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht unter 2.5!

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
Landwirtschaftlich:
Wir bedauern den Verlust von ca. 8 ha landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wurde bisher als Grünland genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 40-52. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 41. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein insgesamt überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Forstfachlich:
Im Südosten und Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich auf den Flurnummern 852, 853 und 1401 laubholzdominierte Mischwälder, teilweise in einem Abstand von weniger als 25 m. Durch das geplante Vorhaben ist wegen der Waldrandlage Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Erfahrungsgemäß besteht grundsätzlich in einer Entfernung bis zu 25 m von einem Waldstück - der sogenannten Baumfallzone - ein allgemeines Baumfall- und Astbruchrisiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Als konkrete Gefahr wurden bei Ortseinsichtnahme einzelne abgestorbene Eschen bzw. Bäume mit dürren Ästen am südöstlichen Waldrand mit stark erhöhtem Gefährdungspotential festgestellt. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass diese Feststellungen nur eine erste Einschätzung sein kann und in keiner Weise eine abschließende Bewertung der konkreten Gefahrenlage ersetzt. Hierfür bedarf es eines zusätzlichen Einzelbaumgutachtens durch entsprechend qualifiziertes und technisch ausgestattetes Fachpersonal.
Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Wir verweisen aber dringend auf das oben genannte Gefahrenpotential für Baufenster, die in die Baumfallzone hineinreichen.

<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u>
Die Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht sind nachvollziehbar. Die Unterbringung des bestehenden Gewerbebedarfs in der Marktgemeinde wurde entsprechend geprüft. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) und Größe (sowohl insgesamt als auch der Einzelflächen) ist eine Umsetzung des geplanten Gesamtkonzept mit den formulierten gemeindlichen Zielvorstellungen nur auf heute unbebauten Landwirtschaftsflächen möglich.
Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen haben sich die gegenständlichen Flächen als am geeignetsten herausgestellt, aufgrund der Lage am Ortsrand an einem bereits vollständig erschlossenen Gewerbegebiet mit unmittelbarem Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz. Eine Umsetzung des Planungskonzept an anderer Stelle würde ggf. mit einer höheren Inanspruchnahme von heute unversiegelten Flächen einhergehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Bereich mit Baumwurfgefahr (25 m) gekennzeichnet. Durch die Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung besteht künftig eine entsprechende Verkehrssicherungspflicht durch den Waldeigentümer. Dieser ist wiederum der gleiche Eigentümer wie die angrenzenden Grün- und Bauflächen. Der Eigentümer ist fachlich qualifiziert sowie technisch ausgestattetet den Waldsaum regelmäßig und in einer

forstwirtschaftlichen Art und Weise zu kontrollieren. Mögliche Gefahrensituationen können somit fachlich eingeschätzt und entschärft werden.

A.5 Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

A.6 IHK für München und Oberbayern 20.08.2025

Stellungnahme zum BP
(…) die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern steht der Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie der Darstellung eines Mischgebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO anstelle eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor kritisch gegenüber. Ein absehbar hoher Bedarf an Wohnbauflächen für den westlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung lässt sich der Begründung weiterhin nicht entnehmen (siehe A.1).
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Neubeuern Heft Handwerkerhöfe" besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft hingegen nach wie vor Einverständnis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es handelt sich um eine wortgleiche Stellungnahme wie zur parallel aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Inhalt sich auf die Flächennutzungsplanänderung bezieht. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird hingewiesen.

….
„Hinsichtlich der Erweiterung des Gewerbegebiets „Heft“ im Osten ist eine Unterbringung von weiteren Gewerbegebietsflächen von Seiten der Marktgemeinde auf den Flächen des westlichen Teilbereichs nicht mehr vorgesehen.
Zum einen trägt die Marktgemeinderat einem politischen Wunsch (Bürgerentscheid) Rechnung, am Ortseingang eine ortsbildprägende Fläche nicht mit Gewerbeflächen zu bebauen. Hierzu gab es im Jahr 2021 bereits vergebliche Bemühungen bei der Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs.
Zudem haben die gegenständlichen Flächen im westlichen Teilbereich eine gewisse Prägung auf das Ortsbild am nördlichen Ortseingang, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten. Des Weiteren sind die Flächen im direkten Umfeld bereits durch kleinteilige, orts- und landschaftstypische Wohnnutzungen geprägt, weshalb eine Situierung von intensiv genutzten Gewerbeflächen an diesem Standort städtebauliche Missstände sowie Konflikte mit sich bringen würde. Um langfristig noch Entwicklungspotenzial hinsichtlich der Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde sicherzustellen, welches durch die Lage im Inntal und durch Schutzgebiete eingeschränkt ist, hat sich der Marktgemeinderat hierzu entschieden die Flächen als Wohn- und Mischgebietsfläche zurückzuhalten.“
…..

A.6 Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

12: 0

B Stellungnahmen mit keinen Einwänden

B.1 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 11.08.2025

(…) 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.

B.2 Landratsamt Rosenheim – Abteilung Hoch- und Tiefbau 13.08.2025

Keine Äußerung

B.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 06.08.2025

(…) 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.4 Staatliches Bauamt Rosenheim 27.08.2025

(…) seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim besteht mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Neubeuern Heft Handwerkerhöfe Einverständnis.
Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau, werden nicht berührt.

B.5 Bayerischer Bauernverband 20.08.2025

Keine Bedenken

B.6 Gemeinde Nußdorf am Inn 13.08.2025

(…) aus Sicht der Gemeinde Nußdorf bestehen keine Einwände gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Neubeuern Heft Handwerkerhöfe.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht
Landratsamt Rosenheim – Immissionsschutz
Landratsamt Rosenheim - Kreisbrandrat
Kreisheimatpfleger
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Deutsche Telekom AG
Bayernwerk AG
Polizeiinspektion Brannenburg
Finanzamt Rosenheim
Gemeindeverwaltung Raubling
Gemeindeverwaltung Samerberg
Gemeindeverwaltung Rohrdorf
Gemeindeverwaltung Brannenburg
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Kreisgruppe Rosenheim Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Markt Neubeuern - Kläranlage
Markt Neubeuern - Wasserwerk
Markt Neubeuern - Bauhof

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

Zwischenzeitlich hat das Büro Wüstinger/Rickert den Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht entsprechend der Abwägungsvorschläge überarbeitet und redaktionell angepasst.
Die Unterlagen wurden in Vorbereitung auf die Sitzung im Ratssystem für die die Gemeinderatsmitglieder veröffentlicht.
Nach durchgeführter Abwägung kann somit der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Bürgermeister Schneider wird in der nächsten Sitzung die Verteilung der Flächen von den bekannten Grundstückseigentümern mitteilen.

Gemeinderätin zur Hörst bedankt sich beim Bürgermeister und bei allen Beteiligten für ihr großes Engagement und das gelungene Ergebnis.

Gemeinderat Schmid schließt sich Frau zur Hörst an.

Beschluss:

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlüsse wird der Bebauungsplan Nr. 32 „Neubeuern Heft Handwerkerhöfe“ in der Fassung vom 16.09.2025 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

Neubeuern, 22.10.2025

Behörde
Unterschrift

Bergmann, Bauamtsleiterin