

# 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.**

.	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535, 536 Tfl u. 1103/3 Tfl. Gemarkung Neubeuern: Überleitung des Verfahrens in ein Regelverfahren; Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Auslegung: (Anwesend: Herr Wüstinger)</b>
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Schneider begrüsst zu den TOP03 u. TOP04 Herrn Dr. Pfleger vom Büro cfLab, Herrn Wüstinger vom Büro Wüstinger/Rickert, sowie Herrn Hintermayr von der GWG Wasserburg, Herrn Schindler und Herrn Schweder vom Architekturbüro Schindler Rosenheim.

Schneider zeigt die bisher erfolgten Verfahrensschritte wie folgt auf:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.08.2022 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Wasserburg eG, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 535, 536 Tfl. und 1103/3 Tfl. Gemarkung Neubeuern im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. §13 a BauGB beschlossen.

Mit Beschluss vom 25.04.2023 billigte der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf einschliesslich Begründung und den Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplans und beauftragte die Verwaltung den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden- u. Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit Bekanntmachung vom 10.05.2023 wurde auf die öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschliesslich 23.06.2023 hingewiesen. Zudem wurden die Verfahrensunterlagen im gleichen Zeitraum auf der Homepage des Marktes Neubeuern im Internet veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 9 Schreiben ein, mit welchen Einwendungen und Bedenken geltend gemacht wurden.

Zudem wurde mit Schreiben vom 16.05.2023 31 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis 23.06.2023 gebeten. Hierzu gingen 16 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.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und des Grundwasseraufstaus vorgetragen.

Aus diesem Grund, so Erster Bürgermeister Schneider, wurde das Büro cfLab GmbH aus Grassau, mit der Erstellung eines Hydraulischen Gutachten beauftragt.

Erster Bürgermeister Schneider schlägt daher vor, dass zunächst Herr Dr. Pfleger die Untersuchungsergebnisse in Bezug auf die Oberflächenwasserproblematik und den Grundwasseraufstau vorstellt und im Anschluss dann über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und Beschluss gefasst werden.

Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht Einverständnis. Erster Bürgermeister Schneider erteilt daher Herrn Dr. Pfleger das Wort. Dieser stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation die Untersuchungsergebnisse vor.

Zunächst geht Herr Dr. Pfleger auf die Oberflächenwassersituation ein. Der zu überplanende Bereich befindet sich in einer Senke. Herr Pfleger zeigt anhand von Plänen und einem Geländemodell den Einzugsbereich auf. Untersucht wurde der Oberflächenwasserabfluss (Ist- und der Planzustand) ausgehend von einem 100-jährlichen Regenereignis (HQ100). Daneben wurden auch Berechnungen für Jährlichkeiten HQ20, HQ30 und HQ50 vorgenommen. Bei der Niederschlagsbetrachtung muss die Sickerfähigkeit des Untergrunds im Einzugsbereich berücksichtigt werden. Dabei sind für die Anfertigung des hydrologischen Berechnungsmodells die vorhandenen Bauflächen und die landwirtschaftlichen Flächen maßgeblich.

Der Berechnung wurde ein 9-stündiges Regenereignis, welches für Muldenbereiche maßgeblich ist, zugrunde gelegt.

Nachdem die Bestandsbebauung auf der Westseite höher liegt, ist diese nicht betroffen. Das Abflussmodell zeigt auf, dass sich bei einem HQ100 Ereignis die Geländemulde füllt und die Abflussrichtung eher nach Nordosten in Richtung Rosenheimer Straße hinfließt.

Dr. Pfleger zeigt anhand eines Plans die wasserwirtschaftlichen Komponenten für den Planzustand auf. Die landwirtschaftlichen Flächen würden bei einem HQ100 Ereignis eine Fließtiefenerhöhung von ca. 1-2 cm annehmen.

Um eine Zuströmung des Oberflächenwassers aus den südlich und westlich gelegenen Flächen in den Bereich zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung zu verhindern, wird eine lokale Geländemodellierung (ca. 15 -20 cm) auf eine Teillänge entlang des Viehtriebweges und ein Durchlass mit Rückstauklappe zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück vorgeschlagen.

Anschließend erläutert Dr. Pfleger die Berechnungsergebnisse für die Jährlichkeiten HQ20, HQ30 und HQ50 und schließt mit dem Ergebnis, dass sich der Oberflächenwasserabfluss durch das Bauvorhaben nicht negativ auf die bestehende Bebauung auswirkt. Die ermittelten Veränderungen beschränken sich lediglich auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche und das im Millimeterbereich.

Herr Dr. Pfleger erläutert anschließend die Grundwasserverhältnisse. Nachdem in diesem Bereich keine Messstellen vorhanden sind wurde -nach konservativer Schätzung ein Grundwassergefälle von Süd nach Nord von 0,5 % zugrunde gelegt. Die Verdrängungsberechnung zeigt, dass ohne ausgleichende Maßnahmen mit einer Veränderung der Grundwasserpotentiale im Bereich bis max. 2 cm zu rechnen ist.

Gemeinderat Schmid gibt zu bedenken, dass auch Privatleute bei Starkregenereignissen in die vorhandene Senke das auf Ihren Grundstücken anfallende Oberflächenwasser mit einleiten.

Auf Anfrage teilt Dr. Pfleger mit, dass im Rahmen der Erstellung des Gutachtens auch die Anlieger zur Oberflächenwassersituation und früheren Schäden befragt wurden. 1 Grundstückseigentümer gab dabei an, dass bei dem Pfingsthochwasser im Jahr 2013 durch den hohen Grundwasserstand in seinen Keller Wasser eingedrungen sei. Bei einem weiteren Anwesen konnte das Eindringen knapp verhindert werden. Die hohen Grundwasserstände seien jedoch bekannt.

Gemeinderat Holzmaier stellt fest, dass bei den älteren Häusern die Keller nicht dicht gebaut wurden.

Herr Dr. Pfleger beantwortet noch einige Fragen.

Gemeinderat Paul möchte wissen, ob das Gutachten den Nachbarn bekannt ist.

Erster Bürgermeister Schneider informiert darüber, dass Herr Dr. Pfleger 1 Tag vor Ort in Neubeuern war und auch Fragebogen ausgereicht wurden. Er stellt fest, dass er erwartet habe, dass die Anlieger der Rosenheimer Straße heute als Zuhörer an der Sitzung teilnehmen würden; dies ist leider nicht der Fall. Die Abwägungsergebnisse werden den Bürgern, die Einwendungen vorgetragen haben, entsprechend übermittelt.

Nachdem keine weiteren Fragen in Bezug auf das Thema Oberflächenwasser/Grundwasser bestehen, bedankt sich Erster Bürgermeister Schneider bei Herrn Dr. Pfleger und verabschiedet diesen gegen 19:45 Uhr.

Anschliessend teilt Erster Bürgermeister Schneider mit, dass mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht widerspricht und dieses Verfahren nicht mehr angewendet werden darf.

Der Gemeinderat wurde daher am 22.08.2023 über die Rechtslage informiert. Dieser fasste daher in gleicher Sitzung den Beschluss, dass aktuell laufende Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren zu überführen und den Flächennutzungsplan (4. Änderung) im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 353 u. 536 Tfl. Gemarkung Neubeuern von Fläche für Landwirtschaft zu Wohnbaufläche und für orts- und Landschaftsbild bedeutsame Fläche/Obstwiese zu ändern.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber mit § 215 a BauGB eine Heilungsvorschrift mit Inkrafttreten zum 1.1.2024 erlassen, die aber im aktuellen Verfahren nicht angewendet werden kann.

Aus diesem Grund soll das anhängige Bauleitplanverfahren im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung übergeleitet werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt die Verwaltung nach Rücksprache mit der Kanzlei Döring – Spieß, München, in Ergänzung zum Einleitungsbeschluss vom 09.08.2022, festzustellen, dass das laufende Verfahren im Regelverfahren fortgeführt wird.

Herr Wüstinger erläutert hierzu nochmals die verfahrensrechtliche Situation.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Rosenheimer Straße“ wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung fortgeführt.“

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Da bereits die Öffentlichkeitsauslegung der Verfahrensunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden hat, kann dieser Verfahrensschritt als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden daher heute entsprechend zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Schneider weist darauf hin, dass daher nochmals erneut die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen muss.

Im Anschluss 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 v.26.05.2023**

### Stellungnahme zum BBP

#### **Berührte Belange**

##### Siedlungsentwicklung - Flächensparen und Innenentwicklung

(...)

*Bei der Planung neuer Siedlungsflächen ist gemäß diesen Anforderungen darzulegen, ob für das Vorhaben ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 3.1 G). Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), dass vor einer neuen Flächeninanspruchnahme zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).*

*Die Marktgemeinde hat bereits im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ eine Wohnflächenbedarfsermittlung sowie eine Potenzialflächenanalyse erstellen lassen, um mit aktuellen Wohnbauplanungen den o.g. Zielen und Grundsätzen zum Flächensparen Rechnung zu tragen. Im Zuge unserer Stellungnahme vom 28.04.2023 zu dieser Bauleitplanung haben wir festgestellt, dass die vorgelegte Wohnflächenbedarfs-ermittlung und Potenzialflächenanalyse grundsätzlich plausibel erscheint. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.*

*Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung wird von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 125 Wohneinheiten auf ca. 7 ha bis 2035 im Marktgemeindegebiet ausgegangen. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen 25 Wohneinheiten realisiert werden. Dies ist im Rahmen einer dem demographischen Wandel angepassten Siedlungsentwicklung.*

*Zudem kann mit einer Siedlungsdichte im Planungsgebiet von ca. 62 Wohneinheiten/ha (Siedlungsdichte Marktgemeinde Neubeuern: 17 Wohneinheiten/ha) sowie der geplanten Tiefgarage die Flächenneuanspruchnahme durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen deutlich reduziert und eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Betreuung des Plangebiets erreicht werden. Damit wird im Sinne von LEP 1.2.6 G und 3.1 G eine flächen- und ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung sichergestellt. Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt eine qualitätsvolle Gestaltung des Außenbereichs im Plangebiet mit einem Spielplatz, Grünflächen, Privatgärten und einem überdachten Fahrradhaus erkennen.*

*Bzgl. der noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wird in der Potenzialflächenanalyse dargestellt, dass die noch unbebauten, bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischgebietsflächen im Umfang von ca. 5 ha in Form von Baulücken überwiegend zu klein für die vorliegende Planung sind oder - sofern sie die erforderliche Größe von ca. 0,4 ha aufweisen – sich in Privatbesitz befinden.*

##### Natur und Landschaft

*Der Planungsbereich liegt gem. 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.*

##### Orts- und Landschaftsbild

*Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. RP 18 B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Ortsrandlage und Wandhöhen zwischen 7,5 und knapp 9,0 m kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und 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. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.*

#### Erneuerbare Energien

*Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien entsprechen den Festlegungen des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 18) B V 7.1, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.*

#### Klimawandel

*Die geplanten Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen (Hinweise zum baulichen Schutz vor Starkregenereignissen, örtliche, oberflächliche Versickerungsmöglichkeiten, bestimmte Pflanzgebote, Reduzierung der Versiegelung) bzw. dem Klimawandel entgegenwirken (Nutzung erneuerbarer Energien) 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**

*Der o.g. Bebauungsplan steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der genannten Punkte grundsätzlich nicht entgegen.*

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

##### Zur Siedlungsentwicklung, Flächensparen und Innenentwicklung:

Hier wird, unter Bezugnahme auf die vorliegende Wohnflächenbedarfsermittlung sowie eine Potenzialflächenanalyse für die Marktgemeinde Neubeuern, bereits in der Stellungnahme ausführlich das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen im bisherigen Außenbereich begründet. Von Seiten der Regierung von Oberbayern gibt es hier somit keine Einwände.

##### 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. Hierzu siehe die Stellungnahme der UNB und die entsprechende Abwägung. Die UNB wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erneut beteiligt.

##### Zum Orts- und Landschaftsbild:

Um das Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden, ist eine üppige Durchgrünung mit Baumhöhen von mind. 10 m, und darüber hinaus, bei 2 Einzelbäumen, von mind. 15 m geplant. Hinsichtlich der Gestaltung orientiert sich die Planung an der

landwirtschaftlichen Umgebungsbebauung, d. h. die drei klaren Baukörper sind um einen Innenhof gruppiert, es sind ruhige Satteldächer mit ortstypischer Dachneigung und Dachdeckung geplant, die Lochfassaden werden teilweise holzverschalt. Auch hier verweist die Regierung von Oberbayern auf Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde: Siehe hierzu die Stellungnahme der UNB und deren Abwägung. Die untere Bauaufsichtsbehörde, d. h. des SG 31 Bauleitplanung des LRA Rosenheim, wurde ebenfalls beteiligt, hatte bis dato keine Anmerkungen.

#### Zur Wasserwirtschaft:

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

#### Zum Thema Erneuerbare Energien:

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind. Auf den Dächern der Hauptbaukörper sind PV- und Solaranlagen vorgesehen. Hinsichtlich der Heiztechnik ist der Einbau einer Pellet- oder Hackschnitzelheizung geplant, jedoch wird die Heiztechnik erst mit der Bauausführung verbindlich festgelegt. Ansonsten wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

#### Zum Thema Klimawandel:

Diesem wird in der Planung im Rahmen verschiedener Hinweise und Festsetzungen Rechnung getragen, u. a. in den Hinweisen zum baulichen Schutz vor Starkregenereignissen und Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung.

