

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE

☒ öffentliche Sitzung



Sitzung des Marktgemeinderates Neubeuern

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 17

Datum der Sitzung: 12.03.2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 11 anwesend.

.	4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535 u. 536 Tfl. Gem. Neubeuern, an der Rosenheimer Straße: Würdigung u. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB: (Anwesend: Herr Wüstinger)
---	--

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Schneider erläutert nachfolgenden Verfahrensstand:

Der Marktgemeinderat hat am 22.08.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535 und 536 Tfl. Gemarkung Neubeuern, an der Rosenheimer Straße zu ändern (4. Änderung).

Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2023 bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 22.08.2023 billigte der Gemeinderat den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. v. 07.08.2023 und beauftragte die Verwaltung das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Mit Bekanntmachung vom 20.10.2023 wurde auf die öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 hingewiesen. Zudem wurden die Verfahrensunterlagen im gleichen Zeitraum auf der Homepage des Marktes Neubeuern im Internet veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 2 Schreiben ein, mit welchen Einwendungen und Bedenken geltend gemacht wurden.

Zudem wurde mit Schreiben vom 23.10.2023 31 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis 23.11.2023 gebeten. Hier gingen 11 Stellungnahmen ein.

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

Eine Zusammenstellung der jeweiligen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschläge wurden in Vorbereitung auf die Sitzung an die Gemeinderatsmitglieder per email versandt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden daher entsprechend zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Wie bereits beim vorangegangenen TOP befasst sich der Gemeinderat mit den jeweils eingegangenen Stellungnahmen, die dem Gemeinderat durch Vorlesen bzw. stichpunktartig von Herrn Bürgermeister Schneider vorgetragen werden.

Herr Wüstinger trägt dazu jeweils die Abwägung sowie den jeweiligen Beschlussvorschlag vor:

Hierzu wird auf die an die Gemeinderäte in Vorbereitung der Sitzung versandten Zusammenstellungen der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge verwiesen.

Zudem wurden noch einige Exemplare der Zusammenstellungen als Handreichung für Gemeinderatsmitglieder aufgelegt.

Zunächst werden die Stellungnahmen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange behandelt:

A.1 Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Höhere Landesplanung 24.10.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Berührte Belange

Siedlungsentwicklung - Flächensparen und Innenentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1 G, LEP 1.2.1 Z).

Die Marktgemeinde hat bereits im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ und Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ eine Wohnflächenbedarfsermittlung sowie eine Potenzialflächenanalyse erstellen lassen, um mit den aktuellen Wohnbauplanungen den o.g. Zielen und Grundsätzen zum Flächensparen Rechnung zu tragen. Im Zuge unserer Stellungnahmen vom 28.04.2023 und 26.05.2023 zu diesen Bauleitplanungen haben wir festgestellt, dass die vorgelegte Wohnflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse grundsätzlich plausibel erscheint. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen. Im Zuge der vorliegenden Planung wurde die Wohnflächenbedarfsermittlung sowie die Potenzialflächenanalyse hinsichtlich der angenommenen Dichte von 18 auf 20 Wohneinheiten/ha erhöht.

Natur und Landschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 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. 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 (RP 18 B I 3.1 Z). Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser so weit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Klimawandel

Die geplanten Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen (Anlage neuer Grünstrukturen in Form einer Ortsrandeingrünung) sind im Sinne der Grundsätze 1.3.1 und 1.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu begrüßen. Gem. diesen Grundsätzen soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden und die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ergebnis

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

Hinweis

Seit 01.06.2023 ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Kraft. Wir bitten, dies im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen (bspw. Anpassung im Begründungstext).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass, bei Berücksichtigung der o. g. Punkte, die Flächennutzungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Zur Siedlungsentwicklung, Flächensparen und Innenentwicklung:

Von Seiten der Regierung von Oberbayern gibt es, unter Bezugnahme auf eine vorliegende Wohnflächenbedarfsermittlung sowie eine Potenzialflächenanalyse für die Marktgemeinde Neubeuern und vorliegende, frühere Stellungnahmen hierzu, keine Einwände hinsichtlich der vorliegenden Planung.

Zu Natur und Landschaft:

Auf Grund der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ verweist die Regierung von Oberbayern auf die Untere Naturschutzbehörde und fordert zur Abstimmung der Planung mit derselben auf. Die UNB hat hierzu jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Zur Wasserwirtschaft:

Hier bittet die Regierung von Oberbayern um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Siehe hierzu die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und deren Abwägung.

Zum Thema Klimawandel:

Die geplanten Maßnahmen (Anlage neuer Grünstrukturen in Form einer Ortsrandeingrünung) werden begrüßt. Der Hinweis, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen den räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren Rechnung zu tragen, wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Bebauungsplanung und Vorhabenplanung berücksichtigt.

