

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE

öffentliche Sitzung



Sitzung des Marktgemeinderates Neubeuern

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: 17

Datum der Sitzung: 25.10.2022

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

.	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Rosenheimer Straße" im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 535 Gemarkung Neubeuern; Behandlung der Stellungnahmen nach Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses
---	--

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Schneider erläutert nachfolgenden Sachverhalt:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wasserburg plant – wie bereits in mehreren Gemeinderatsitzungen besprochen – die Errichtung einer Wohnanlage mit 25 genossenschaftlichen Wohneinheiten auf der Flurnummer 535, Gemarkung Neubeuern.

Nach der Gemeinderatsitzung vom 09.08.2022, in welcher der Marktgemeinderat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in einer Abstimmung von 15:1 stattgegeben hat, wurde der Einleitungsbeschluss veröffentlicht.

Insgesamt wurden in der Zeit der Auslegung des Beschlusses, die vom 31.08.2022 bis zum 04.10.2022 lief - keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegeben.

Am 06.10.2022 (datiert 05.10.2022) ging noch eine Stellungnahme eines Rechtsanwalts im Rathaus ein, welcher einen nördlichen Anlieger vertritt.

Es wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen diese Stellungnahme abzuwägen, auch wenn sie nicht fristgerecht eingereicht wurde, da sie zu einem späteren Zeitpunkt ohnehin nochmal eingebracht werden könnte.

Die Stellungnahme und die Abwägungsvorschläge des Büros Wüstinger+Rickert wurden als Anlage zur Vorbereitung auf die Sitzung an die Gemeinderatsmitglieder versandt.

Schneider teilt weiter mit, dass am 24.10.2022 noch eine 2. Stellungnahme eingegangen ist, die jedoch aufgrund der knappen Zeit nicht geprüft und entsprechend rechtlich gewürdigt werden kann. Nachdem die Stellungnahme erheblich nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist einging, kann diese im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens nochmals eingebracht und vorgetragen werden.

1. Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt, die Stellungnahme (Bürger 1) datiert vom 05.10.2022, eingegangen am 06.10.2022 zu behandeln.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Anschließend verliert Erster Bürgermeister Schneider abschnittsweise die Stellungnahme des anwaltschaftlich vertretenem Bürger 1 sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung:

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Rechtsanwalt M. Mielke

05.10.2022

Stellungnahme zum BBP

(...) Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir gegen den Bebauungsplan für die Errichtung größerer Wohnanlagen im Bereich der Rosenheimer Straße folgende Einwendungen:

1.

Der beabsichtigte Bebauungsplan verstößt gegen höherrangige Planungen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Es 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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Hinblick auf das LEP scheint sich die Stellungnahme auf die für Verdichtungsräume relevanten Vorgaben des LEP 2.2.7 (G) und 2.2.8 (Z) 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 vollständige 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 kleinteiliger bezahlbarer 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 einer Untersuchung des Wohnraumsbedarfs 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.

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.

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. 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 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten.

Diese Prüfung erfolgte bereits Anfang 2021 und ergab eine begründbare Inanspruchnahme der gegenständlich geplanten Fläche.

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

2. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung an.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Erster Bürgermeister Schneider verliest den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Unabhängig von der höherrangigen Regionalplanung verstößt die beabsichtigte Planung auch gegen eigene planerische Vorgaben der Gemeinde. So wurde im Jahr 1990 einstimmig im Gemeinderat beschlossen, die Grundstücke zwischen Rosenheimer Straße, Elandstraße und Auerstraße als grüne Lunge Neubeuerns auszuweisen, also von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es erschließt sich nicht, warum dies heutzutage nicht mehr gelten sollte.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 wurde in Kapitel B VI eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zum Ziel erklärt. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll danach bei allen Bauvorhaben geachtet werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen auch nach dem Flächennutzungsplan die vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtung und leerstehende Bausubstanz genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Versiegelung von Freiflächen soll möglichst gering gehalten werden, eine Zersiedelung der

Landschaft soll verhindert werden. Auch mit diesen eigenen planerischen Vorgaben stimmt das neue Vorhaben nicht überein.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung durch Eingrünung und einem natürlichen Übergang in den Außenbereich geachtet. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wurden bereits Innenentwicklungspotentiale genutzt. Vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung und leerstehende Bausubstanz ist weiterhin im Fokus der Entwicklung. Eine Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsform liegt in der aktuellen Planung, ohne Bedarf an neuen öffentlichen Erschließungsflächen und einem Geschosswohnungsbau unumstritten vor.