#### Zu Ergebnis:

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

#### **A.1 Beschluss:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

11 : 0
--------

#### **A.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern.....30.05.2023**

##### Stellungnahme zum BBP

*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:

11 : 0
--------

## A.3 Landratsamt Rosenheim, SG 64 Naturschutz.....21.06.2023

### Stellungnahme zum BBP

X Einwendungen

*Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das geplante Vorhaben im Verfahren nach § 13b BauGB zu erwarten. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Minimierung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.*

*Das Vorhaben muss sich in die Landschaft einbinden. Bisher ist keine ausreichende Einbindung erkennbar - die naturschutzfachlichen Mindeststandards liegen bei Eingrünungen für Wohngebiete bei 5 m Tiefe - hier ist noch nicht einmal ein durchgängiger schmaler Streifen am Plan erkennbar.*

*Die Gebäudehöhen müssen sich in die Umgebung und ins Landschaftsbild einfügen lassen. Der VEP Plan 02- zeigt andere Grünflächen als der BP - speziell im Bereich der nötigen Eingrünung. Ob und welche Sträucher und Bäume im Bereich der Sickermulden angepflanzt werden sollen und können, ist zu klären*

*Über das gesamte Planungsgebiet werden ohne Begründung teilweise nur Bäume mit maximaler Wuchshöhe von 1,5m festgesetzt.*

*Es ist zu erläutern, weshalb 300 qm Zufahrt versiegelt werden müssen und nicht wie üblich und im übrigen Bereich mit sickerungsfähigem Boden / Belag hergestellt werden soll.*

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Eingriffe in Natur und Landschaft:

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

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

Zur Einbindung in die Landschaft:

Entlang der südseitigen Vorhabensgrenze ist eine annähernd durchgängige Eingrünung geplant, welche im Vorhabenplan unter A) Freianlagenplanung dargestellt ist. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhabenplan maßgeblich. Aus



Gründen des Nachbarnschutzes und aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde die Tiefgaragenzufahrt nahe der ostseitigen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Tiefgarage wurde im Verlauf des Planungsfortgangs um 2 Stellplätze reduziert, um mit der ostseitigen TG-Außenwand noch etwas weiter von der Grundstücksgrenze abzurücken zu können. Dort ist nun ein Pflanzstreifen zur Eingrünung von ca. 3 m möglich. Im Bereich der Stellplätze sind zwischen den Stellplätzen mehrere Bäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von 10 m geplant. So ist, trotz eingeschränkter Möglichkeiten, also eine weitgehend durchgängige Eingrünung geplant. Hier soll auch der ortstypischen Eingrünungstypus der umliegenden Hofstellen von abwechselnden Grünstrukturen, Einzelbäume, Strauchpflanzungen fortgeführt werden.

Der VEP Plan zeigt andere Grünflächen als der BP:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist hier der Freiflächenplan zum Vorhabenplan maßgeblich und bindend. Auf dem VEP unter A) Freianlagenplanung ist die geplante Bepflanzung, einschließlich der geplanten Größen der Baumpflanzungen dargestellt. Üblicherweise ist die Darstellung im VEP detaillierter als im Bebauungsplan, dort sind auch Sickermulden etc. dargestellt. Die Darstellungen von Grünflächen im Bebauungsplan sollen entsprechend reduziert werden.

Zur Bepflanzung der Sickermulden:

Die Sickermulden sollen von Bepflanzung freigehalten werden, um das Rückhalte- bzw. Sicker Volumen vollständig zu erhalten. Im Freiflächenplan zum Vorhabenplan ist ersichtlich, dass in den Mulden keine Baum- oder Strauchpflanzungen geplant und somit auch nicht zulässig sind.

Für die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnete Fläche sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> jeweils 3 Sträucher aus heimischen, standortgerechten Arten, Mindestpflanzqualität v.Str.60-100 cm als zu pflanzen festgesetzt. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

Bäume mit maximaler Wuchshöhe von 15 m:

Im Bebauungsplan sind 2 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m und mind. 16 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 10 m, und darüber hinaus mindestens 2 Obstbäume, festgesetzt.

Zum wasserundurchlässigen Belag:

Die weiterentwickelte Freianlagenplanung zum Vorhaben sieht keine zu 100 % versiegelten Flächen, z. B. Asphaltflächen, vor. Um aber Spielraum für die weiteren Planungen zur Bauausführung zu haben, sieht der Bebauungsplan die Zulässigkeit von versiegelten Flächen, in geringem Umfang bis 100 m<sup>2</sup>, beispielsweise für die Herstellung von Behindertenstellplätzen, vor.

### **A.3 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verfahrensart soll ins Normalverfahren gewechselt werden, somit werden Umweltbelange verstärkt gewichtet. Die im Bebauungsplan bislang dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden reduziert; geplante Pflanzungen werden in der Freianlagenplanung zum Vorhabenplan dargestellt. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten. Weiteren Hinweisen wird in der Planung bereits, wie zuvor ausgeführt, entsprochen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

### **A.4 Landratsamt Rosenheim, SG 65 Wasserrecht.....22.06.2023**

#### **Stellungnahme zum BBP**

*X Einwendungen*

*Hinsichtlich "Überflutungen" und "Niederschlagswasser" nehmen wir Bezug auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 02.06.2023.*

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Hinsichtlich des Hinweises zum Thema „Überflutungen“ und „Niederschlagswasser“ verweist das LRA Rosenheim, Abt. Wasserrecht, auf die vorliegende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim. Diese wird in einem eigenen Punkt abgewogen, auf diese wird verwiesen.

### **A.4 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des WWA wird in einem eigenen Punkt abgewogen, auf diesen wird verwiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen (...)

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser

Durch Starkregenereignisse kommt es im überplanten Gebiet zu Überflutungen. Deshalb halten wir es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Insbesondere der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten, sowie die Beeinträchtigung Dritter muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral in Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen. Wir sehen daher eine Festsetzung ausreichender Flächen für die Muldenversickerung als erforderlich an! Entgegen der Begründung zum Bebauungsplan kann auf Grund der verdichteten Bebauung nicht davon ausgegangen werden, dass die verbleibenden unbefestigten Flächen für eine Muldenversickerung ausreichend sind. Zudem empfehlen wir dringend beispielsweise folgende Festsetzungen aufzunehmen: „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“ „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Rückhalt von Oberflächenwasser und Versickerung in der südlichen Grünfläche

In der Begründung zum Bebauungsplan wird einerseits festgehalten, dass die südliche Grünfläche vorrangig zum Rückhalt von Oberflächenwasser genutzt werden soll, andererseits ist das Anlegen von Mulden zur Versickerung zulässig und die Fläche wird in der Begründung zur Niederschlagswasserbeseitigung auch als Versickerungsfläche herangezogen! Bei Starkniederschlägen besteht jedoch sowohl ein Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser, als auch für das gesammelte Niederschlagswasser der befestigten Flächen. Anhand der Risikobeurteilung aus der erforderlichen Gefährdungs- und Fließweganalyse ist deshalb zu klären, inwieweit die Nutzung dieser Grünfläche eindeutig der Versickerung oder dem Rückhalt von Oberflächenwasser zugeschlagen werden muss. Anschließend muss geprüft werden, ob immer noch ausreichend Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen zur Verfügung stehen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser:

Durch cfLab GmbH, Dr.-Ing. Florian Pfleger, wurden Untersuchungen zum Wasserabfluss, zu Fließwegen etc., auch unter Betrachtung des Zuflusses aus den Außeneinzugsgebieten,

angestellt. Die Ergebnisse wurden in einem Hydraulischen Gutachten – Erläuterungsbericht, 21.02.24, zusammengefasst.

So wurden verschiedene Modellansätze überprüft und eine Gefährdungs- und Risikobeurteilung erstellt.

Dem durch das Vorhaben induzierten Retentionsraumverlust soll durch eine entsprechende Geländemodellierung und die Anlage ausreichend großer Versickerungsmulden Rechnung getragen werden.

Zum Thema Niederschlagswasserversickerung:

Es handelt sich hier um einen Vorhabenplan, somit sind im Rahmen der konkreten Planung für das Vorhaben auch die für die Niederschlagswasserversickerung erforderlichen Versickerungsanlagen berechnet und festgesetzt worden. Die Lage und Größe der Sickermulden wird im Freiflächenplan zum Vorhabenplan dargestellt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen für die Versickerungsbereiche sind somit nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass diese Flächen so herzustellen bzw. zu unterhalten sind, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist, findet sich bereits entsprechend im Satzungstext. Der Hinweis, dass „Tiefgaragenzufahrten konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann“ findet sich, geringfügig umformuliert, bereits in den Festsetzungen unter 3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse. Darüber hinaus ist in der Freiflächenplanung bereits eine entsprechende Höhe (452,25 m ü NHN) an der Tiefgaragenabfahrt festgesetzt.

Zum Rückhalt von Oberflächenwasser und Versickerung in der südlichen Grünfläche:

Inwieweit die südliche Grünfläche sowohl zum Rückhalt von Oberflächenwasser als auch als Sickermulde herangezogen werden soll, wurde ebenfalls im Rahmen der o. g. Berechnungen überprüft. Über die auf Flur-Nr. 535 geplanten Sickermulden kann das dort anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickert werden. Einer Nutzung der natürlichen Mulde auf Flur-Nr. 536/Tfl als Rückhaltevolumen für von außerhalb des Plangebietes zufließendes Oberflächenwasser steht nichts im Wege.

Herr Wüstinger ergänzt, dass die Ergebnisse des hydraulischen Gutachtens von Herrn Dr. Pflieger zu Beginn der Beratung in dieser Sitzung vorgestellt wurden.

#### **A.5 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchungen zum Wasserabfluss, die überprüften Muldenberechnungen und das weiterentwickelte Entwässerungskonzept werden in der Planung berücksichtigt, die Bebauungsplanunterlagen werden dahingehend angepasst. Weiteren Hinweisen wird in der Planung bereits, wie zuvor ausgeführt, entsprochen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

(...)

*in Bezug auf das o. g. Vorhaben der Gemeinde Neubeuern gibt es seitens der Brandschutzdienststelle derzeit grundsätzlich keine Einwände.*

(...)

*Dennoch bitten wir, den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zum jeweiligen Objekt, sowie die Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes (Grundsatz 48 cbm/h) und die Zugänglichkeit zum Objekt sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Sofern der 2. Rettungsweg in den Objekten über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die Oberkante der Brüstung von den zum Anleitern bestimmter Fenster oder anderen Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, wäre der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs notwendig, welches in der Gemeinde Neubeuern nicht innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung steht. Der 2. Rettungsweg ist somit baulich auszuführen.*

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Zum Löschwasserbedarf:

Im Bereich der Rosenheimer Straße befindet sich ein Hydrantennetz. Im Zuge des Bauvollzuges kann dieses erweitert werden.

Zur Zugänglichkeit zum Objekt:

Da sich Teile des Planungsgebietes teilweise weiter als 50 m von der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, wird im Vorhabenbereich eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Diese ist im Vorhabenplan, Teil A) Freianlagenplanung, dargestellt.

Zum 2. Rettungsweg:

Bei dem geplanten Vorhaben befinden sich die Brüstungen der zum Anleitern bestimmten Fenster an keiner Stelle über 8 m über Gelände, so dass eine Personenrettung über Steckleitern möglich ist und somit keine Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sind.

**A.6 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>11 : 0</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

(...)

*Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.*

(...)

*Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die Fläche wurde bisher als Dauergrünland genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 51. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 41. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen. Hingegen wird der flächensparende Verzicht auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich aufgrund von § 13 BauGB aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.*

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.

Zur Bodengüte:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verweist auf den Umstand, dass die Bodengüte in dem überplanten Bereich über dem Landkreisdurchschnitt liegt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen wird. Dies begründet jedoch keine weitergehenden Einwände von dieser Seite.

Zum Naturschutzfachlichen Ausgleich:

Hier begründet der zwischenzeitliche Entfall des § 13 b BauGB mittlerweile einen Ausgleichsbedarf, welchem im weiteren Verfahren (Normalverfahren) Rechnung getragen werden soll.

**A.7 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

(...)

*gegen o. g. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.*

*Jedoch sollte im Beschrieb auf mögliche Emissionen und Immissionen (Lärm und Geruch) aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen werden.*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der vom Bayerischen Bauernverband angeregte Hinweis bezüglich möglicher Emissionen und Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft auf das geplante Wohngebiet findet sich bereits in den Festsetzungen.

### **A.8 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

### **A.9 Deutsche Telekom.....14.06.2023**

#### Stellungnahme zum BBP

(...)

*Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.*

*Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.*

(...)

*Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen: dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*

*dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*

*Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass keine Ausbaupflicht von Seiten der Telekom besteht und diese bei Unwirtschaftlichkeit o. ä. auf einen Ausbau in diesem Bereich, zugunsten eines anderen Anbieters, verzichten kann.

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug, im Falle einer positiven Ausbauentcheidung, werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. dem Vorhabenträger weitergeleitet.

### **A.9 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

11 : 0
--------

## **A.10 Markt Neubeuern – Kläranlage .....17.05.2023**

### **Stellungnahme zum BBP**

(...)

*wie bereits besprochen ist es möglich, das Grundstück über den gemeindlichen SW-Kanal im Nachbargrundstück 538/0 (Eigentümer Markt Neubeuern) zu erschließen. Genauerer Leitungsverlauf wird dann später über den Entwässerungsplan geregelt.*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es grundsätzlich möglich ist, das Planungsgebiet an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **A.10 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Planungs- bzw. Bauvollzug wird dem Grundeigentümer bzw. dem Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

11 : 0
--------

## **B. Stellungnahmen mit – Keine Einwände**

B.1 Staatliches Bauamt Rosenheim	24.05.2023
B.2 Landratsamt Rosenheim, SG 31 Bauleitplanung	29.06.2023
B.3 Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung	22.05.2023
B.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	17.05.2023
B.5 Polizeiinspektion Brannenburg	19.05.2023
B.6 Gemeindeverwaltung Nußdorf	22.05.2023

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



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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern  
Landratsamt Rosenheim, SG66 Immissionsschutz  
Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde  
Finanzamt Rosenheim  
Kreisheimatpfleger, Hr. Dipl. Ing. Architekt Daniel Gugg  
Bayernwerk AG Netzbau Kolbermoor  
Gemeindeverwaltung Raubling  
Gemeindeverwaltung Samerberg  
Gemeindeverwaltung Rohrdorf  
Gemeindeverwaltung Brannenburg  
Markt Neubeuern – Wasserwerk  
Markt Neubeuern – Bauhof  
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.....24.05.2023**

### Stellungnahme zum BBP

(...)