Der Hinweis, dass die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern seit 01.06.2023 in Kraft ist und dies im weiteren Prozess berücksichtigt werden sollte, wird zur Kenntnis genommen und findet Eingang in den Begründungstext.

A.1 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms wird in die Begründung aufgenommen. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

A.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern.....30.10.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

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

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

A.2 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

A.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.....16.11.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

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).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit sind keine Bodendenkmäler im Vorhabenbereich bekannt. Jedoch ist jederzeit mit der Auffindung von Bodendenkmälern zu rechnen.

Den o. g. Hinweisen bezüglich der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird in Teil C), Hinweise durch Text und Planzeichen, in der Bebauungsplanung entsprochen. Dort findet sich ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Funden.

A.3 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird auf Ebene der Bebauungsplanung bereits, wie zuvor ausgeführt, entsprochen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

A.4 Landratsamt Rosenheim, SG 31 Bauleitplanung.....13.11.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

Die Verfahrensvermerke sind noch auf die geänderten Inhalte des § 3 Abs. 2 BauGB umzuformulieren.

Bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Vorentwurf und seiner Begründung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bauplanungsrechtlichen Anmerkungen zum Vorentwurf und seiner Begründung vorliegen.

Die Verfahrensvermerke werden, entsprechend dem geänderten Inhalt des § 3 Abs. 2 BauGB, angepasst, d. h. es wird der Zusatz ‚im Internet veröffentlicht‘ eingefügt.

A.4 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

A.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.....25.10.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

x Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Bau-GB auslösen.

In der Begründung sind unter den Punkten 6.6 bis 6.8 die wesentlich wasserwirtschaftlichen Aspekte (Bodenaufbau, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit, Oberflächenwasser) abgehandelt.

Allerdings fehlen beim Punkt Starkregenereignisse Aussagen zu Fremdeinzugsgebieten und bevorzugten Fließwegen. Diese sind spätestens im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachzuholen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme gefordert, sind in der Begründung unter dem Punkt Starkregenereignisse Aussagen zu Fremdeinzugsgebieten und bevorzugten Fließwegen zu treffen. Hierzu gab es weiterführende Untersuchungen und Modellberechnungen, welche in einem Hydrologischen Gutachten zusammengefasst wurden und Eingang in die Bebauungsplanung fanden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sollen dementsprechend Aussagen zu Fremdeinzugsgebieten und bevorzugten Fließwegen in die Begründung aufgenommen werden.

A.5 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sollen Aussagen zu Fremdeinzugsgebieten und bevorzugten Fließwegen aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

B. Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1 Staatliches Bauamt Rosenheim.....	31.10.2023
B.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	24.10.2023
B.3 Amt für Landwirtschaft und Forsten Rosenheim.....	22.11.2023
B.4 Polizeiinspektion Brannenburg.....	06.11.2023
B.5 Bayerischer Bauernverband.....	14.11.2023
B.6 Gemeindeverwaltung Nußdorf.....	25.10.2023

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

C Keine Stellungnahmen abgegeben haben die nachfolgenden Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange:

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Landratsamt Rosenheim, SG64 Naturschutz
Landratsamt Rosenheim, SG65 Wasserrecht
Landratsamt Rosenheim, SG66 Immissionsschutz
Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung
Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
Finanzamt Rosenheim
Kreisheimatpfleger, Hr. Dipl. Ing. Architekt Daniel Hoheneder
Deutsche Telekom AG
Bayernwerk AG Netzbau Kolbermoor
Gemeindeverwaltung Raubling
Gemeindeverwaltung Samerberg
Gemeindeverwaltung Rohrdorf
Gemeindeverwaltung Brannenburg
Markt Neubeuern – Wasserwerk
Markt Neubeuern – Bauhof
Markt Neubeuern - Kläranlage
Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Rosenheim
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

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

Anschliessend werden die **Stellungnahmen**, die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** eingegangen sind, behandelt:

Ö A.1 Person 1.....22.11.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der Auslegung des Vorentwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubeuern im Bereich der Grundstücke FINrn. 535 und 536 werden folgende Einwendungen erhoben:

1.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen, die bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplans veröffentlicht wurden, letztlich denjenigen entsprechen, die bereits beim Bebauungsplanverfahren herangezogen wurden. Es wurden hier offensichtlich keine neuen Gutachten oder Untersuchungen erstellt bzw. durchgeführt. Insbesondere ist hier verwunderlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplans auf den Weg gebracht werden soll, bevor das in Auftrag gegebene Gutachten zur Versickerungs- und Wasserproblematik fertiggestellt ist. Wie hier zu erfahren war, ist dieses Gutachten immer noch in Arbeit. Es handelt sich dabei um einen erheblichen abwägungsrelevanten Belang, so dass hier die planerischen Grundlagen letztlich auch nach Kenntnis der Gemeinde noch gar nicht ordnungsgemäß ermittelt wurden. Daher wäre es wohl sinnvoller gewesen, die Änderung des Flächennutzungsplans solange noch zurückzustellen, bis dieses Gutachten fertiggestellt ist. ...