Auf Anfrage von Gemeinderat Heiß teilt Frau Bergmann mit, dass der in den 90er Jahren gefasste Beschluss durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2007 überholt ist. Letztlich können Gemeinderatsbeschlüsse ohnehin mit einem neuen Beschluss aufgehoben werden.

3. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit der Ergänzung an, dass der in den 90er Jahren gefasste Beschluss durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2007 überholt ist.

Abstimmungsergebnis:

14 : 1

Erster Bürgermeister Schneider verliest den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

2.

Für die Abwägungsentscheidung sind eine ganze Reihe an Punkten zu beachten, deren Bedeutung eine Dimension erreichen kann, die letztlich dazu führt, dass die Abwägungsentscheidung nur so ausfallen kann, dass der Bebauungsplan nicht verwirklicht werden kann.

a)

Auf dem zu beplanenden 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.

Das hochstehende Grundwasser in diesem Gebiet wird insbesondere durch die Tiefgarage des Neubauvorhabens in andere Richtungen verdrängt. Es kann von daher bei den umliegenden Gebäuden zu entsprechenden Schädigungen kommen.

Es ist weiterhin zu beachten, dass ein unterirdischer Grundwasserzug vom Inn über Krautacker über das Grundstück FI-Nr.: 535 in Richtung Elandstraße verläuft. Dieser Grundwasserzug sollte nicht unterbrochen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden entsprechende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grundwasser und Niederschlagswasser erstellt.

4. Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden entsprechende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grundwasser und Niederschlagswasser erstellt.

Abstimmungsergebnis:

14 : 1

Erster Bürgermeister Schneider verliert den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

b)

Ein weiterer Punkt, der in die Abwägung einbezogen werden muss, ist die Tatsache, dass die Kanalkapazität in der Rosenheimer Straße bereits jetzt an ihre Grenzen stößt. Eine weitere zusätzliche Belastung würde zu erheblichen Folgekosten führen. Auch ist fraglich, ob die Kapazität der derzeitigen Kläranlage für die beabsichtigte neue Anzahl von Einwohnern ausreicht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der vorliegenden Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend.

Ebenfalls wird die Leistungsfähigkeit der Kläranlage bis zur Fertigstellung des Wohnbauprojekts ausreichend dimensioniert sein. Bereits im Frühjahr 2023 wird es dem Markt Neubeuern möglich sein Abwasser in einer Größenordnung von 7.300 Einwohnerwerten zu reinigen. Die aktuelle Reinigungsleistung entspricht etwa 4.500 Einwohnerwerten. Die Wohnanlage führt also nicht zu einem Bevölkerungsanstieg, welcher die Leistungsfähigkeit der Kläranlage übersteigt.

5. Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der vorliegenden Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Auf Anfrage von Gemeinderat Lingweiler teilt erster Bürgermeister Schneider mit, dass jeder Bürger im laufenden Verfahren noch einmal das Thema einbringen kann.

Im Übrigen werden im laufenden Bauleitplanverfahren auch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie auch das Sachgebiet -Wasserrecht – beim Landratsamt Rosenheim als Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Prüfung und Stellungnahme gebeten.