*Aus dem nun vorliegenden Einleitungsbeschluss Wohnbauprojekt Rosenheimer Straße ist ersichtlich, dass der in unserem letzten Schreiben erwähnte Fahrradständer bereits etwas nach Norden verlegt wurde, was uns sehr freut. Wenn es möglich wäre, den Fahrradständer noch etwas weiter nach Norden zu verlegen, wäre das für uns ein deutlicher Zugewinn. Wir hoffen, dass dies noch möglich ist.*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das Fahrradhaus wurde um eine Stellplatzbreite nach Norden geschoben.

### **Ö A.1 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird in der Planung bereits entsprochen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist somit nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>11 : 0</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP vom 14.06.2023

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans Rosenheimer Straße werden folgende Einwendungen erhoben:

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.

Gerade aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde es forcieren mochte, 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.

2.

Die bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angesprochene Grundwasserproblematik wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht gelöst.

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.

*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.*

*Zwar hat der Gemeinderat diesbezüglich ein Gutachten erstellen lassen für die Wasserproblematik.*

*Das Gutachten kommt aber 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 Bebauungsplanentwurf selbst enthält allerdings für die Frage der Entwässerung zum einen unter*

*§ 13 lediglich die lapidare Anforderung, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und über Mulden breitflächig versickern soll. Unter den Hinweisen zur Entwässerung und Versickerung wird allerdings klargestellt, dass eine Versickerung über Rigolen nicht möglich sei. Damit setzt sich der Bebauungsplan selbst in Widerspruch zu dem Wassergutachten, das gerade eine Rigolenversickerung empfohlen hat. Der Bebauungsplan setzt alleine auf die Muldenversickerung, allerdings werden in den zeichnerischen Festsetzungen keine Ausführungen dazu gemacht, wo sich diese Mulden befinden sollen und welches Ausmaß sie erhalten sollen. Daher widerspricht der Text des Bebauungsplans der zeichnerischen Festsetzung. Die Wasserproblematik ist von daher nach wie vor als ungelöst anzusehen. In den zeichnerischen Festsetzungen werden keine Ausführungen dazu gemacht, wo sich die Mulden für die Versickerung genau befinden sollen und welches Ausmaß sie erhalten sollen. Die Mulden die sich in unmittelbarer Nähe zum FlrStk 538 (Fußweg, Viehtrieb) befinden werden diesen überfluten und unbegehrbar machen. Es handelt sich daher nicht um eine Lösung für die Entwässerungsproblematik.*

*Bei den Hinweisen zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse findet sich, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen soll. Da durch die Gebäude ein Anstauen von wild abfließendem Oberflächenwasser befürchtet wird, sollen die Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht ausgeführt werden. Dies zeigt, dass die Gemeinde selbst damit rechnet, dass es zu erheblichen Schwierigkeiten kommen kann bei Starkregenereignissen, wenn das Wasser von den Grundstücken abfließen soll. Es wird allerdings nicht geklärt, wohin dieser Abfluss des Niederschlagswassers stattfinden soll.*

*Durch den vollkommenen Ausschluss der Möglichkeit der Rigolenversickerung wird im Bebauungsplan eine Möglichkeit für die Grundstückseigentümer genommen, die Wasserproblematik wirklich in den Griff zu bekommen. Von daher ist in diesem Bereich der entstehende Konflikt nicht aufgelöst worden.*

3.

*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 des selben 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 wider.*

4.

*Die Gemeinde setzt sich selbst in Widerspruch, wenn sie mit dem neuen Bebauungsplan eine erhebliche Anzahl von Regelungen aus der Ortsgestaltungssatzung außer Kraft setzt. Es muss in die Abwägung 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.*

*Diese gesamten Einwendungen sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.*

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1., 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.

Zu 2., Grundwasserproblematik, Versickerung, unterirdischer Bach, Widerspruch zu Bodengutachten hinsichtlich Rigolenversickerung, Starkregenereignisse:

Es ist unstrittig, dass, beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse, sensibel mit den o. g. Themen umgegangen werden muss. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde 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 ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Ge-

nehmung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht, in Abstimmung mit dem WWA. Unter dieser Prämisse ist der Bebauungsplan umsetzbar.

Die naturgemäß punktuellen Baugrunderkundungen ergaben keinen Hinweis auf einen veränderten geologischen Bereich entlang des früher vorhandenen Bachlaufs. Sollten während der Bauphase entsprechende Bereiche gefunden werden, kann nach Aussage des Baugrundgutachters deren hydraulische Wirkung auf die Grundwasserverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Kiespackung) wiederhergestellt bzw. erhalten werden. Die Aussage, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist falsch. Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Versickerungsmulden oder Rigolenversickerungsanlagen möglich ist. Die Möglichkeit, mittels Rohrrigolenanlagen zu versickern, soll im Bebauungsplan zugelassen werden. Die geplanten Versickerungsmulden werden unter A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die erforderlichen Muldengrößen wurden im Vorfeld berechnet. Mindestabstände der Sickermulden von benachbarter Bebauung und der mit dem WWA abgestimmte Mindestabstand zum Grundwasser werden eingehalten. Eine Überflutung der Flurstücks-Nr. 538 durch die Versickerungsmulden wird ausgeschlossen. Bei der in den Hinweisen zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse angegebenen Mindest-Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens handelt es sich um eine allgemeine Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes. Diese wird standardmäßig in die Hinweise aufgenommen.

### Zu 3., Verkehrslärm, Verkehrszunahme, Kritik an Verkehrsgutachten

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

Zu Anzahl der angenommenen Bewohner im Verkehrsgutachten wird angezweifelt: (...) Hieraus werden im Pkw-Verkehr der resultierende Einwohnerverkehr sowie der Güterverkehr abgeschätzt. Der Besucher- und Geschäftsverkehr ist vernachlässigbar. Auf Basis verschiedener Kennwerte wie beispielsweise Brutto-Einwohnerdichtewerte bezogen auf die Bruttobaulandfläche, Wohnnutzfläche je Einwohner, vorgegebenen Anzahl von Wohneinheiten, als auch der durchschnittlichen Anzahl der Einwohner je Wohneinheit, in Abhängigkeit der Bebauungsart (Geschosswohnbau) wurden die Bewohner der Teilgebiete ermittelt. Ausgehend von den geplanten 25 Wohneinheiten errechnen sich 45 bis 60 Einwohner (gemittelt 53 Personen).

Zur im Verkehrsgutachten nicht ausreichend betrachteten Lage am Ortsrand:  
Die Erreichbarkeit von Fußgänger- und Radverkehr ist innerhalb des Ortsteils Altenmarkt am Inn grundsätzlich gegeben und die Ortsrandlage ergibt keine erhebliche Distanz zu den umliegenden Infrastruktureinrichtungen, sowie zu der nahe gelegenen Bushaltestelle.

Zu 4., Geplante Bebauung fügt sich wegen Kubatur und Höhenentwicklung nicht ein:  
Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des demographischen Wandels und der Verpflichtung der Gemeinde, sinnvolle Wohnangebote für alle Bevölkerungsschichten anzubieten, sind Einfamilien- und Doppelhäuser kaum mehr vertretbar. Die Planung wurde einer intensiven Abwägung unterzogen und durch verschiedene Planungsdialoge, Ortseinsichten und Gemeinderatsberatung weiterentwickelt und angepasst. Die Abstandsflächen werden zu Nachbargrundstücken nach der Bayerischen Bauordnung vollumfänglich eingehalten. Von einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann somit nicht ausgegangen werden. Die Aussage, dass zu den Grundstücken Fl-Nrn. 535/1 und 535/2 eine 50 cm hohe Geländekante entsteht, ist falsch. Das Gelände wird so modelliert, dass kein Niederschlagswasser auf diese Grundstücke laufen kann oder eine Geländekante entsteht.

### 1. ergänzendes Schreiben zur Stellungnahme zum BBP vom 15.06.2023

(...) anbei nochmals unser am 14.06.2023 übersandtes Schreiben. Wir haben dieses bezüglich des Namens Leitner abgeändert.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 2. ergänzendes Schreiben zur Stellungnahme zum BBP vom 07.09.2023

(...) ich komme zurück auf mein Einwendungsschreiben für Herrn Richard Leitner vom 15.06.2023. Hier ist der Gemeinde mitzuteilen, dass die Bauleitplanung neu aufzurollen ist. Das bisherige Verfahren, das die Gemeinde durchgeführt hat, hat sich an § 13 b BauGB orientiert. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, Aktenzeichen: 4 CN 3.22 ist diese Vorschrift europarechtswidrig. Damit ist das gesamte bisherige Verfahren als unwirksam anzusehen. Ein beschleunigtes Verfahren hätte nicht gewählt werden dürfen, die Bauleitplanung ist von daher von Anfang an neu aufzurollen. Es wurde in diesem Urteil klargestellt, dass alle Bauleitpläne, die nach dem beschleunigten Verfahren erlassen wurden, letztlich dem geltenden Recht nicht entsprechen. Ich darf die Gemeinde daher auffordern, ihre bisherige Bauleitplanung zurückzuziehen.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Nachdem das Verfahren nach § 13b BauGB durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar ist, wird nun das Normalverfahren angewandt; dies lässt das BauGB zu. Das bisherige Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wird die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Somit sind alle Anforderungen des Normalverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

#### **Ö A.2 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verfahrensart wird in das Normalverfahren gewechselt. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die Möglichkeit, mittels Rigolenversickerungsanlagen zu versickern, wird in die Hinweise aufgenommen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP vom 15.06.2023

(...)

viele der betroffenen Nachbarn des GWG Bauprojektes Rosenheimer Straße haben Probleme mit dem Grundwasser in den bestehenden Häusern ohne wasserdichten Keller und müssen diesen nach jedem stärkeren Regenfall auspumpen. Der Gemeinde schafft mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die verwaltungsrechtlichen Grundlagen für die GWG als Bauwerber, ohne Rücksicht darauf zu nehmen ob eine sinnvolle Entwässerung / Versickerung möglich ist und ohne Verantwortung bzw. Fürsorgepflicht für die Bürger in der Nachbarschaft zu übernehmen! Wichtig erscheint nur dass die GWG möglichst kosteneffektiv bauen kann, egal ob Risiken für die umliegenden Anwohner bestehen! Die Gemeinde zieht sich zu diesem Thema komplett aus der Verantwortung und schiebt diese in Richtung des Bauwerbers bzw. der Nachbarn. Die Gemeinde übernimmt hierbei keine Fürsorgepflicht für die Anwohner. Das Risiko für das Thema Grund- und Oberflächenwasser — das versicherungstechnisch nicht abgesichert werden kann - tragen ausschließlich die Anwohner und wir müssen dann in einem möglicherweise jahrelangen Rechtsstreit Schäden bei der GWG geltend machen.

**Angst der Anwohner vor unkontrolliertem Grundwasserspiegel und Oberflächenwasser**

Durch die Versiegelung bei dem geplanten Bauvorhaben erwarten wir einerseits durch die Massivität der 3 Baukörper (Keller und Tiefgarage) und durch das zusätzliche Oberflächenwasser der Dachflächen der Wohngebäude und der Nutzflächen eine drastische Verschlechterung der Grundwasser/ Oberflächenwasser-Situation in diesem Bereich. Das hochstehende Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Verdrängung der Baukörper in andere Richtungen ausweichen. Das Oberflächenwasser wird bei Regenfällen einen Weg in die umliegenden Flächen des landwirtschaftlichen Nutzgrundes suchen was sich möglicherweise dort als ertragsmindernd erweisen kann.

Als Anlieger sind wir sehr besorgt über das großdimensionierte Vorhaben und möchten größtmögliche Sicherheit. Wir befürchten — ungeachtet der wasserrechtlichen Situation — auch während und nach der Bauphase Schaden an den umliegenden Gebäuden durch Senkungen (Spundwände, Wasserabpumpen, ...) und Hebungen (Steigender Grundwasserspiegel) die von keiner Elementarversicherung getragen werden!

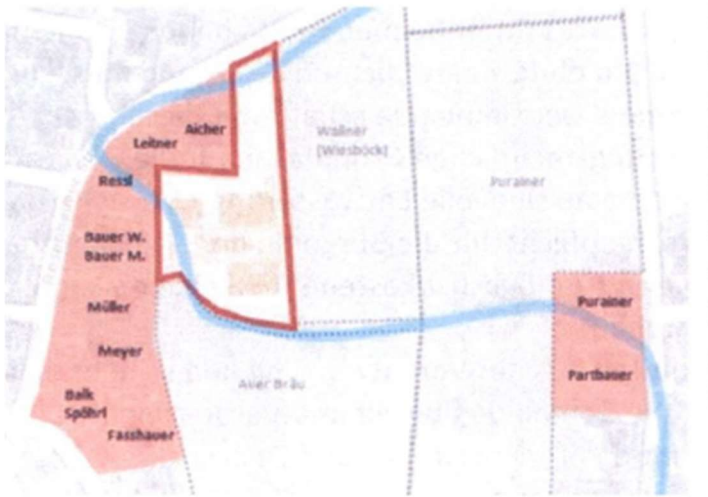
**Unterirdischer Bachlauf und hoher Grundwasserpegel - eine unkalkulierbare Gefahr**

Bisher nicht in Betracht gezogen wurde die Problematik des unterirdischen Bachlaufs der mitten durch das zu beplanende Flurstück läuft. Das Flurstück 535 ist laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes ein „Grundwassersensibler Bereich in einer Senklage“.

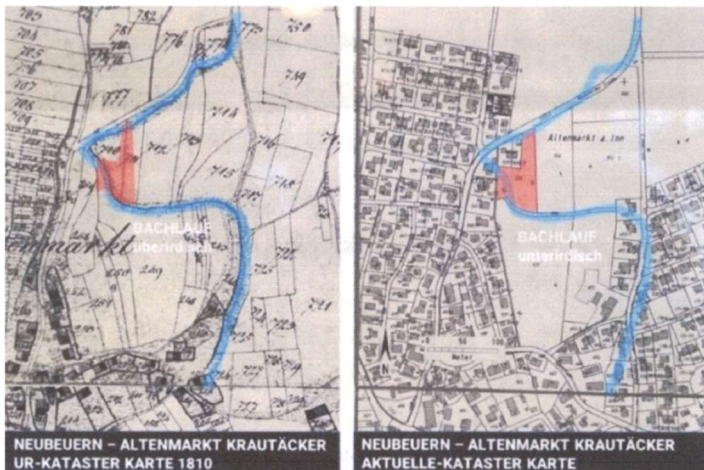
Im gesamten Bereich um das Flurstück 535 ist der Grundwasserpegel sehr hoch und liegt auf etwa 1,50 — 1,90m. Des Weiteren vermuten wir einen unterirdischen Grundwasserzug /Altwasserarm vom Inn.