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zum Vorgehen der Marktgemeinde

Im Verfahren nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB besteht kein fester Kanon an auszulegenden Unterlagen, Grundsätzlich ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Fläche bebaubar. Die detaillierten Herausforderungen des geplanten Vorhabens werden auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und finden ebenso Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung.

...

2.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans verstößt gegen höherrangige Planungen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Sie kollidiert mit den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Danach ist Neubeuern als Verdichtungsraum ausgewiesen, es soll keine weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen stattfinden. Eine Verdichtung soll vorwiegend in den Ortskernen durch Schließung von Baulücken und Nachverdichtung von Wohnraum bei Bestandsgebäuden erfolgen. Durch die hier beabsichtigte Überplanung von Außenbereichsflächen wird diesem Ziel diametral widersprochen.

Ebenso liegt ein Verstoß vor gegen den zugehörigen höherrangigen Regionalplan. Nach dem dortigen § 2.2.8 (integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen), soll es ein Planungsziel sein, dass in Verdichtungsräumen eine weitere Siedlungsentwicklung nur an Standorten erfolgen soll mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr. Mit diesen planerischen Zielvorgaben soll gerade verhindert werden, dass Baugebiete ausgewiesen werden, die einen weiteren Individualverkehr zwingend erforderlich machen. Es soll künftig mehr auf die ökologische Vereinbarkeit der Bauvorhaben geachtet werden.

Dies ist in Neubeuern nicht gegeben, da der Ort weder einen Bahnhof besitzt noch eine sonstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Auch die Busverbindungen sind unzureichend. Von daher würde eine Ausweisung eines neuen Baugebietes an der beabsichtigten Stelle im erheblichen Maße dazu führen, dass der individuelle Autoverkehr erheblich zunehmen würde.

Gerade aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde es forcieren möchte, dass dort junge Familie einziehen, ist damit zu rechnen, dass bei diesen Familien jeweils 2 Fahrzeuge notwendig sind, damit ein Elternteil die Arbeitsstelle erreichen kann und der andere Elternteil die Kinder zu den Kindergärten, Schulen oder sonstigen Tagesaktivitäten fahren kann. Von daher ist eine tatsächlich extreme Zunahme des eigentlich mittlerweile unerwünschten individuellen Autoverkehrs zu erwarten.

Vor allem ist hier auch damit zu rechnen, dass aufgrund des Zuzuges gerade jüngerer Personen der Lieferverkehr durch Bestellungen bei Amazon o. ä. erheblich zunehmen wird. Auch für diese Verkehrsproblematik gibt es im Prinzip keine Lösung. ...

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zum Verstoß gegen das LEP Bayern und den Regionalplan:

Im Hinblick auf das LEP scheint sich die Stellungnahme auf die für Verdichtungsräume relevanten Vorgaben des LEP 2.2.7 (G) zu stützen.

In 2.2.7 (G) ist unter anderem ausgeführt, dass ausreichend Gebiet 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 in 2.2.7 (G) des 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 stellt die Gemeinde auch um den Anforderungen des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gerecht zu werden den hier gegenständlichen Bebauungsplan auf. Darüber hinaus sind unter 3.1 des LEP die Rahmenbedingungen zu Flächensparen verankert. In 3.2 ist 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.“

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für dieses ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten.

Diese Prüfung erfolgte bereits Anfang 2021, wurde 2023 ergänzt und ergab eine begründbare Inanspruchnahme der gegenständlich beplanten Fläche.

Im Rahmen einer Untersuchung des Wohnraumbedarfs in Neubeuern und dem Abgleich von diesem mit den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen bzw. bestehenden, jedoch ungenutzten Bauflächen wurde nachgewiesen, dass in Neubeuern ein entsprechender Bedarf an neuen Wohnflächen im heutigen Außenbereich besteht (Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse, Stand Mai 2023), da Innenentwicklungspotenziale dem Markt weitgehend entzogen sind.

Eine noch intensivere Bebauung würde der Flächensparoffensive noch mehr entsprechen, unter Abwägung zwischen flächensparendem Bauen und der Einfügung in das Ortsbild wird jedoch an der aktuellen Planung weiter festgehalten.

Im in Neubeuern gültigen Regionalplan 18 gibt es entgegen der Behauptung der Stellungnahme keinen § 2.2.8. Jedoch ist im LEP unter 2.2.8 folgende Vorgabe enthalten: „In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.“

Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit bedeutet nicht, dass an den übrigen Standorten keine Entwicklung stattfinden kann und soll. Die hier gegenständliche Entwicklung ist in ihrem Umfang moderat und lässt keine Konzentration von Siedlungsentwicklung bezogen auf den gesamten Verdichtungsraum in Neubeuern befürchten.

