

# Amtl. Bekanntmachung

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 535 und 536 Tfl. Gemarkung Neubeuern, an der Rosenheimer Straße im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

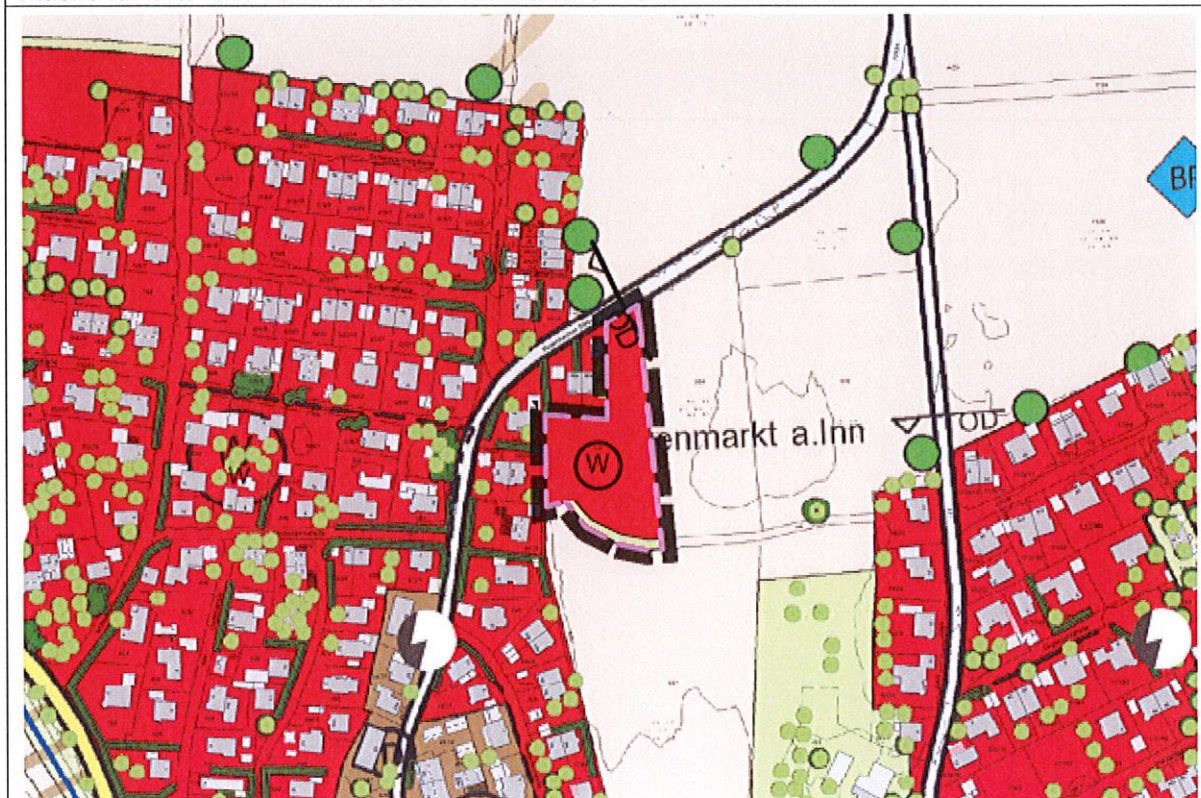
Der Marktgemeinderat Neubeuern hat am 22.08.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535 und 536 Tfl. Gemarkung Neubeuern, an der Rosenheimer Straße, zu ändern. (4. Änderung) Dieser Beschluss wurde am 31.08.2023 bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung ist aus der angefügten Planzeichnung ersichtlich.

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Vorentwurf

Beabsichtigte Änderung:

Umwidmung von Teilflächen von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche/  
Fläche für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 535 und 536 Tfl. Gemarkung Neubeuern und wird im Norden von der Rosenheimer Straße, im Westen von der vorhandenen Wohnbebauung an der Rosenheimer Straße bzw. einem Fußweg („Viehtriebweg von der Auerstraße bis zur Rosenheimer Straße“) und im Süden sowie Osten von landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung sind Folgende:

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Wohnbaufläche und als orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese, dargestellt werden.

Der Änderungsbereich soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Marktgemeinde Neubeuern nachkommen zu können.