Im Bereich des Grabens Flurstück 536 war früher ein oberirdischer Bach, der mittlerweile unterirdisch verläuft. Der Bachlauf entspringt der früheren Wasserfläche zwischen BAYWA und Auerhof in der Auerstraße und läuft entlang der Elandstraße über das Flurstück 592/1 bis zum Flurstück 536 und durchläuft dann die Grundstücke 535, 542, 535/1, 535/2 bis er entlang der Rosenheimerstr. Richtung Neuwöhr verschwindet. Der Bachlauf ist in der Urkatasterkarte von 1810 eingezeichnet. Diese hängt auch in den Räumen des Schiffeutmuseums Neubauern aus.





Auch bei kürzerem Regen bilden sich sehr schnell großflächige Wasseransammlungen auf den umliegende Flurstücken 535, 536, 534 und 542. Besonders betroffen so das Flurstück 542/1 das selbst bei kleineren Regenfällen ständig pumpen muss und die Flurstücke 492/1 bzw. 492/2 an der Elandstr. bei denen bei Starkregen der unterirdische Bachlauf nach oben tritt und der Rückstau zum Kellerschacht hineinläuft.



Überträgt man den Bachlauf in die vorliegenden Planungen ist unschwer zu erkennen, dass die kritischen Stellen der Wasseransammlungen die durch Regen und dem Anschwellen des

unterirdischen Bachlaufes und der damit verbundenen zusätzlichen Grundwassererhöhung genau unter Haus 3, der Tiefgarage und Haus 1 befinden. Immer wieder nach Regenfällen können entlang des unterirdischen Bachlaufes können große Wasseransammlungen auf ca. 600 m<sup>2</sup> in drei Bereichen dokumentiert werden. Im Bereich 3 entlang des Schilfgürtels beträgt die Wasserhöhe etwa 30 cm auf 200 m<sup>2</sup>, im Bereich 2 ca. 20 cm auf 200 m<sup>2</sup> und im Bereich 1 etwa 15 cm auf ca. 200 m<sup>2</sup>. Dies passiert in großer Regelmäßigkeit seit über 25 Jahren und nimmt an Häufigkeit zu. Die Bilder zeigen Aufnahmen aus verschiedenen Jahren. Letzte Dokumentation ist vom 9. Juni 2022.



Auf die Problematik des Grundwasser- und Oberflächenwasser Themas in Kombination mit dem unterirdischen Bachlauf wurden das Wasserwirtschaftsamt und die Firma Crystal Geotechnik bereits im August 2022 hingewiesen. Am 31.5.2022 wurden als Anliegergemeinschaft vier Briefe präventiv an die TöBs (Kreisbaumeister, Bauleitplanung, Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde) gesendet, um Aufmerksamkeit zu erzeugen. Im Nachgang haben wir das Thema Grundwassersensibler Bereich noch einmal per E-Mail an den Leiter des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim Hr. Hadumar Roch und die Marktgemeinde Neubeuern Hr. Bgm. Christoph Schneider gesendet.

**Gutachten der Firma Crystal Geotechnik unvollständig und fehlerhaft.**

Die geotechnischen Stellungnahmen und die Aufstauberechnung der Firma Crystal Geotechnik (Dokumente 07\_Geotechn.\_Stellungn.\_mit\_Anlagen.pdf und 08\_GWG\_Aufstauberechnung\_Rosenheimer\_Strasse\_Neubeuern\_inkl.\_Anlagen.pdf) wurden am 14.6.2023 durch die Firma Ohin Baugrunderkundung Achenweg 3, 83101 Rohrdorf validiert. Folgende Punkte wurden festgestellt:

1. Die in der Entwurfsplanung 03\_BPI.-Entwurf\_Nr.\_30\_GWG\_Plan\_A4\_DRUCK.pdf der GWG durch das Architekturbüro Schindler GbR eingezeichneten Flächen für die geplanten Versickerungsmulden (siehe Grafik A Freianlagenplanung) unterschreiten den in der DWA-A138 geforderten Mindestabstand zum Keller der Nachbarbebauung. Des Weiteren muss der geforderte Mindestabstand der Muldenunterkante zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHW) einen Meter betragen. Dieser Wert ist bei dem hohen Grundwasserspiegel auf dem Flurstück 535 nicht einzuhalten. Die Mulden sind damit wirkungslos!

2. Generell ist die Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden bei den gemessenen Grundwasserständen extrem problematisch — wenn nicht sogar unmöglich. **Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht mehr möglich wenn der Grundwasserstand HHW bei Starkregenereignissen auf Oberflächenniveau liegt.** Wird in diesem Fall versucht, weiteres Oberflächenwasser zu versickern läuft dieses nicht mehr ab und es bilden sich größere Wasseransammlungen an der Oberfläche. Dies ist additiv zu den Wasseransammlungen zu sehen die sich auch ohne Bebauung schon regelmäßig bilden (siehe Fotodokumentation). Eine Überschwemmung des geplanten Fußweges und der Flurstücke 542/1, 535/1, 535/2 und 542/2 ist die Folge.

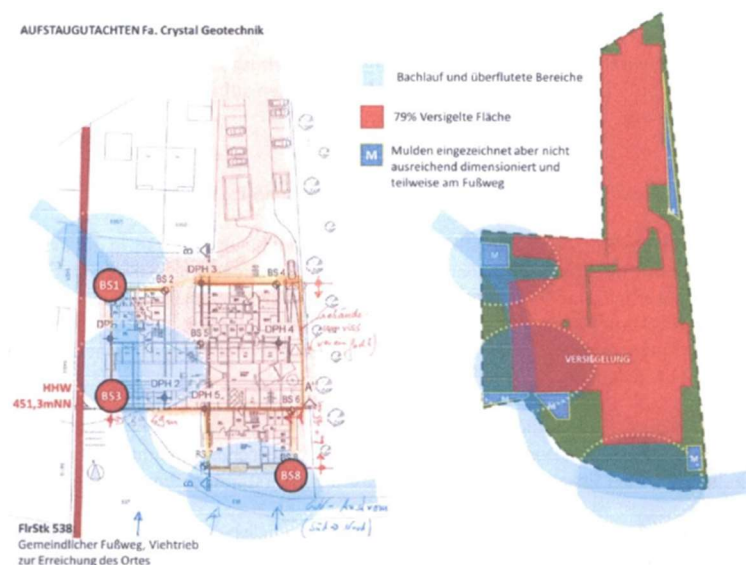
3. Durch die zusätzliche Wasseransammlung in den Mulden erwarten wir nach Berechnung von Hr. Ohin einen Grundwasserkegel mit einer Reichweite/Ausdehnung von ca. 220 m. Das bedeutet dass sich der eh schon extrem hohe Grundwasserspiegel noch weiter erhöht und damit die teilweise nicht wasserdichten Keller der Nachbarbebauungen gefährdet. An dieser Stelle sind die Flurstücke 492/1 und 492/2 in der Elandstr. Besonders betroffen (siehe Rückstau des Bachlaufes)

4. In Anlage 3 des Aufstaugutachtens der Fa. Crystal Geotechnik 08\_GWG\_Aufstauberechnung\_Rosenheimer\_Strasse\_Neubeuern\_inkl.\_Anlagen.pdf ist das Protokoll mit der Überschrift „Gemeindeverbindungsstraße Memmingen Eisenburg - Neubau einer Grundwasserwanne im Bereich der Bahnunterführung“ betitelt - das ist faktisch falsch!

5. In der Aufstauberechnung ist der **Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHW)** nicht angegeben. Dieser Wert ist für die Berechnung des Abstandes des Versickerungsmuldengrundes zum Grundwasserstand entscheidend.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die für den Bebauungsplan verantwortliche Gemeinde Neubeuern als auch die durchführende Wasserburger Wohnungsbau Genossenschaft (GWG) **sicherstellen müssen**, dass weder durch Planung noch Durchführung des Vorhabens Schaden für die Nachbarschaft entstehen.

(Planungsschadensrecht §§ 39 ff. BauGB). Die von der Marktgemeinde festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch den Bauherrn GWG bergen **unkalkulierbare Risiken** die von **keiner Elementarversicherung** getragen werden! Wir behalten uns an dieser Stelle rechtliche Schritte ausdrücklich vor.



**Objektivität des Gutachtens nicht gegeben**

Generell sehen wir einen Konflikt bei der Objektivität der Gutachtenerstellung im Rahmen der Bauleitplanung durch die Firma Crystal Geotechnik. Der Ersteller der Gutachten Herr Christian Posch ist stellvertretender Niederlassungsleiter der Firma Crystal Geotechnik und gleichzeitig Mitglied des Vorstandes der GWG Wasserburg!  
<https://www.gwg-eg.de/ueber-uns/vorstand-und-aufsichtsrat/>  
<https://crystal-geotechnik.de> Hr. Christian Posch ([posch@crystal-geotechnik.de](mailto:posch@crystal-geotechnik.de))

### **Die Wasserproblematik ist in der Bauleitplanung als ungelöst anzusehen**

Das Gutachten von Crystal Geotechnik empfiehlt hier aufgrund des hohen Grundwasserspiegels Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden. Der Bebauungsplan verbietet allerdings ausdrücklich eine Rigolenversickerung und benennt nur die Möglichkeit, Mulden herzustellen. Ob dies dann tatsächlich eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung sicherstellt, erscheint fraglich. Vor allem kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Sickeranlagen bei hohen Grundwasserständen auch überlastet sein können.

Der Bebauungsplanentwurf selbst enthält allerdings für die Frage der Entwässerung zum einen unter

§ 13 lediglich die lapidare Anforderung, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und über Mulden breitflächig versickern soll. Unter den Hinweisen zur Entwässerung und Versickerung wird allerdings klargestellt, dass eine Versickerung über Rigolen nicht möglich sei. Damit setzt sich der Bebauungsplan selbst in Widerspruch zu dem Wassergutachten, das gerade eine Rigolenversickerung empfohlen hat. Der Bebauungsplan setzt alleine auf die Muldenversickerung, allerdings werden in den zeichnerischen Festsetzungen keine Ausführungen dazu gemacht, wo sich diese Mulden genau befinden sollen und welches Ausmaß sie erhalten sollen. Die Mulden die sich in unmittelbarer Nähe zum FlrStk 538 (Fußweg, Viehtrieb) befinden werden diesen überfluten und unbegehrbar machen. Daher widerspricht der Text des Bebauungsplans der zeichnerischen Festsetzung.

### **Extreme Versiegelung des Grundwassersensiblen Bereiches ist nicht kontrollierbar**

Bei einer Grundstücksfläche 3562 m<sup>2</sup> weist der Bebauungsplan eine rechnerisch zulässige Versiegelung von 2814 m<sup>2</sup> das entspricht 79% aus. Im Bebauungsplan sind 5 kleinere Mulden eingezeichnet die an Stellen geplant sind an denen keine Wasseransammlungen auftreten.

Gemessen an den dokumentierten Wasseransammlungen, dem hohen Grundwasserstand und der gegebenen Versiegelung durch Wege, Tiefgarage und Baukörper würde man dazu eine deutlich größere Fläche benötigen. Generell ist die Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden bei den gemessenen Grundwasserständen extrem problematisch — wenn nicht sogar unmöglich. **Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht mehr möglich wenn der Grundwasserstand HHW bei Starkregenereignissen auf Oberflächenniveau liegt.** Wird in diesem Fall versucht, weiteres Oberflächenwasser zu versickern läuft dieses nicht mehr ab und es bilden sich größere Wasseransammlungen an der Oberfläche. Wenn das Glas voll ist läuft es über! Dies ist additiv zu den Wasseransammlungen zu sehen die sich auch ohne Bebauung schon regelmäßig bilden (siehe Fotodokumentation). Durch die zusätzliche Wasseransammlung in den Mulden erwarten wir nach Berechnung von Hr. Ohin einen Grundwasserkegel mit einer Reichweite/Ausdehnung von ca. 220m. Das bedeutet dass sich der eh schon extrem hohe Grundwasserspiegel noch weiter erhöht und damit die teilweise nicht wasserdichten Keller der Nachbarbebauungen gefährdet.

**Die Vernachlässigung dieser Problematiken kann schwerwiegende Folgen für uns Anlieger haben.** Bei einem starken Regenfall könnte das angesammelte Oberflächenwasser nicht ordnungsgemäß abfließen und zu Überschwemmungen führen. Es ist von größter Bedeutung, dass diese Fragen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rosenheimer Straße umfassend und sorgfältig untersucht und geprüft werden. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, um eine angemessene Entwässerung und Versickerung zu gewährleisten.

*Gefahren und Risiken für die Nachbarschaft sind zu auszuschließen und Schaden für die Nachbarschaft abgewendet werden. **Das ist Ihre Verantwortung!** Wir fordern Sie als gesamten Gemeinderat auf unsere Einwände als Anlieger ernst zu nehmen, zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf das Grundwasser, den Bachlauf und das Oberflächenwasser bei den Entscheidungen zu berücksichtigen. Die derzeit festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch den Bauherrn GWG bergen unkalkulierbare Risiken die von keiner Elementarversicherung getragen werden!*

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Zu Verdrängung Grundwasser, Oberflächenwasser, Ertragsminderung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, Angst vor Schäden an Bestandsgebäuden:

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

Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Volumina wurde ebenfalls untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet. Diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft. Die ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbau und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen. Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht, in Abstimmung mit dem WWA. Unter dieser Prämisse ist der Bebauungsplan umsetzbar.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung und weiter eine Abströmung nach Norden zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

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

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

Zum Hinweis auf unterirdischen Bachlauf, Wasseransammlungen, Versickerung, Wassersensibler Bereich:

Die naturgemäß punktuellen Baugrunderkundungen ergaben keinen Hinweis auf einen veränderten geologischen Bereich entlang des früher vorhandenen Bachlaufs. Sollten während der Bauphase entsprechende Bereiche gefunden werden, kann nach Aussage des Baugrundgutachters deren hydraulische Wirkung auf die Grundwasserverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Kiespackung) wiederhergestellt bzw. erhalten werden. Das Planungsgebiet liegt in einem Wassersensiblen Bereich. Dies wird in den Planungen entsprechend berücksichtigt.