Die Unterstellung der Stellungnahme, es gäbe in Neubeuern keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist falsch. Durch die Buslinie 490 etwa besteht stündlich ein Anschluss nach Rosenheim und Nußdorf, durch die Buslinie 339 besteht regelmäßig Anschluss nach Brannenburg.

Zur Verkehrszunahme

Weiter bezieht sich die Stellungnahme auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“. Dieser Aspekt wird dort abgewogen.

....

3.

Auch die Grundwasserproblematik wird in der vorliegenden Änderungsplanung letztlich nicht gelöst, insbesondere kann sie schon deshalb nicht gelöst werden, weil das entscheidende Gutachten noch nicht fertiggestellt ist.

Auf dem überplanten Grundstück FI-Nr.: 535 besteht eine erhebliche Grundwasserproblematik. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim handelt es sich bei dem Grundstück um einen grundwassersensiblen Bereich in einer Senklage. Es besteht hier das Risiko eines Grundwasseraufstaus und der Umleitung von Grundwasserströmen. Bei etwas stärkerem Regen bilden sich sofort großflächige Wasseransammlungen auf den Grundstücken FI-Nrn.: 535, 536, 537 und 534. Dies zeigt, dass eine Versickerung des Wassers auf diesen Grundstücken offensichtlich nicht möglich ist. Dennoch ist hier beabsichtigt, Bauvorhaben mit einer versiegelten Grundfläche von 4.000 qm und einer Dachfläche von 1.600 qm auszuweisen. Es ist vollkommen unklar, wie die Wasserproblematik, die daraus entsteht, gelöst werden soll. Es ist hier darauf hinzuweisen,

dass aufgrund des Gebotes der Konfliktbewältigung die Gemeinde dafür Sorge tragen muss, dass bei Hervorrufen eines Problems durch einen Bebauungsplan dieser auch eine entsprechende Lösung anbieten muss.

Im Bereich des Grabens auf Flurstück 536 befand sich früher ein Bach, der mittlerweile unterirdisch verläuft, unter dem Haus Elandstraße 15 hindurch. Bei Regen läuft bereits jetzt das Oberflächenwasser durch die Lichtschächte in den Keller dieses Hauses. Durch die erhebliche Versiegelung, die hier entstehen soll, wird eine drastische Verschlechterung dieser Situation eintreten. Bei Regen bilden sich jetzt schon sehr schnell großflächige Wasseransammlungen auf den Flurstücken 536, 535, 534 und 537.

Bereits in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans wurde ein Gutachten erstellt für die Wasserproblematik, das nunmehr offensichtlich überarbeitet wird. Dieses Gutachten kommt selbst unter Punkt 5.9 zum Ergebnis, dass eine Versickerung auf dem gesamten Gebiet schwierig wird. Es wird hier ausgeführt, dass gerade Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden zur Ausführung kommen sollten, um die Wasserproblematik zu entschärfen. Der Entwurf zur Veränderung des Flächennutzungsplans enthält unter Ziff. A.6.6 lediglich die lapidare Feststellung, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur über eine Muldenversickerung stattfinden könne, es könne davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Wie der Flächennutzungsplan zu einer derartigen Schlussfolgerung kommen kann, obwohl das schon bisher vorhandene Gutachten auf die Versickerungsprobleme deutlich hinweist, bleibt vollkommen im Dunklen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur Grundwasserproblematik, Versickerung, unterirdischer Bach, Starkregenereignisse:

Es ist unstrittig, dass, beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse, sensibel mit den o. g. Themen umgegangen werden muss. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde im weiteren Verfahren durch weiterführende Gutachten und Planungen untersucht und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wurde dahingehend angepasst.

Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Baukörper wurde ebenfalls untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet; diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft.

Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten stehen einer Bebauung im Planungsbereich nicht entgegen.

Darüber hinaus handelt es sich bei den weiteren, unter 3. in der Stellungnahme genannten Aspekten um Belange, welche ausschließlich die Planungsebene des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ betreffen. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

...

4.