Anschließend verliert Erster Bürgermeister Schneider den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

c)

In die Abwägung muss auch eingestellt werden, dass die derzeitig beabsichtigte Gestaltung der neuen Gebäude in keinster Weise zur vorhandenen Umgebungsbebauung passt. Diese ist bis jetzt geprägt durch kleine Einfamilien- und Doppelhäuser, eine Mehrfamilienhausbebauung ist der näheren Umgebung unbekannt. Durch die geplante massive Kubatur und die hohe Firsthöhe entsteht in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Beschattungssituation und eine bedrückende Wohnsituation. Wegen der geplanten Aufschüttung des Geländes auf Grundstück FI-Nr.: 535, die notwendig ist, um das geplante Baugebiet auf Straßenniveau zu heben, entsteht bei den benachbarten Doppelhäusern auf den Grundstücken FI-Nrn. 535/1 und 535/2 eine 50 cm hohe Geländekante, die beide Grundstücke auf 3 Seiten nach Osten, Süden und Westen hin umfasst. Dadurch entsteht auf den beiden Grundstücken eine kesselartige Situation, die zur Folge hat, dass die Grundstücke auf einer Fläche von etwa 400 qm auf das gleiche Niveau aufgefüllt werden müssen, um durch die tiefere Lage Wasseransammlungen seitens der geplanten massiven Nachbarbebauung zu vermeiden.

Die Größe der geplanten 3 neuen Gebäude mit 3 Vollgeschossen und kaltem Dachstuhl mit einer Kubatur von 26 m x 14 m bzw. 20 m x 15 m mit einer Firsthöhe von 12 m, entsteht eine riegelartige Bebauung, die für die Nachbarn das Gefühl des eingekesselt seins vermittelt. Vergleichbare Gebäudegrößen gibt es derzeit in Neubeuern nicht und waren bislang weder vorstellbar noch geplant. Eine derartige Bebauung fügt sich in keinster Weise in das ländlich geprägte Ortsbild ein.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind die aufgeführten „kleinen Einfamilien- und Doppelhäuser“ nicht mehr vertretbar. Die Planung wurde einer intensiven Abwägung unterzogen und durch verschiedene Planungsdialoge, Ortseinsichten und Gemeinderatsberatung weiterentwickelt und angepasst. Die Abstandsflächen werden nach der Bayerischen Bauordnung vollumfänglich eingehalten. Von einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann somit nicht ausgegangen werden.

6. Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken zur Kenntnis und schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung an.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Erster Bürgermeister Schneider verliert den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

d)

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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wurde eine Verkehrstechnisches Gutachten eingeholt. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann die durch das Vorhaben induzierte Verkehrsbelastung am betrachteten Straßennetz im Ortsteil Altenmarkt störungsfrei abgewickelt werden.

Erster Bürgermeister Schneider erläutert, dass ein Verkehrstechnisches Gutachten vom Büro Schlosser erstellt wurde und zu dem Ergebnis kommt, dass durch die geplante Bebauung keine wesentliche Verkehrsbelastung entsteht, die die Leistungsfähigkeit der Ortsverbindungsstraße übersteigt..

Das Gutachten geht dabei von 80 – 100 Bewegungen aus.

Gemeinderat Heiß möchte dem Abwägungsvorschlag nicht zustimmen, da durch die beabsichtigte Bebauung der Verkehr definitiv zunehmen wird.

Schneider ergänzt, dass der Gutachter nicht behauptet habe, dass der Verkehr nicht mehr wird, sondern dass die Straße für den Mehrverkehr ausreichend ist.

Gemeinderätin zur Hörst weist daraufhin, dass der bestehende Feldweg (Viehtriebweg) auch als Radweg hergestellt werden kann, um die Situation für Radfahrer und Fußgänger zu verbessern.

7. Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken zur Kenntnis und schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung an.

Abstimmungsergebnis:

11 : 4

Erster Bürgermeister Schneider verliest den nachfolgenden Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

e)

Für die Abwägung entscheidend sind letztlich auch naturschutzrechtliche Erwägungen. Das Gebiet des Grundstücks FI-Nr. 535 befindet sich inmitten einer europäisch bedeutenden Vogelfluglinie, die im Herbst von Nord nach Süd und im Frühjahr von Süd nach Nord stark frequentiert ist. In Abhängigkeit von den Wetterbedingungen bleiben die Vögel beim Südflug auf den vorhandenen Feldern und Wiesen, wenn sie im Frühjahr vom Flug über die Alpen zurückkommen, erholen sich ganze Vogelkolonien auf den vorhandenen Feldern mehrere Wochen, bevor sie dann nach Norden weiterziehen. Es gibt in der ganzen Gegend Sichtungen von Schwarzstörchen, Rohrdommeln und Silberreihern sowie mehreren geschützten Entenarten. Nicht zu vergessen ist auch, dass am Heuberg ein Uhu nistet, der zu den besonders streng geschützten Vogelarten gehört.