Bei den in diesem Absatz genannten Bedenken hinsichtlich der Grundwasser- und Oberflächenwasser-Thematik und der Versickerung handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zur Wirkungslosigkeit Mulden wegen fehlendem Mindestabstand zu Grundwasser, Mindestabstände zur Nachbarbebauung:

Die Planung der Versickerungsanlagen wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die geplante Sohle der Sickermulden liegt mindestens 1 m über dem MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) in diesem Bereich. Die erforderlichen Mindestabstände zu Grenzen und Nachbarbebauung werden eingehalten.

Zur Wirkungslosigkeit Mulden bei Starkregenereignissen, Überschwemmung:

Bei den Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen wurde die Sickerfähigkeit des Baugrundes sowie der Grundwasserstand bei einem HHW (Hundertjähriges Hochwasserereignis) berücksichtigt.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den Rückhalt des erforderlichen Oberflächenwasservolumens auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung und weiter eine Abströmung nach Norden zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch

Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.  
Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zu Auswirkungen ‚Grundwasserkegel‘ auf Grundwasserspiegel, Nähe Mulden zur Nachbarbebauung:

Der Begriff „Grundwasserkegel“ ist unklar.  
Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser und das zurückgehaltene Oberflächenwasser werden über mehrere großflächigen Mulden versickert. Durch die Muldenversickerung erfolgt eine gewisse Retention, so dass das Wasser gedrosselt in den Grundwasserleiter eingeleitet wird. Es wird kein zusätzliches Wasser in den Grundwasserleiter eingeleitet, es wird lediglich etwas konzentrierter eingeleitet als beispielsweise bei einer flächigen Versickerung auf dem unbebauten Feld.  
Die Versickerungsmulden sind jeweils mindestens 7 m oder mehr von der benachbarten Bestandsbebauung geplant, die erforderlichen Mindestabstände werden somit eingehalten.

Zu Titel Anlage 3 des Aufstaugutachtens falsch:

Der Titel der Anlage 3 zur Aufstauberechnung wurde von Seiten Crystal Geotechnik korrigiert.

Zu MHW nicht in der Aufstauberechnung angegeben:

Der für den Abstand der Versickerungsmulde vom Grundwasserleiter maßgebliche Mittlere jährliche höchste Grundwasserstand MHGW kann der Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme vom 24.10.2022 entnommen werden.

Zur Objektivität des Gutachtens:

Die verschiedenen Tätigkeiten und Positionen von Herrn Posch sind nicht Gegenstand dieser Abwägung zur Bauleitplanung.  
Zum Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Bodengutachten hinsichtlich Rohrrigolenversickerung:  
Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden möglich ist. Die Möglichkeit, mittels Rohrrigolenanlagen zu versickern soll im Bebauungsplan zugelassen werden.

Zur Kritik an hohem Versiegelungsgrad, Versickerung, Starkregenereignisse, ‚Grundwasserkegel‘:

Die Versiegelung wurde im Rahmen der weiteren Planungen reduziert, beispielsweise durch Verkürzung der Feuerwehzufahrt. Sie entspricht nun einer GRZ von 0,66. Die Zufahrt wurde als Pflasterfläche mit wasserdurchlässigen Fugen geplant, somit sind in der Freianlagenplanung zum Vorhaben die erforderlichen Beläge wasserdurchlässig geplant. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan lassen jedoch zu, eine Fläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zu versiegeln, um beispielsweise den Belag von Behindertenstellplätzen und Bewegungsflächen fugenlos ausführen zu können, sollte dies im Zuge der weiteren Planungen erforderlich werden.

Bei den hier genannten Bedenken hinsichtlich der Themen Versickerung, Starkregenereignisse oder ‚Grundwasserkegel‘ handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zur Angst vor Gefahren und Risiken für die Nachbarschaft:

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

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

#### Stellungnahme zum BBP vom 19.06.2023

(...)

*Im Zusammenhang mit der ausgelegten Bauleitplanung möchten wir stichhaltige Einwände vorbringen, die auf der Fürsorgepflicht der Gemeinde basieren. Unser Hauptanliegen ist es, potenzielle Schäden an Bestandsgebäuden abzuwenden.*

*Da die Gemeinde die aktuelle Situation in dem grundwassersensiblen Bereich auf Flurstück 535 kennt, obliegt es ihr, dafür Sorge zu tragen, dass die Umsetzung so erfolgt, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken entstehen. Bei einer Nichtbeachtung dieser Randbedingungen würde unserer Ansicht nach die Marktgemeinde Neubeuern grob fahrlässig handeln.*

*Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan sollte die ordnungsgemäße Versickerung des zusätzlichen Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der aktuellen Grundwassersituation und der steigenden Anzahl zukünftiger Starkregenereignisse gewährleistet sein. Dies wird in den Gutachten nicht betätigt!*

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind exakt auf die Bedarfe des Bauträgers und dessen gewinnoptimierte Umsetzung des Bauvorhabens abgestimmt. Ist die Erschließung gesichert und widerspricht das Bauvorhaben nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es damit aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Eine weitere Kontrollinstanz gibt es in diesem Fall nicht!*

*Es genügt aus unserer Sicht nicht, die Verantwortung für die Umsetzung allein auf den Bauwerber zu verlagern. Damit hat die Gemeinde Neubeuern und damit jeder einzelne Gemeinderat und Bürgermeister die unbedingte Fürsorgepflicht die verwaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass in der Umsetzung kein Schaden für die Nachbarschaft entsteht.*

*Basierend auf dem gegenwärtigen Grundwasserspiegel, der Größe der Versiegelung sowie der Position und Größe der Versickerungsmulden (insbesondere dem Abstand zu den Kellern benachbarter Gebäude und dem Abstand zum maximalen Hochwasserstand des Grundwasserspiegels) ist dies derzeit nicht möglich.*

*Es ist von großer Bedeutung, dass die Position und Geometrie der Versickerungsanlagen so konzipiert werden, dass eine ordnungsgemäße Versickerung des zusätzlichen Oberflächenwassers realisiert werden kann. Sollte dies aufgrund der aktuellen Gegebenheiten nicht möglich sein, müssen sowohl die Größe und Position der Baukörper als auch die Ausdehnung der Flächenversiegelung erneut überdacht werden. Wir ersuchen Sie daher dringend, alle Einwände zu berücksichtigen und angemessene Anpassungen an der geplanten Bauleitplanung vorzunehmen, um sicherzustellen, dass die Versickerungsmaßnahmen ohne negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke umgesetzt werden können.*

*Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes #30 Rosenheimerstraße erheben wir als Anliegergemeinschaft folgende Einwände:*



### **Bedenken vor unkontrolliertem Grundwasserspiegel und Oberflächenwasser**

Durch die Versiegelung im Rahmen des Bauvorhabens und aufgrund der Massivität der drei Baukörper (Keller und Tiefgarage) sowie des zusätzlichen Oberflächenwassers von Dachflächen und Nutzflächen, erwarten wir eine drastische Verschlechterung der Grundwasser- und Oberflächenwassersituation in diesem Bereich.

Das bereits hochstehende Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Verdrängung der Baukörper in andere Richtungen abgedrängt werden. Das Oberflächenwasser wird bei Regenfällen einen Weg in die umliegenden Flächen der Nachbargrundstücke suchen.

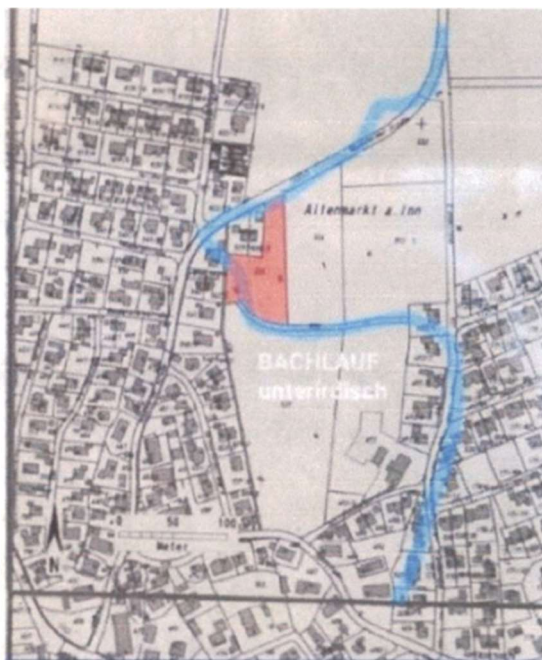
Als unmittelbare Anlieger sind wir äußerst besorgt über das Ausmaß des geplanten Vorhabens und streben größtmögliche Sicherheit an. Ungeachtet der wasserrechtlichen Situation befürchten wir sowohl während als auch nach der Bauphase Schäden an den umliegenden Gebäuden aufgrund von Senkungen (bedingt durch Spundwände, Wasserabpumpen usw.) sowie Hebungen (aufgrund eines steigenden Grundwasserspiegels), die nicht von einer Elementarversicherung abgedeckt werden. Angesichts dieser Bedenken appellieren wir eindringlich an Sie, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Grundwasserspiegel und das Oberflächenwasser sorgfältig zu prüfen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um potenzielle Schäden an den umliegenden Gebäuden zu vermeiden.

### **Unterirdischer Bachlauf und hoher Grundwasserspiegel - eine unkalkulierbare Gefahr**

Das Flurstück 535, auf dem das Bauprojekt geplant ist, wurde vom Wasserwirtschaftsamt als "grundwassersensibler Bereich in einer Senklage" eingestuft. Der Grundwasserspiegel in der gesamten Umgebung des Flurstücks 535 liegt sehr hoch. Zudem vermuten wir das Vorhandensein eines unterirdischen Grundwasserzugs oder Altwasserarms vom Inn.

Die Problematik des unterirdischen Bachlaufs der mitten durch das zu beplanende Flurstück läuft wurde bis heute von keiner Stelle beachtet!

Der unterirdische Bachlauf, der in der Urkatasterkarte von 1810 verzeichnet ist, verläuft durch das Flurstück 535 sowie angrenzende Grundstücke. Bei kurzzeitigem Regen bilden sich schnell große Wasseransammlungen auf den umliegenden Flurstücken 535, 536, 534 und 542. Insbesondere das Flurstück 542/1 in der Rosenheimerstr. ist stark betroffen und muss selbst bei geringen Regenfällen kontinuierlich gepumpt werden. Bei Starkregen tritt der unterirdische Bachlauf an den Grundstücken 492/1 und 492/2 entlang der Elandstraße an die Oberfläche und führt zu Rückstau in die Kellerschächte.





Überträgt man den Bachlauf in die vorliegenden Planungen ist unschwer zu erkennen, dass die kritischen Stellen der Wasseransammlungen die durch Regen und dem Anschwellen des unterirdischen Bachlaufes und der damit verbundenen zusätzlichen Grundwassererhöhung sich genau unter Haus 3, der Tiefgarage und Haus 1 befinden.



Bei Betrachtung der geplanten Bebauung wird deutlich, dass die kritischen Stellen der Wasseransammlungen genau unter Haus 3, der Tiefgarage und Haus 1 liegen. Es wurden

*regelmäßig große Wasseransammlungen in drei Bereichen entlang des unterirdischen Bachlaufs dokumentiert, die eine Fläche von etwa 600 Quadratmetern umfassen. Dieses Phänomen besteht seit vielen Jahrzehnten passiert mehrmals im Jahr schon bei einem Tag Regen und nimmt an Häufigkeit zu.*

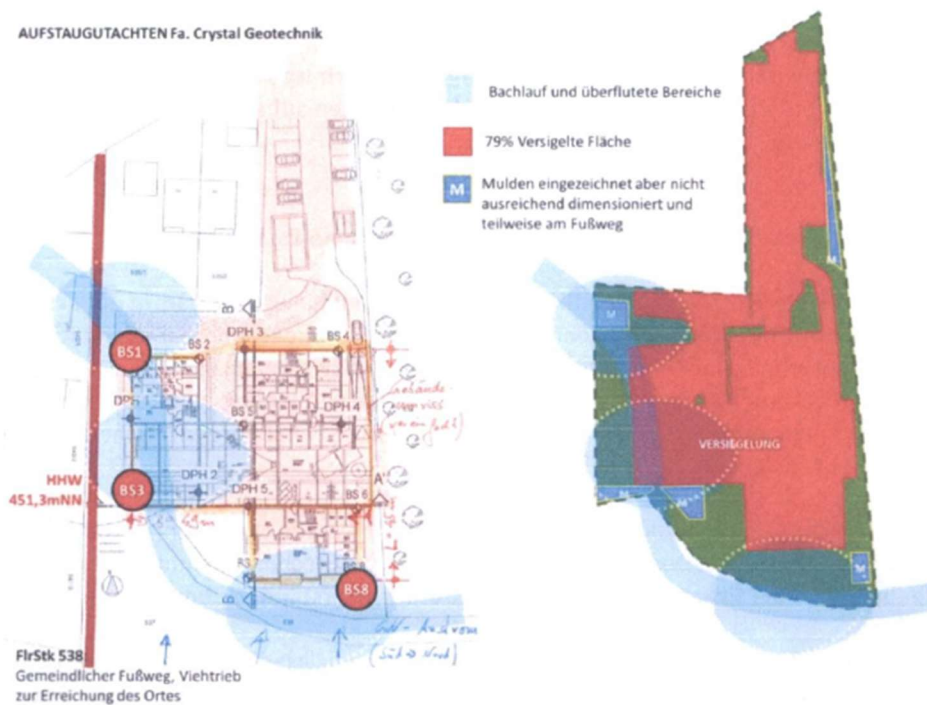
*Das Wasserwirtschaftsamt und die Firma Crystal Geotechnik wurden bereits im August 2022 auf die Problematik des Grundwassers und Oberflächenwassers in Verbindung mit dem unterirdischen Bachlauf hingewiesen. Als Anliegergemeinschaft haben wir präventiv vier Briefe an relevante Behörden gesendet, um auf diese Thematik aufmerksam zu machen. Wir haben auch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie den Bürgermeister der Marktgemeinde Neubeuern, Herrn Christoph Schneider, per E-Mail erneut auf den sensiblen Grundwasserbereich aufmerksam gemacht.*