Weiterhin muss in die Abwägung eingestellt werden, dass der Verkehrslärm in erheblichem Umfang steigen wird. Es ist aufgrund der massiven Bebauung mit 200 – 300 täglichen zusätzlichen Fahrten zu rechnen, verursacht durch die Bewohner, Lieferanten und Besucher. Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten eines öffentlichen Personennahverkehrs müssen alle dort wohnenden Kinder von ihren Eltern sowohl zu den Kindertageseinrichtungen als auch zu den Schulen gefahren werden. Diese erhebliche Lärmbelastung für die angrenzenden Anlieger ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kapazitäten der Rosenheimer Straße, Auerstraße, Elandstraße durch die Lkw Belastung schon jetzt extrem ausgenutzt werden, so dass eine weitere Belastung dieser Straßen kaum möglich erscheint. Zahlreiche Firmen (z. B. Rohrdorfer Zement, Neuner Kies) nutzen die Rosenheimer Straße bereits als Abkürzung zwischen Rohrdorf, Nußdorf und Brannenburg. Bereits jetzt entstehen extrem gefährliche Situationen im Begegnungsverkehr.

Zwar hat die Gemeinde hier ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, dessen Tauglichkeit jedoch fraglich ist. Dies beginnt bereits damit, dass der Gutachter von lediglich 45-60 neuen

Einwohnern, gemittelt 53 ausgeht. Es stellt sich die Frage, wie der Gutachter auf diese Zahl kommt. In dem neuen Baugebiet sollen ausweislich desselben Gutachtens 4 2-Zimmer-Wohnungen, 16 3-Zimmer-Wohnungen und 5 4-Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Nachdem die Gemeinde selbst klarstellt, dass es sich um Wohnraum insbesondere für Familien handeln soll, ist nicht damit zu rechnen, dass irgendeine dieser Wohnungen lediglich von 1 Person bewohnt wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass gerade die 4-Zimmer-Wohnungen von größeren Familien mit 4 oder 5 Personen belegt werden sollen und auch die 3-Zimmer-Wohnungen nicht nur an Paare vergeben werden. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass hier mindestens mit 70 neuen Einwohnern gerechnet werden muss. Es hätte auch vielmehr beachtet werden müssen, dass dieses neue Wohngebiet vollständig am Ortsrand der Gemeinde Neubeuern liegt, ohne jeglichen Bezug zur Ortsmitte. Es ist in keinster Weise davon auszugehen, dass auch nur eine Person aus dem neuen Gebiet in fußläufig oder fahrradmäßig erreichbarem Weg seine Arbeitsstelle finden wird. Es ist von daher mit einem nahezu reinen individuellen Kfz-Verkehr zu rechnen. Dies spiegelt das Gutachten nicht wieder. Diese gesamten Einwendungen sind im Rahmen der Abwägung für die Erstellung des Flächennutzungsplans zu beachten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Verkehrslärm, Verkehrszunahme

Die unter 4. genannten Belange beziehen sich auf den parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ und werden in diesem Verfahren abgewogen.

Ö A.1 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung auch des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ wurden weiterführende Gutachten zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser für das Planungsgebiet erstellt. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

Ö A.2 Person 2.....22.11.2023

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

Zur Auslegung des Vorentwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubeuern im Bereich der Grundstücke FINrn. 535 und 536 erhebe ich folgende Einwendungen

Die Vorgehensweise ist meines Erachtens rechtswidrig.

Aus einem nun einmal für rechtswidrig erklärten und zu Recht verworfenen Verfahren werden nun ohne erneute Prüfungen und Anhörungen zu berücksichtigen einfach die mit Einreden behafteten Grundsätze aus dem fehlerhaften Verfahren verwendet.

Es wurden hier offensichtlich keine neuen Gutachten oder Untersuchungen erstellt bzw. durchgeführt.

Die bereits erhobenen Einsprüche sind sowohl Ihrer Ansicht nach erledigt? Für diese Form der Bürgerbeteiligung fehlt mir wahrscheinlich das richtige Verständnis!

Fakt ist, das die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll, bevor das in Auftrag gegebene Gutachten zur Versicherungs- und Wasserproblematik fertiggestellt ist. So gesehen wurde wiederum ohne nachvollziehbare vollständige Planungsbasis mal schnell der nächste Versuch einer meines Erachtens nach rechtswidrigen Bauplanungsvorbereitung „aus dem Hut gezaubert“. Jetzt werden noch mehr Kosten verursacht, ohne dass die Basisbedenken abgeklärt sind.

Wäre es denn nicht effizienter gewesen, die Änderung des Flächennutzungsplans so lange noch zurückzustellen, bis dieses Gutachten fertiggestellt ist?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zum Vorgehen der Marktgemeinde

Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB besteht kein fester Kanon an auszulegenden Unterlagen. Grundsätzlich ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Fläche bebaubar. Die detaillierten Herausforderungen des geplanten Vorhabens werden auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und finden ebenso Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung.

Wer treibt denn hier den Gemeinderat und den Bürgermeister angesichts doch zu beobachtender Wohnungsneubauten in ganz Neubeuern. Soll hier noch schnell am Bedarf vorbei gearbeitet werden.

Was ist mit den „Leerständen“ den unbebauten Grundstücken im Innenbereichen den bald freiwerdenden Platz des Gemeindeamtes im Zentrum bebauten Gebietes.