Der Markt Neubeuern betreibt seit Herbst 2022 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern, für genossenschaftliches Wohnen, zu schaffen.

Hierfür wurde das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB gewählt. Grundsätzlich wollte der Gesetzgeber mit diesem Verfahren die Schaffung von Wohnraum fördern und durch Verkürzung von Verfahrensschritten beschleunigen.

Im Sommer 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für kleine Freiflächen im Außenbereich rechtswidrig ist.

Deshalb wird das aktuell laufende Bauleitplanverfahren in ein normales Bauleitplanverfahren übergeleitet.

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Die Planunterlagen wurden entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Mit Beschluss vom 12.03.2024 billigte der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungsbüros Wüstinger/Rickert i.d.F. v. 29.02.2024 und legte fest, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zeitgleich die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltprüfung i.d.F. v. 29.02.2024, den zugehörigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 30.04.2024 bis zum 03.06.2024**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage des Marktes Neubeuern <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/> bzw. der Adresse: <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/rathaus-buergerservice/bauen-planen/laufende-bauleitplanverfahren> einsehbar.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden ([bauamt@neubeuern.org](mailto:bauamt@neubeuern.org)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus des Marktes Neubeuern, Schloßstr. 4, 83115 Neubeuern, Erdgeschoss, Zimmer 1, während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs ausgelegt.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können

Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Neubeuern, <https://www.kulturdorf-neubeuern.de/>, eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die zu veröffentlichenden Unterlagen sind zudem über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

### **Umweltbezogene Informationen**

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der Information</b>
<b>Lebensräume und Arten</b>	<u>Informationen zu:</u> Schutzgebiete der Umgebung; Habitateignung; Abschichtung der potenziell vorkommenden geschützten Arten; Aussagen zu vorhanden Arten <u>Gutachten:</u> - Artenschutzfachliche Einschätzung
<b>Grundwasser und Oberflächenwasser</b>	<u>Informationen zu:</u> Überschwemmungsgebiete; wild abfließendes Oberflächenwasser; Starkregenereignisse (Ereignisse der Vergangenheit); Niederschlagswasserbeseitigung; Versickerungsfähigkeit des Bodens; Versiegelungsbilanz; Bauliche Eingriffe in das Grundwasser, Grundwasseraufstau (inkl. Wasserhaltung während der Bauphase) <u>Gutachten:</u> - Hydraulisches Gutachten – wild abfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser
<b>Boden</b>	<u>Informationen zu:</u> Geologische Einordnung; Bodenschichten; Bodenfunktion; Altlasten; Baugrund; Versickerungsvermögen; Grundwasserverhältnisse; Grundwasseraufstau durch das Bauvorhaben <u>Gutachten:</u> - Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme - Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme - 2. Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme, Aufstauberechnung

<b>Klima / Luft</b>	<u>Informationen zu:</u> Klimadaten; heutige Nutzung; Lage zur offenen Landschaft; Einordnung in die Umgebung; Luftaustauschbahnen; Landwirtschaftliche Nutzung; Staub und Gerüche aus der Landwirtschaft; Staub und Abgase während der Bauphase; Nutzung regenerativer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Informationen zu:</u> Lage; Topographie; Grünzäsur im Siedlungsgebiet; Umgebung; Vegetationsbestand; Sichtbeziehungen; Kräne etc. während der Bauphase
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Informationen zu:</u> Geschützte Ensemble; Bodendenkmäler; Baudenkmäler
<b>Mensch (Immissionen und Erholungseignung)</b>	<u>Informationen zu:</u> Erholungseignung; Lage in einer touristischen Region; Funktion für die Naherholung; Immissionen: Anlagenlärmbelastung; Verkehrsaufkommen; Verkehrslärmbelastung; Lärm und Staub während der Bauphase <u>Gutachten:</u> - Verkehrstechnisches Gutachten

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Neubeuern, 24.04.2024



Christoph Schneider  
Erster Bürgermeister



**In Aushang und Homepage**

Ortsüblich bekanntgemacht durch  
Anschlag an allen Amtstafeln  
am:  
25.04.2024 bis einschließlich 03.06.2024

abgenommen am:

Neubeuern,