*Angesichts dieser Fakten und der bereits erfolgten Kommunikation appellieren wir dringend an Sie, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den unterirdischen Bachlauf, den Grundwasserspiegel und das Oberflächenwasser sorgfältig zu prüfen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.*

### **Gutachten der Firma Crystal Geotechnik unvollständig und fehlerhaft**

*An dieser Stelle möchten wir auf Mängel und Unvollständigkeiten in den geotechnischen Stellungnahmen und der Aufstauberechnung der Firma Crystal Geotechnik hinweisen, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen. Am 14. Juni 2023 wurden diese Dokumente von der Firma Ohin Baugrunderkundung aus Rohrdorf überprüft und folgende Feststellungen gemacht:*

- 1. Die in der Entwurfsplanung der GWG durch das Architekturbüro Schindler GbR eingezeichneten Flächen für die geplanten Versickerungsmulden entsprechen nicht den Mindestabständen gemäß DWA-A138. Insbesondere der geforderte Mindestabstand der Muldenunterkante zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHW) von einem Meter kann aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auf dem Flurstück 535 nicht eingehalten werden. Dies führt dazu, dass die Mulden wirkungslos sind.*
- 2. Die Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden ist bei den gemessenen Grundwasserständen äußerst problematisch, wenn nicht sogar unmöglich. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen der Grundwasserstand auf Oberflächenniveau ansteigt, ist eine weitere Versickerung nicht mehr möglich. Dies führt zu größeren Wasseransammlungen an der Oberfläche und einer potenziellen Überschwemmung des geplanten Fußweges und der benachbarten Flurstücke.*
- 3. Durch die zusätzliche Wasseransammlung in den Mulden wird laut Berechnungen von Herrn Ohin ein Grundwasserkegel mit einer Reichweite von etwa 220 Metern erwartet. Dies bedeutet, dass der bereits sehr hohe Grundwasserspiegel weiter ansteigt und die teilweise undichten Keller der benachbarten Gebäude gefährdet. Insbesondere das Grundstück 542/1 in der Rosenheimerstr. und die Flurstücke 492/1 und 492/2 in der Elandstraße sind hiervon stark betroffen.*
- 4. In Anlage 3 des Aufstaugutachtens der Firma Crystal Geotechnik ist das Protokoll fälschlicherweise mit der Überschrift "Gemeindeverbindungsstraße Memmingen Eisenburg — Neubau einer Grundwasserwanne im Bereich der Bahnunterführung" betitelt.*
- 5. In der Aufstauberechnung ist der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHW) nicht angegeben, obwohl dieser Wert für die Berechnung des Abstands zwischen dem Muldenboden und dem Grundwasserstand entscheidend ist.*



*Wir mochten ausdrücklich darauf hinweisen, dass sowohl die Gemeinde Neubeuern als verantwortliche Stelle für den Bebauungsplan als auch die Wasserburger Wohnungsbau Genossenschaft (GWG) als Bauherr sicherstellen müssen, dass weder durch die Planung noch durch die Durchführung des Vorhabens Schaden für die Nachbarschaft entstehen. Die festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch die GWG bergen unkalkulierbare Risiken, die von keiner Elementarversicherung abgedeckt werden. An dieser Stelle behalten wir uns rechtliche Schritte ausdrücklich vor.*

### **Objektivität des Gutachtens der Firma Crystal Geotechnik wird angezweifelt**

*Wir möchten auf den bestehenden Konflikt hinsichtlich der Objektivität der Gutachtenerstellung im Rahmen der Bauleitplanung durch die Firma Crystal Geotechnik hinweisen. Es wurde festgestellt, dass Herr Christian Posch, der Ersteller der Gutachten, sowohl stellvertretender Niederlassungsleiter der Firma Crystal Geotechnik als auch Mitglied des Vorstandes der GWG Wasserburg ist.*

*Die Verbindung zwischen Herrn Posch und der GWG Wasserburg wirft Fragen bezüglich der Unabhängigkeit und der Neutralität des Gutachtens auf. Es besteht die Gefahr eines möglichen Interessenkonfliktes, der die Objektivität der Ergebnisse beeinflussen könnte. Diese Informationen wurden auf den offiziellen Webseiten der GWG Wasserburg und der Firma Crystal Geotechnik veröffentlicht, wodurch die Verbindung zwischen Herrn Posch und beiden Unternehmen deutlich wird.*

*Es ist wichtig, dass bei der Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung eine unabhängige und objektive Bewertung gewährleistet ist. In Anbetracht der vorliegenden Verbindung zwischen Herrn Posch und der GWG Wasserburg sollten diese Aspekte genauer überprüft werden, um sicherzustellen, dass die Gutachten auf einer neutralen Grundlage erstellt wurden.*

### **Die Wasserproblematik ist in der Bauleitplanung als ungelöst anzusehen**

*In Bezug auf die Wasserproblematik möchten wir darauf hinweisen, dass in der aktuellen Bauleitplanung noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden wurde. Das Gutachten von Crystal Geotechnik empfiehlt aufgrund des hohen Grundwasserspiegels die Verwendung von Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden. Allerdings verbietet der Bebauungsplan ausdrücklich die Verwendung von Rigolenversickerung und nennt lediglich die Option der Mulden.*

*Es ist fraglich, ob diese Mulden tatsächlich eine angemessene Niederschlagswasserentsorgung gewährleisten können. Der Gutachter der Fa. Crystal*

Geotechnik kommt sogar zu dem Ergebnis, dass die Sickeranlagen bei hohen Grundwasserständen überlastet sein könnten.

Der Bebauungsplanentwurf selbst enthält unter § 13 lediglich die allgemeine Anforderung, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und über Mulden breitflächig versickert werden soll. In den Hinweisen zur Entwässerung und Versickerung wird jedoch klargestellt, dass eine Versickerung über Rigolen nicht möglich ist. Somit widerspricht der Bebauungsplan selbst dem Wassergutachten, das eine Rigolenversickerung als geeignete Losung empfohlen hat.

Der Bebauungsplan setzt allein auf die Muldenversickerung, enthält jedoch keine konkreten Angaben darüber, wo sich diese Mulden genau befinden sollen und welches Volumen sie haben sollen. Die Mulden, die sich in unmittelbarer Nähe zum Flurstück 538 (Fußweg, Viehtrieb) befinden, würden diesen überfluten und unpassierbar machen. Dadurch steht der Text des Bebauungsplans im Widerspruch zu den zeichnerischen Festsetzungen.

Es ist daher dringend erforderlich, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Wasserentsorgung präzisiert und die vorhandenen Widersprüche behoben werden. Es sollten klare Festlegungen getroffen werden, um eine ordnungsgemäße und effektive Niederschlagswasserentsorgung zu gewährleisten.

### **Extreme Versiegelung des Grundwassersensiblen Bereiches ist nicht kontrollierbar**

Wir möchten nochmals auf die extreme Versiegelung des grundwassersensiblen Bereichs hinweisen, die nicht kontrollierbar ist. Gemäß dem Bebauungsplan beträgt die rechnerisch zulässige Versiegelung auf einer Grundstücksfläche von 3562 m<sup>2</sup> wird mit 2814 m<sup>2</sup> angegeben, was einem Anteil von 79% entspricht. Im Bebauungsplan sind, wegen der, durch die massive Versiegelung eingeschränkten Flächenverfügbarkeit, lediglich 5 kleinere Mulden eingezeichnet,

Angesichts der dokumentierten Wasseransammlungen, des hohen Grundwasserstands und der bereits vorhandenen Versiegelung durch Wege, Tiefgarage und Baukörper wäre jedoch eine wesentlich größere Fläche erforderlich.

Generell ist die Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden bei den gemessenen Grundwasserständen äußerst problematisch, wenn nicht sogar unmöglich. Bei Starkregenereignissen, bei denen der Grundwasserstand den Hochwasserhöchststand (HHW) erreicht, kann kein weiteres Oberflächenwasser versickert werden. Dadurch bilden sich größere Wasseransammlungen an der Oberfläche. Es ist vergleichbar mit einem vollen Glas, das überläuft. Diese Problematik verstärkt sich zusätzlich zu den bereits vorhandenen Wasseransammlungen, die sich auch ohne Bebauung regelmäßig bilden (siehe Fotodokumentation).

Aufgrund der zusätzlichen Wasseransammlung in den Mulden prognostizieren wir gemäß den Berechnungen von Herrn Ohin einen Grundwasserkegel mit einer Reichweite/Ausdehnung von etwa 220 Metern. Dies führt dazu, dass der bereits extrem hohe Grundwasserspiegel weiter ansteigt und somit die teilweise nicht wasserdichten Keller der Nachbarbebauungen gefährdet werden.

Angesichts dieser Umstände ist es dringend erforderlich, die Versiegelung zu reduzieren und angemessene Maßnahmen zur effektiven Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser zu ergreifen. Eine umfassende Überprüfung der Entwässerungsmaßnahmen sowie eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorliegenden Fakten und des Wassergutachtens sind unerlässlich, um Schaden für die Nachbarbebauungen zu verhindern und eine nachhaltige Wassermanagementlösung zu gewährleisten.

### **Die Marktgemeinde Neubeuern hat die Fürsorgepflicht durch die Bauleitplanung potenzielle Schäden an den Häusern der Nachbargrundstücke abzuwenden.**

Da der Marktgemeinde die aktuelle Situation in dem grundwassersensiblen Bereich auf Flurstück 535 bekannt ist, obliegt es ihr unter Berücksichtigung aller Randbedingungen und Wahrnehmung ihrer Fürsorgepflicht, die Vorgaben des Bebauungsplanes #30 Rosenheimerstralle so zu gestalten, dass die Umsetzung des Bauwerbers GWG so erfolgt, dass keine Schäden bzw. Folgeschäden an den Häusern der benachbarten Grundstücke

*entstehen. Bei einer Nichtbeachtung dieser Randbedingungen würde unserer Ansicht nach die Marktgemeinde Neubeuern grob fahrlässig handeln. Die derzeit festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch den Bauherrn GWG bergen unkalkulierbare Risiken die von keiner Elementarversicherung getragen werden!*  
(...)

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zur Angst vor Schäden an benachbarten Grundstücken:

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

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

Zum Gewählten Verfahren:

Der Vorhabenträger hat, entsprechend der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eine Planung entwickelt und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese bei der Gemeinde erbeten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde und wird das vorgelegte Vorhaben weiterentwickelt und überarbeitet. Dies wurde auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren weitergeführt. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt durch die Gemeinde, insbesondere manifestiert durch die Gemeinderatsbeschlüsse.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Dies betrifft neben der Errichtung des Vorhabens auch den Betrieb desselben. Im Rahmen des Durchführungsvertrages lässt sich die Gemeinde nachweisen, dass der Vorhabenträger auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Insbesondere macht die Gemeinde ihre Entscheidungen nicht von etwaigen Gewinnerzielungsabsichten, sondern ausschließlich von einem tragfähigen Konzept in Abwägung mit den sonstigen Belangen, beispielsweise dem gemeindlichen Bedarf an Wohnraum, abhängig.

Zur Versickerung allgemein:

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

Zu Bedenken vor unkontrolliertem Grundwasserspiegel und Oberflächenwasser/ Starkregenereignisse:

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung und weiter eine Abströmung nach Norden zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Volumina wurde ebenfalls untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet. Diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft. Die ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen. Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

Zu Hinweis auf unterirdischen Bachlauf, Wasseransammlungen, Versickerung, Wassersensibler Bereich:

Die naturgemäß punktuellen Baugrunderkundungen ergaben keinen Hinweis auf einen veränderten geologischen Bereich entlang des früher vorhandenen Bachlaufs. Sollten während der Bauphase entsprechende Bereiche gefunden werden, kann nach Aussage des Baugrundgutachters deren hydraulische Wirkung auf die Grundwasserverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Kiespackung) wiederhergestellt bzw. erhalten werden.

Das Planungsgebiet liegt in einem Wassersensiblen Bereich. Dies wird in den Planungen entsprechend berücksichtigt.

Bei den hier genannten Bedenken hinsichtlich der Grundwasser- und Oberflächenwasser-Thematik und der Versickerung handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zur Wirkungslosigkeit Mulden wegen fehlendem Mindestabstand zu Grundwasser, Mindestabstände zur Nachbarbebauung:

Die Planung der Versickerungsanlagen wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die geplante Sohle der Sickermulden liegt mindestens 1 m über dem MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) in diesem Bereich. Die erforderlichen Mindestabstände zu Grenzen und Nachbarbebauung werden eingehalten.

Zur Wirkungslosigkeit Mulden bei Starkregenereignissen, Überschwemmung:

Bei den Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen wurde die Sickerfähigkeit des Baugrundes sowie der Grundwasserstand bei einem HHW (Hundertjähriges Hochwasserereignis) berücksichtigt.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den Rückhalt des erforderlichen Oberflächenwasservolumens auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung und weiter eine Abströmung nach Norden zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zu Auswirkungen ‚Grundwasserkegel‘ auf Grundwasserspiegel, Nähe Mulden zur Nachbarbebauung:

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser und das zurückgehaltene Oberflächenwasser werden über mehrere großflächigen Mulden versickert. Durch die Muldenversickerung erfolgt eine gewisse Retention, so dass das Wasser gedrosselt in den Grundwasserleiter eingeleitet wird. Es wird kein zusätzliches Wasser in den Grundwasserleiter eingeleitet, es wird lediglich etwas konzentrierter eingeleitet als beispielsweise bei einer flächigen Versickerung auf dem unbebauten Feld.