Was wird von der VR Bank als ortsansässige Bank für eine Anforderung gestellt, das vormalige Geschäftsstellengebäude in der Auerstrasse endlich zu erschwinglichen Wohnzwecken für die jungen Kunden und Familien anzubieten. Eigentum verpflichtet gerade die öffentliche Hand und institutionelle Spekulanten insbesondere. Ist das wirklich von Ihnen bearbeitet worden, bevor Sie neue Grünflächen versiegeln?

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans verstößt gegen höherrangige Planungen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Sie widerspricht mit den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Danach ist Neubeuern als Verdichtungsraum ausgewiesen, es soll keine weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen stattfinden. Eine Verdichtung soll vorwiegend in den Ortskernen durch Schließung von Baulücken und Nachverdichtung von Wohnraum bei Bestandsgebäuden erfolgen. Durch die hier beabsichtigte Überplanung von Außenbereichsflächen wird diesem Ziel diametral widersprochen. Gilt die höherrangige Regionalplanung nicht auch für unsere Kommune als verbindlich?

Wie können Sie entgegenstehende Planungen anzetteln im Wissen von diesen rechtlichen Barrieren?

Wir haben Sie alle in den Anhörungssitzungen darauf hingewiesen. Sie kennen also diese Rechtslage und müssen damit rechnen, sich angreifbar zu machen!

Nach dem einschlägigen § 2.2.8 (integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen), soll es ein Planungsziel sein, dass in Verdichtungsräumen eine weitere Siedlungsentwicklung an Standorten erfolgen soll mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr.

Was gedenkt der Gemeinderat und Sie, Herr Bürgermeister im Hinblick auf dies Dilemma zu tun?

Mit diesen planerischen Zielvorgaben soll doch gerade verhindert werden, dass Baugebiete ausgewiesen werden, die einen weiteren Individualverkehr zwingend erforderlich machen. Es soll künftig mehr auf die ökologische Vereinbarkeit der Bauvorhaben geachtet werden. Dies ist in Neubeuern nicht gegeben, da der Ort weder einen Bahnhof besitzt noch eine sonstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Auch die Busverbindungen sind unzureichend. Von daher würde eine Ausweisung eines neuen Baugebietes an der beabsichtigten Stelle im erheblichen Maße dazu führen, dass der individuelle Autoverkehr erheblich zunehmen würde.

Gerade aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde es forcieren möchte, dass dort junge Familie einziehen, ist damit zu rechnen, dass bei diesen Familien jeweils 2 Fahrzeuge notwendig sind, damit ein Elternteil die Arbeitsstelle erreichen kann und der andere Elternteil die Kinder zu den Kindergärten, Schulen oder sonstigen Tagesaktivitäten fahren kann. Von daher ist eine tatsächlich extreme Zunahme des eigentlich mittlerweile unerwünschten individuellen Autoverkehrs zu erwarten.

Vor allem ist hier auch damit zu rechnen, dass aufgrund des Zuzuges gerade jüngerer Personen der Lieferverkehr durch Bestellungen bei Amazon o. ä. erheblich zunehmen wird. Auch für diese Verkehrsproblematik gibt es im vorgelegten Planungsverfahren keine nachvollziehbaren Erläuterungen. Was kommt eigentlich zuerst Henne oder Ei, liebe Gemeinderät/innen.

Wo sind denn die Kindergartenplätze für diese von Ihnen initiierten planerischen Aktivitäten. Gibt unsere gemeindliche Infrastruktur solche Planungen her oder wollen wir uns genauso planlos und desaströs so verhalten, dass wir erst einmal Flächen (unrechtmäßig) verplanen und dann uns über die Konsequenzen wundern?

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zum Verstoß gegen das LEP Bayern und den Regionalplan

Im Hinblick auf das LEP scheint sich die Stellungnahme auf die für Verdichtungsräume relevanten Vorgaben des LEP 2.2.7 (G) zu stützen.

In 2.2.7 (G) ist unter anderem ausgeführt, dass ausreichend Gebiet 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 in 2.2.7 (G) des 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 kleinteiligem bezahlbarem Wohnraum gefährdet. Dem folgend stellt die Gemeinde auch um den Anforderungen des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gerecht zu werden den hier gegenständlichen Bebauungsplan auf. Darüber hinaus sind unter 3.1 des LEP die Rahmenbedingungen zu Flächensparen verankert. In 3.2 ist 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.“

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für dieses ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten.

Diese Prüfung erfolgte bereits Anfang 2021, wurde 2023 ergänzt und ergab eine begründbare Inanspruchnahme der gegenständlich beplanten Fläche.