Erster Bürgermeister Schneider teilt mit, dass bereits im Vorfeld eine artenschutzfachliche Untersuchung des zu beplanenden Gebiets durchgeführt wurde und zum Ergebnis kam, dass keine negativen Beeinträchtigungen ergeben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wurde eine Artenschutzfachliche Einschätzung zu der Fläche eingeholt, die als Ergebnis zusammenfasst, dass keine negativen Beeinträchtigungen begründet sind. Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht. Gehölzbrüter, sowie Arten feuchter Schilfbestände könnten ggf. in der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche geeignete Habitate finden. Da diese Fläche jedoch sehr klein und von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, sind dort keine seltenen und/oder störungsempfindlichen Arten (z. B. Rohrdommel) zu erwarten.

Für Offenlandbrüter ist das Gebiet zu beengt, da es umlaufend von Bebauung und Straßen umgeben ist.

Verschiedene Vogelarten könnten das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Allerdings weist die Fläche aufgrund ihrer Siedlungsnähe sowie der intensiven Nutzung kein besonderes Habitatpotential auf. Es kann deshalb – und auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße – davon ausgegangen werden, dass durch den Eingriff ein essenzielles Nahrungshabitat (z. B. von Schwarzstorch, Silberreiher, Uhu) nicht betroffen ist. Zumal im Umfeld der Planung größere, zusammenhängende und siedlungsfernere Gebiete als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Ebenso kann im Hinblick auf mögliche rastende Zugvögel, aufgrund der geringen Größe sowie der umgebenden Bebauung und Straßen und auch aufgrund der intensiven Nutzung ausgeschlossen werden, dass es sich dabei um ein essenzielles Rasthabitat handelt.

Auch können Störungen von entfernt brütenden Arten, z. B. Uhu (> 6 km zu einem möglichen Vorkommen am Heuberg) ausgeschlossen werden. Uhus reagieren störungsempfindlich bei Eingriffen im Umfeld des Brutplatzes (300 m Radius)

8. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Bedenken zur Kenntnis und schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung an.

Abstimmungsergebnis:

14 : 1

Abschließend verliest Erster Bürgermeister den nächsten Abschnitt der Stellungnahme sowie den Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es wird sehr darum ersucht, die vorgenannten Punkte im Rahmen der Abwägung in besonderer Art und Weise zu berücksichtigen. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und seiner Auswirkungen wird der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens widersprochen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Abwägung aller zur Planung relevanten Punkte sind unabhängig der Verfahrensart in einer besonderen Art und Weise zu berücksichtigen. Die Rahmenbedingungen durch den Gesetzgeber zum beschleunigten Verfahren sind gegeben, die Wahl des Verfahrens wurde auch mit dem Landratsamt Rosenheim abgestimmt.

9. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Bedenken zur Kenntnis und schließt sich dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung an.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Anschließend ergeht noch folgender

10. Beschluss:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Gutachten zur Grundwasserthematik werden noch im weiteren Verfahren eingeholt.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0

Erster Bürgermeister Schneider ergänzt, dass noch ein Gutachten in Bezug auf die Grundwasserthematik sowie die Freiflächengestaltung eingeholt werden.

Der nächste Verfahrensschritt erfolgt voraussichtlich im Januar/Februar 2023. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Verfahrensunterlagen sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange können Stellungnahmen abgegeben werden.

Neubeuern, 28.11.2022



Behörde
Unterschrift

Markt Neubeuern

Berthel Bergmann
Landrätin