Die Versickerungsmulden sind jeweils mindestens 7 m oder mehr von der benachbarten Bestandsbebauung geplant, die erforderlichen Mindestabstände werden somit eingehalten.

Zu Titel Anlage 3 des Aufstaugutachtens falsch:

Der Titel der Anlage 3 zur Aufstauberechnung wurde von Seiten Crystal Geotechnik korrigiert.

Zu MHW nicht in der Aufstauberechnung angegeben:

Der für den Abstand der Versickerungsmulde vom Grundwasserleiter maßgebliche Mittlere jährliche höchste Grundwasserstand MHGW kann der Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme vom 24.10.2022 entnommen werden.

Zur Objektivität des Gutachtens:



Die verschiedenen Tätigkeiten und Positionen von Herrn Posch sind nicht Gegenstand dieser Abwägung zur Bauleitplanung.

Zum Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Bodengutachten hinsichtlich Rohrrigolenversickerung:

Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden möglich ist. Die Möglichkeit, mittels Rohrrigolenanlagen zu versickern soll im Bebauungsplan zugelassen werden.

Zur Kritik an hohem Versiegelungsgrad, Versickerung, Starkregenereignisse, ‚Grundwasserkegel‘:

Die Versiegelung wurde im Rahmen der weiteren Planungen reduziert, beispielsweise durch Verkürzung der Feuerwehrezufahrt. Sie entspricht nun einer GRZ von 0,66. Die Zufahrt wurde als Pflasterfläche mit wasserdurchlässigen Fugen geplant, somit sind in der Freianlagenplanung zum Vorhaben die erforderlichen Beläge wasserdurchlässig geplant. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan lassen jedoch zu, eine Fläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> zu versiegeln, um beispielsweise den Belag des Behindertenstellplatzes fugenlos ausführen zu können, sollte dies im Zuge der weiteren Planungen erforderlich werden.

Bei den hier genannten Bedenken hinsichtlich der Themen Versickerung, Starkregenereignisse oder ‚Grundwasserkegel‘ handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zur Angst vor Gefahren und Risiken für die Nachbarschaft:

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

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

### **Ö A.3 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verfahrensart wird in das Normalverfahren gewechselt. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die Möglichkeit, mittels Rigolenversickerungsanlagen zu versickern, wird in die Hinweise aufgenommen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

## Stellungnahme zum BBP

(...)

*in Bezug auf das o.g. Bauprojekt haben wir als direkter Anlieger folgende Einwände:  
zu P. A.5.10 Boden*

*Hier wird beschrieben, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist und zwar über Muldenversickerung. Die Funktion bezweifeln wir, da der Grundwasserspiegel (MHW) hier bereits teilweise bei ca. 1,0 m unter der jetzigen GOK liegt und bei längeren Regenperioden teils bis an die GOK reicht!!*

*Dadurch befürchten wir **Schäden durch Oberflächenwasser bei Starkregen** und einem hohen Grundwasserstand auf den Bestands-Grundstücken und Häusern, vor allem beim Keller. Das Gutachten der Fa. Crystal Geotechnik ist fehlerhaft in Bezug auf die Sickermulden, diese müssen laut Gesetz einen Mindestabstand zum nächsten Keller von 10 m aufweisen, in unserem Fall wären dies aber nur ca. 8,0 m!! Außerdem muss die Unterkante der Sickermulde einen Mindestabstand von 1,0 m zum MHW (Grundwasserstand) haben, um ihre Funktion zur Versickerung von Oberflächenwasser erfüllen zu können. Hier wird unter Punkt B.4 über die Hintertür dann wieder über eine „moderate Aufschüttung“ geschrieben um den nötigen Abstand zum Grundwasserleiter herzustellen. Dies wird aus unserer Sicht nicht funktionieren, da die Sickermulden eh schon in einem Bereich geplant sind wo die Probleme für die Keller in punkto Grundwasser bestehen.*

*Schäden durch aufsteigendes Grundwasser können durch die Elementarversicherung nicht abgedeckt werden.*

### **Zu Punkt. B.2.4.**

*Die Wandhöhe von Haus 2 — das in unserer direkten Nachbarschaft die gesamte Ostseite einnimmt, darf mit einer Wandhöhe von 8,90 m gebaut werden, jedoch in der Umgebungsbebauung sind nur Wandhöhen von 6,0 — 6,5 m vorhanden. Dies ist aus unserer Sicht ein viel zu massiver Baukörper, noch dazu mit einer Länge von 26,0 m!! Gerade hier direkt gegenüber fühlen wir uns stark beeinträchtigt und zugebaut. Bei Haus 1 und 3 wurde auf eine max. Wandhöhe von 7,6 m abgespeckt, um es landschaftlich besser einzufügen, dort wo im Anschluss nur eine landwirtschaftliche Wiese ist!*

***Lärmbelästigung durch Schall von Wärmepumpen** — da noch keine Information über die energetische Versorgung des Bauvorhabens besteht und im Neubau eigentlich nur noch Wärmepumpen (Luftwärmepumpe) verbaut werden, sehen wir hier aufgrund der Größe der zu versorgenden Wohnbebauung erhebliche Lärmprobleme für die Anwohner. Gerade durch den ständigen Wind aus Osten bei schönem Wetter, der vor allem auch nachts weht, könnten hier extreme Lärmprobleme entstehen.*

*Durch das Schlagen von **Spundwänden** (Erschütterungen) und dem **Abpumpen von Grundwasser** besteht die Gefahr von Schäden an den Wänden, Keller bzw. die Absenkung oder Hebungen von Gebäuden. Da durch ein neues Bauvorhaben die Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt, bzw. beschädigt werden dürfen, sehen wir hier die GWG in der Pflicht die Kosten einer Beweissicherung zu übernehmen.*

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

**Zu Versickerung, Oberflächenwasser bei Starkregen, Mindestabstände Sickermulden zu Nachbarbebauung und MHGW, Aufschüttungen, aufsteigendes Grundwasser:**

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

**Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Volumina wurde ebenfalls untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet. Diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig über-**

prüft. Die ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen.

Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden möglich ist.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung und weiter eine Abströmung nach Norden zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Planung der Versickerungsanlagen wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die geplante Sohle der Sickermulden liegt mindestens 1 m über dem MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) in diesem Bereich. Die erforderlichen Mindestabstände zu Grenzen und Nachbarbebauung werden eingehalten.

Die geplanten Aufschüttungen für eine randliche Überhöhung der Sickermulden-Einfassungen, zur Erhöhung des jeweiligen Rückhaltevolumens, orientieren sich an Anschlusssituation und -Anschlusshöhe und führen, in Kombination mit der Bebauung und Begrünung, zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

Zu Geplante Bebauung fügt sich wegen Kubatur und Höhenentwicklung nicht ein:

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des demographischen Wandels und der Verpflichtung der Gemeinde sinnvolle Wohnangebote für alle Bevölkerungsschichten anzubieten, sind Einfamilien- und Doppelhäuser kaum mehr vertretbar. Die Planung wurde einer intensiven Abwägung unterzogen und durch verschiedene Planungsdialoge, Ortseinsichten und Gemeinderatsberatung weiterentwickelt und angepasst. Die Abstandsflächen werden nach der Bayerischen Bauordnung vollumfänglich eingehalten.

Die Abstufung der Höhenentwicklung zum Ortsrand hin erfolgte, im Zusammenspiel mit der geplanten Eingrünung entlang der ost- und südseitigen Grundstücksgrenzen, aus Gründen der städtebaulichen Einbindung des Ortsrandes.

Zu Lärmbelästigung durch Schall von Wärmepumpe:

Die zum Einsatz kommende Heiztechnik steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, diese ist auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zu den Lärmemissionen beispielsweise aus Wärmepumpen gibt es gesetzlich festgelegte Grenzwerte. Diese werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Zu Schäden durch Spundwände und Abpumpen von Grundwasser, Beweissicherung gefordert:

Grundsätzlich sind Schäden durch Einschlagen und Ziehen von Spundwänden, bzw. durch das Abpumpen der Baugrube auszuschließen.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen. Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

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

## Ö A.4 Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### Abstimmungsergebnis:

10 : 1
--------

## Ö A.5 Person 5 .....19.06.2023

### Stellungnahme zum BBP

(...)

wir erheben neben den bereits eingereichten Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan zusätzlich folgende Einwendungen

1.

*Dieser Bebauungsplan wird mittels Gestaltung als Teillösung eines einer rechtsmißbräuchlichen sog. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswidrig in Kraft gesetzt.*

*Dieser Bebauungsplan führt bei seinem Inkrafttreten zu erheblichen wirtschaftlichen Zusatzbelastungen der Bürger ohne daß entsprechende finanzielle Zuflüsse an die Gemeinde stattfinden bzw. nachgewiesen bzw. veröffentlicht wurden, wie sie durch die Umwandlung eines 4000 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Grundstücks in ein Bebauungsgebiet umgewandelt wird.*

*Nach wie vor hält die Gemeinde zu Unrecht die wirtschaftlichen Hintergründe und die Nutznießerschaft geheim.*

*Die Berufung auf Datenschutzbestimmungen, diese Fakten zurückzuhalten, halten wir angesichts der Tragweite dieser Entscheidung für uns Bürger und Anleger für unzulässig.*

*Der Markt Neubeuern derzeit mit ca. 4301 Einwohnern wird Stand 31.12.2022 eine Pro Kopf-Verschuldung von 1.554,65 € pro Einwohner haben. Nachdem keinerlei Rücklagen vorhanden sind ist der "Rekordhaushalt in Höhe von 18,75 Mio € im Wesentlichen von Gewerbesteuererinnahmen (2,5 Mio €) und Einkommenssteuer-beteiligung, etwa 3,Mio zu bestreiten).*

*Wenngleich uns in einer Bürgerversammlung vorgerechnet wird, dass haushaltsrechtlich eine geringe Verschuldung pro Bürger gegeben ist, so ist diese Darstellung so nicht korrekt. Dabei interessiert die hauhaltsrechtliche Beurteilung weniger als die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse.*

*Entscheidend ist letztlich, was die Bürger der Gemeinde für Zusatzbelastungen aufgebürdet bekommen, wenn eine Erweiterung der Bevölkerung durch Ausweitung neuer Baugebiete auf der grünen Wiese erfolgen.*

*Wir Bürger werden deswegen mit sog. Verbesserungsbeiträgen z.B. für eine Kläranlagenertüchtigung in Höhe von 4,8 Mio. € zur Zahlung verpflichtet.*

*Umgelegt auf jeden Grundstückseigentümer werden sich Belastungen von mehreren Tausend Euro ergeben. Dies betrifft die jetzigen Bürger der Gemeinde.*

*Entscheidend ist also bei der streitgegenständlichen Entscheidung, dass wenigstens ein Teil der Kosten für die erweiterte Kläranlage notwendig auch für den prognostizierten Einwohnerzuwachs über die Schaffung eines Wertzuwachses an einem Baugrundstück) und*

die damit einhergehende Anwachsung der Bevölkerung abgeführt. Die Leistung der Kläranlage soll auf eine Kapazität von 7500 Bürgern hoch gefahren werden.

Bei einem normalen Bevölkerungsanstieg, prognostiziert für ländliche Bereiche auf Landesebene bei ca 2 %, würden in Neubauern in den nächsten Jahren etwa pro Jahr 86 neue Bürger versorgt werden müssen. Würde man dieses Maß zugrunde legen, würden innerhalb von 10 Jahren 860/900 Bürger hinzukommen. Eine sukzessive Kapazitätserhöhung würde damit 2033 etwa maximal 5200 Einwohner umfassen. Jeder Neubürger bringt durchschnittlich pro Jahr 3000,-€ Einkommenssteuereinnahmen zusätzlich. Bei 86 Neubürgern also einen Zuwachs von 258.000,-€ pro Jahr. Allein dieses Zuwachspotential wird schon allein durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Steigerung der Einwohnerzahl mehr als erfüllt.

Die demgegenüber entstehenden Zusatzkosten für flankierende Maßnahmen wie etwa Kindergarten und Hortplätze, eine Vergrößerung der Kläranlagen und sonstige notwendige infrastrukturelle Maßnahmen sind damit nicht finanzierbar.

Die enormen Wachstumsszenarien, welche die Gemeinde und der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Dokument "Wohnflächenbedarfsentwicklung und Potentialflächen Markt Neubauern im Mai veröffentlicht hat, spricht eine deutlich andere Sprache. Dieses Dokument beweist, dass uns als Anliegern und Bürger nicht die volle Wahrheit in den Bürgerversammlungen unterbreitet wurde, sondern lediglich Teilaspekte mit uns diskutiert wurden ..

Das Projekt Genossenschaftliches Wohnen Rosenheimerstraße wurde bewußt und gewollt - aus Sicht der Anlieger unter Verwendung einer unseres Erachtens nach rechtsmißbräuchlichen Gestaltung als sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt. Damit wird die Basis dafür geschaffen die anliegenden, zuvor zum Außenbereich zählenden Grundstücke in die Bauleitplanung leichter einzubeziehen.

Die nun veröffentlichten Planungen der Gemeinde machen deutlich, daß zunächst der Randbereich von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein überdimensioniertes Baugelände verwandelt wird, um dann leichter die massive Bebauung der 16000 m<sup>2</sup> Auerbräuwiese voranzutreiben.

Damit werden dann Tür und Tor geöffnet für weitere massive Bebauungen im Ortsbereich Altenmarkt. Hier werden dann - je nach Planung- weitere Wohneinheiten (Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>) in Höhe von ca. 80-100 Wohneinheiten entstehen, nachdem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rosenheimerstraße die Maßstäbe der Bebauung bezüglich Geschoßentwicklung und Bebaubarkeit eine vollkommen neue Dimension erhalten haben. Weiterungen sind nicht aufzuhalten.