Im Rahmen einer Untersuchung des Wohnraumbedarfs in Neubeuern und dem Abgleich von diesem mit den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen bzw. bestehenden, jedoch ungenutzten Bauflächen wurde nachgewiesen, dass in Neubeuern ein entsprechender Bedarf an neuen Wohnflächen im heutigen Außenbereich besteht (Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse, Stand Mai 2023), da Innenentwicklungspotenziale dem Markt weitgehend entzogen sind.

Eine noch intensivere Bebauung würde der Flächensparoffensive noch mehr entsprechen, unter Abwägung zwischen flächensparendem Bauen und der Einfügung in das Ortsbild wird jedoch an der aktuellen Planung weiter festgehalten.

Im in Neubeuern gültigen Regionalplan 18 gibt es entgegen der Behauptung der Stellungnahme keinen § 2.2.8. Jedoch ist im LEP unter 2.2.8 folgende Vorgabe enthalten: „In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.“

Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit bedeutet nicht, dass an den übrigen Standorten keine Entwicklung stattfinden kann und soll. Die hier gegenständliche Entwicklung ist in ihrem Umfang moderat und lässt keine Konzentration von Siedlungsentwicklung bezogen auf den gesamten Verdichtungsraum in Neubeuern befürchten.

Die Unterstellung der Stellungnahme, es gäbe in Neubeuern keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist falsch. Durch die Buslinie 490 etwa besteht stündlich ein Anschluss nach Rosenheim und Nußdorf, durch die Buslinie 339 besteht regelmäßig Anschluss nach Brannenburg.

Zur Verkehrszunahme

Weiter bezieht sich die Stellungnahme auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“. Dieser Aspekt wird dort abgewogen.

.....

Auch die Grundwasserproblematik wird in der vorliegenden Änderungsplanung letztlich nicht gelöst, insbesondere kann sie schon deshalb nicht gelöst werden, weil das entscheidende Gutachten noch nicht fertiggestellt ist. Auf dem überplanten Grundstück FI-Nr.: 535 besteht eine erhebliche Grundwasserproblematik. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim handelt es sich bei dem Grundstück um einen grundwassersensiblen Bereich in einer Senklage. Es besteht hier das Risiko eines Grundwasseraufstaus und der Umleitung von Grundwasserströmen. Bei etwas stärkerem Regen bilden sich sofort großflächige Wasseransammlungen auf den Grundstücken FI-Nrn.: 535, 536, 537 und 534. Dies zeigt, dass eine Versickerung des Wassers auf diesen Grundstücken offensichtlich nicht möglich ist.

Dennoch ist hier beabsichtigt, Bauvorhaben mit einer versiegelten Grundfläche von 4.000 qm und einer Dachfläche von 1.600 qm auszuweisen. Es ist vollkommen nach wie vor nicht geklärt, wie die Wasserproblematik, die daraus entsteht, gelöst werden soll. Durch die angedachte Versiegelung wird eine drastische Verschlechterung dieser Situation eintreten. Bei Regen bilden sich jetzt schon sehr schnell großflächige Wasseransammlungen auf den Flurstücken 536, 535, 534 und 537.

Bereits in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans wurde ein Gutachten erstellt für die Wasserproblematik, das nunmehr offensichtlich überarbeitet wird. Dieses Gutachten kommt selbst unter Punkt 5.9 zum Ergebnis, dass eine Versickerung auf dem gesamten Gebiet schwierig wird. Es wird hier ausgeführt, dass gerade Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden zur Ausführung kommen sollten, um die Wasserproblematik zu entschärfen.

Der Entwurf zur Veränderung des Flächennutzungsplans enthält unter Ziff. A.6.6 lediglich die lapidare Feststellung, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur über eine Muldenversickerung stattfinden könne. Was bedeutet das denn für die angrenzenden Bewohner?

Mit Hilfe welches Sachverständs kommen Sie zu diesen Hypothesen. Die vorgelegten Unterlagen lassen uns daran zweifeln, dass hier eine gesicherte Planungsbasis zu entnehmen ist.

..

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur Grundwasserproblematik, Versickerung, Starkregenereignisse:

Es ist unstrittig, dass, beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse, sensibel mit den o. g. Themen umgegangen werden muss. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde im weiteren Verfahren durch weiterführende Gutachten und Planungen untersucht und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wurde dahingehend angepasst.

Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Baukörper wurde ebenfalls untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet; diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft.

Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten stehen einer Bebauung im Planungsbereich nicht entgegen.

Darüber hinaus handelt es sich bei den in der Stellungnahme genannten Aspekten um Belange, welche ausschließlich die Planungsebene des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ betreffen. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

.....

Wir Anwohner fürchten, dass durch Ihre Planungen der Verkehrslärm in unserem Wohngebiet in erheblichem Umfang steigen wird.

Es ist aufgrund der geplanten massiven Bebauung mit 200 – 300 täglichen zusätzlichen Fahrten zu rechnen, verursacht durch die Bewohner, Lieferanten und Besucher.

Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten eines öffentlichen Personennahverkehrs müssen alle dort wohnenden Kinder von ihren Eltern sowohl zu den Kindertageseinrichtungen als auch zu den Schulen gefahren werden. Diese erhebliche Lärmbelastung für alle angrenzenden Anlieger ist im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt worden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kapazitäten der Rosenheimer Straße, Auerstraße, Elandstraße durch die Lkw Belastung schon jetzt extrem ausgenutzt werden, so dass eine weitere Belastung dieser Straßen kaum möglich erscheint.

Zahlreiche Firmen (z. B. Rohrdorfer Zement, Neuner Kies) nutzen die Rosenheimer Straße bereits als Abkürzung zwischen Rohrdorf, Nußdorf und Brannenburg. Bereits jetzt entstehen extrem gefährliche Situationen im Begegnungsverkehr.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten, dessen Tatsachen Hypothesen mehr als fraglich erscheinen ist unseres Erachtens nach als Basis für die Flächennutzungsplanung ein weiteres Indiz für die Rechtswidrigkeit.

Im Gutachten wird lediglich von 45-60 neuen Einwohnern ausgegangen, die den Verkehrsfluss beeinflussen. Das ist widersprüchlich und auch von Laien als solches nachzuvollziehen.

In einem neuen Baugebiet sollen ausweislich desselben Gutachtens 4 2-Zimmer-Wohnungen, 16 3-Zimmer-Wohnungen und 5 4-Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Nachdem die Gemeinde selbst klarstellt, dass es sich um Wohnraum insbesondere für Familien handeln soll, ist nicht damit zu rechnen, dass irgendeine dieser Wohnungen lediglich von einer Person bewohnt wird. Das kann sich keiner leisten!

Vielmehr ist davon auszugehen, dass gerade die 4-Zimmer- Wohnungen von größeren Familien mit 4 oder 5 Personen belegt werden sollen und auch die 3-Zimmer-Wohnungen nicht nur an Paare vergeben werden. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass hier mindestens mit 70 neuen Einwohnern gerechnet werden muss. Es hätte auch vielmehr beachtet werden müssen, dass dieses neue Wohngebiet vollständig am Ortsrand der Gemeinde Neubeuern liegt, ohne jeglichen Bezug zur Ortsmitte. Davon auszugehen, dass auch nur eine Person aus dem neuen Gebiet in fußläufig oder fahrradmäßig erreichbarem Weg seine Arbeitsstelle finden wird, möge einmal von allen Beteiligten verifiziert werden. Es ist von daher mit einem nahezu reinen individuellen Kfz-Verkehr zu rechnen. Dies spiegelt das Gutachten nicht wider. Diese gesamten Einwendungen sind im Rahmen der

Abwägung für die Erstellung des Flächennutzungsplans nicht fundiert berücksichtigt oder beachtet worden.

Die gesamte Planung wird deswegen für rechtswidrig erachtet und kann wohl kaum als gesicherte Basis für eine darauf fußende Bauplanung herangezogen werden.

Höflich aber bestimmt möchte ich auch auf die übrigen im vorangegangenen Verfahren Angestellten Einerndungen erinnern, deren Bearbeitung meines Erachtens nicht obsolet geworden ist.

Lediglich um Wiederholungen zu vermeiden, erinnere ich an eine offizielle Verbescheidung und behalte mir weitere zielführende Schritte vor.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Verkehrslärm, Verkehrszunahme

Die in der Stellungnahme vorgetragene Belange beziehen sich auf den parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ und werden in diesem Verfahren abgewogen.

Ö A.2 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung auch des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ wurden weiterführende Gutachten zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser für das Planungsgebiet erstellt. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

Erster Bürgermeister Schneider erklärt, dass das Planungsbüro Wüstinger/Rickert unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlussvorschläge den Flächennutzungsplanänderungsentwurf einschliesslich Begründung m. Umweltprüfung überarbeitet (Fassung vom 29.02.2024) hat.

Die Unterlagen wurden in Vorbereitung auf die Sitzung im Ratssystem für die die Gemeinderatsmitglieder veröffentlicht.

Der Flächennutzungsplanänderungsentwurf nebst Begründung mit Umweltprüfung wäre vom Gemeinderat zu billigen. Die Verwaltung wäre zu beauftragen, die Verfahrensunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gleichzeitig die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlüsse überarbeitete Flächennutzungsplanänderungsentwurf einschliesslich Begründung mit Umweltprüfung des Planungsbüros Wüstinger/Rickert, Frasdorf, in der Fassung vom 29.02.2024, wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig das Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

10 : 1

Neubeuern, 05.04.2024

Behörde
Unterschrift



Bergmann
Bauamtsleiterin