Damit avisiert der Ortsteil Altenmarkt (neben weiteren Gebieten im Gemeindebereich) zum großflächigen Entwicklungsobjekt und ein weitere Bevölkerungszuwachs von ca 300-500 Menschen. Die ursprüngliche Verlautbarung, daß das genossenschaftliche Wohnprojekt für Einheimische geschaffen ist damit konterkariert. Wo sollen denn diese "Einwohner kommen. Es wird deswegen in Zweifel gezogen, dass die uns offerierten sozialen Aspekte die alleinige Intention dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schlußendlich sind.

Die Gemeinde hätte statt des nun vorgelegten Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplans das gesamte Planungsvolumen offenlegen müssen.

Nur so können verkehrstechnische Auswirkungen, Gewässerbeeinträchtigungen und Regionalplanungsaspekte vollständig und zutreffend beurteilt werden.

Alles, was wir in diesem Zusammenhang als Gutachten u. ä. präsentiert bekommen haben, ist weder für das konkrete Projekt vollständig noch für weitere zukünftige absehbare Planungen.

Dieser Bebauungsplan ist daher rechtswidrig aufgrund unvollständiger Darstellung rechtswidrig.

Ere ist auch lückenhaft, hauptsächlich wegen der ungelöst sich stark verschärfenden Verkehrsflußprobleme.

2.

*Die Gemeinde hätte zur vollständigen Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens und der Erweiterung des Flächennutzungsplans, soweit dieser das "Projekt Rosenheimerstraße" betrifft, die wirtschaftlichen Hintergründe auf Befragen offen legen müssen. Die Berufung auf Datenschutzerwägungen ist rechtswidrig.*

*Für dieses Flurstück besteht derzeit kein wirksamer Bebauungsplan.*

*Der am Verkauf interessierte Eigentümer soll mit Hilfe der Gemeinde, die sich zuvor dazu verpflichtet auf diesem Grundstück einen Bebauungsplan zu erlassen, damit ein seit 15 Monaten allein involvierter potentieller Käufer, die GWG Wasserburg dort eine Mammutwohnanlage erstellen kann.*

*Diese Vorgehensweise hat für die betroffenen Anlieger ein "Geschmäcke". In den Bürgerversammlungen wurde uns bewußt die Transparenz der Vorgehensweise verweigert. Dass hier nur die GWG in die Überlegungen einbezogen waren, wie der Bürgermeister in den Versammlungen ausdrücklich bestätigte, erscheint weder unter den öffentlich rechtlichen Vergaberichtlinien noch unter wirtschaftlichen Aspekten geboten. Warum wird hier nicht mit offenen Karten gespielt und durch bewußte Geheimniskrämerei die Basis für ein konkreten Misstrauen gefördert.*

*Noch einmal zu den Fakten:*

*Aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird ein ca. 4000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in ein Baugebiet verwandelt.*

*Mit Unterstützung der Gemeinde, des Bürgermeisters und des Gemeinderates wird also aus einem ca. 80.000,--€ werten Grundstück ein wertvolles Bauland mit einem Wert von 4.400.000 € umgewandelt.*

*Eigentümer dieses Grundstücks ist ein "Erbe" von außerhalb. Der einzige Erwerber ist eine Wohnungsbaugenossenschaft aus Wasserburg, die diesen Deal in aller Ruhe zuvor ohne ernsthafte Konkurrenz verhandeln konnte.*

*Das Risiko war begrenzt, denn der Vertrag wurde unter der Voraussetzung abgeschlossen, daß ein Bebauungsplan und Flächennutzungsplan "nach den erwünschten Vorgaben der GWG" verabschiedet wird. "Do ut des"- ich gebe damit Du gibst ist also diese Dreierbeziehung.*

*Für uns heißt das, dass die wirtschaftliche Abschöpfung dieser "Vorteilsnahme" lediglich beim Grundstückskäufer und dem potentiellen Eigentümer der Wohnanlage liegt.*

*Ein freihändiger Verkauf eines solchen baureifen Grundstücks entspricht derzeit einem Wert von 4.4 Mio €.*

*Unbekannt ist und bleibt welchen Preis die GWG dieses Grundstück erwirbt.*

*Fakt ist, dass der Gemeinde durch diesen geplanten "Deal" eine Millioneneinnahme entgehen wird und das bei einer so hohen pro Kopf Verschuldung angesichts der vielen geplanten Zukunftsinvestitionen...*

*Die "Geheimniskrämerei" um diesen Deal macht den aufmerksamen Bürger stutzig. Hier gehören vor einer Verabschiedung des Bebauungsplans und des neuen Flächennutzungsplanes die "Fakten" auf den Tisch.*

*Nachdem ja nur die GWG hier den Kauf des Grundstücks angeboten bekommen hat, auf eine Ausschreibung verzichtet wurde und kein Bauland für Einheimische als Gestaltungsform vorgesehen wurde, auch eine Übertragung zum Beispiel über eine Erbpachtlösung nicht erwogen wurde, wird die GWG Eigentümerin eines Grundstücks im Wert von 4.4 Mio €. Wenn aber die Bürger mit Kosten in Höhe von 4 Millionen für eine Kläranlagensanierung zur Kasse gebeten werden, darf die Frage, wer hier der wirtschaftliche Nutznießer ist, nicht unbeantwortet bleiben.*

*Auch eine "gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft" ist ein Privatunternehmen und kein Spendenapparat für eine Gemeinde.*

*Ein Bebauungsplan bei dem möglicherweise haushaltsrechtliche Vorschriften verletzt wurden, ist unseres Erachtens nach rechtswidrig.*

3.

*Rechtswidriges Vorgehen des Gemeinderates-Verstoß gegen Landesentwicklungsplanungsvorgaben*

Obwohl dem Gemeinderat und den Verantwortlichen die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans bekannt sind, soll der Bebauungsplan Krautäcker 5a noch schnell kurzfristig nachdem schon seit 15 Monaten die "Eingeweihten" involviert waren durchgesetzt werden.

Neubeuern mit seinen unter 5000 Einwohnern ist zum Flächensparen und zur Förderung von Innenentwicklungsplanungen verpflichtet.

Nur dort, wo alle "Infrastrukturmaßnahmen" vollständig umgesetzt wurden.

Das ist aber in Neubeuern nachweislich nicht der Fall. Es gibt erhebliche Leerstände in der Gemeinde, Freiflächen, für Wohnzwecke umwandelbare Flächen, Verdichtungspotentiale und eine Menge Grundstücke im Bebauungsplangebiet und Innenbereich.

Eine konkrete Analyse dazu herrscht nicht, würde im Ergebnis ggf. auch zu weiteren Leerständen von nicht so komfortablen Wohnungen führen. Wir rechnen damit, dass in Neubeuern ca. 30 Baugrundstücke im Innenbereich zur Verdichtung zur Verfügung stehen. Es ist auch davon auszugehen, dass ca. 30 Wohnungen leer stehen, Häuser bewußt leer stehen bleiben (z.B. VR Bank Gebäude).

1990 noch hat der Gemeinderat die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen Elandstraße, Rosenheimerstraße und Auerstraße als „grüne Lunge“ von Neubeuern eingestuft und diesem Bereich jegliche Bebauung abgesprochen. Das hatte auch konkrete Gründe.

In diesem Bereich wurde vor ca. 40 Jahren ein oberirdischer Bach unterirdisch unter der Elandstraße 15 durchgeführt. Mit einem Sumpfgürtel, der die ansonsten landwirtschaftliche Nutzung unterbricht, wurde versucht das Überschwemmungsrisiko für die Anleger zu minimieren.

Die neue und beabsichtigte Bauleitplanung hat sich an die Vorgaben des Landesentwicklungsplans zu orientieren. Es kommt nicht von „ungefähr“, dass Baupläne in Neubeuern regelmäßig aufgehoben und für unwirksam erklärt werden. Das kann mit dem Objekt Rosenheimerstraße passieren, wie der Bürgermeister Schneider selbst in einem Statement gegenüber dem OVB einräumte.

4 .

*Unzureichende Bürgerbeteiligung*

Die „Bürgerbeteiligung“ an diesem Objekt so wie sie normalerweise bei Bauleitplanungen stattzufinden hat, wurde nicht bzw. nicht rechtzeitig und unvollständig seitens der Gemeinde durchgeführt.

Bereits seit 15 Monaten ist das Thema virulent und angeblich wurde bereits ein Ratsbeschuß herbeigeführt, dass dieses Projekt durchgeführt werden soll. Die Beteiligten sind seitdem bereits aktiv in Verhandlungen und die Verwaltung incl. Alle Bürgermeister sind aktiv in den Prozeß eingeschaltet.

Die Einladung eines selektiven Kreises der betroffenen Einwohner wurde mehrfach als Alibiaktion kritisiert. Auch für den neuerlich festgelegten 2. Termin am 29.4.2022 wurden nur einzelne Anwohner angeschrieben. Hier wird sehr intransparent vorgegangen.

Das Projekt in seinen geplanten Dimensionen hat aber auf zukünftige Folgeprobleme wie die ungelöste zusätzliche Verkehrsentwicklung, den Hochwasserschutz von Anliegern, Lärm- und Emissionsbelastungen wesentlichen Einfluss, nicht zuletzt weil alle an den „Folgekosten“ der zusätzlich notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (zusätzliche KIGa Plätze; Schulwegprobleme, Kanalisationsausbau ...) beteiligt sein werden.

In den vorgestellten Planungen sind die bereits bekannten Einwendungen nicht berücksichtigt.

5.

*Verkehrsproblem Rosenheimerstrasse*

Trotz vieler Versuche der Anwohner dieses Schwerlastverkehrsproblem und das Anwachsen des Verkehrsaufkommens entgegenzuwirken soll nun zusätzlicher Verkehr mit ca. 50-60 zusätzlichen Fahrzeugen entstehen, die zwischen Schule Kindergarten Einkaufszentrum oder Arbeitgeber ortsintern pendeln sollen.



*Die vorgelegten Verkehrsgutachten sind unvollständig und fehlerbehaftet. Vollkommen unberücksichtigt bleibt, dass es in Neubauern keine Anbindung an einen öffentlichen Nahverkehr gibt. Eine Bahnhofsanbindung fehlt. Infolgedessen führt das Projekt Rosenheimerstraße zu einer Zunahme des Individualverkehrs in erheblichen Umfang. Gar nicht berücksichtigt wurde, dass diese Neubürger auch Lieferdienste wie Amazon, DPD etc in Anspruch nehmen werden.*

*Verkehrszählungsergebnisse, wie sie in dem Gutachten dargestellt wurden werden im Ergebnis angezweifelt. Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung ist vor diesem Hintergrund rechtswidrig und bedarf der Nachbesserung. Entschieden werden kann nur über das, was im konkreten Plan drin steht. Wenn im Rahmen einer Gemeinderatssitzung dann mal so einfach unterstellt wird, dass man aus einem „Viehtreiberweg“ ja auch mal ganz schnell einen Radweg bauen könnte, so zeigt diese „Idee“, daß die Planvorlage eben nicht ausgewogen ist sondern verkehrstechnisch lediglich einen*

*„Flickenteppich“ enthält und in Kauf genommen werden soll, dass alle Bürger in Altenmarkt, insbesondere im Bereich der Rosenheimer-, der Auerstraße aber auch in den weiteren Nebenstraßen weiter Nachteile hinzunehmen haben.*

*Mangels Gesamtkonzept ist der Bebauungsplan rechtswidrig und die verkehrstechnische Situation muß im Interesse der Einwohner geregelt werden.*

6.

*Grundwasser- und Hochwasserschutz*

*Eine gigantische Tiefgarage im Hochwassergefährdenden Bereich wird massiv Anliegerinteressen betreffen sowohl beim Bau als auch bei der späteren Vollnutzung. Die Gemeinde wird hier verpflichtet eine Machbarkeitsstudie und ein Gutachten in Auftrag zu geben und vorher keine Genehmigung für die Bebaubarkeit dieses Grundstücks zu erteilen.*

*Hochwasserschäden oder Schäden durch eine Absenkung des Grundwasserspiegels sind zu versichern. Der Eigentümer hat hier eine selbstschuldnerische Bürgschaft abzugeben und für sämtliche Schäden aufzukommen.*

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1., zum Gewählten Verfahren:

Der Vorhabenträger hat, entsprechend der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eine Planung entwickelt und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese bei der Gemeinde erbeten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde und wird das vorgelegte Vorhaben weiterentwickelt und überarbeitet. Dies wird auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren weitergeführt. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt durch die Gemeinde, insbesondere manifestiert durch die Gemeinderatsbeschlüsse.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Dies betrifft neben der Errichtung des Vorhabens auch den Betrieb desselben. Im Rahmen des Durchführungsvertrages lässt sich die Gemeinde nachweisen, dass der Vorhabenträger auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Insbesondere macht die Gemeinde ihre Entscheidungen nicht von etwaigen Gewinnerzielungsabsichten, sondern ausschließlich von einem tragfähigen Konzept in Abwägung mit den sonstigen Belangen, beispielsweise dem gemeindlichen Bedarf an Wohnraum, abhängig. Der Tatbestand eines Rechtsmissbrauchs ist somit nicht zu erkennen.

Zur Angst vor finanzieller Mehrbelastung der Gemeinde:

Gemeindliche Haushaltsfragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zur Kritik an Potenzialflächenanalyse:

Im Zuge einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse für den Markt Neubeuern, Stand Mai 2023, wurde ein jährlicher Einwohnerzuwachs von 0,3 % ermittelt; das bedeutet einen Einwohnerzuwachs bis 2036 von ca. 193 EW. Mit einem jährlichen – angestrebten - Wachstum von 0,3 % kann langfristig eine angemessene demographische Durchmischung aufrechterhalten werden. Um diesen Wert zu erreichen, sind entsprechende Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfU2021) prognostizierte, aufgrund unzureichender Entwicklung neuer Wohnbauflächen (- da unbebaute Grundstücke dem Markt weitgehend entzogen sind -), einen Bevölkerungsrückgang; diesem soll durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen begegnet werden.

Zur Befürchtung, dass weitere Bebauung z. B. auf der Auerbräuwiese entsteht:

Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke östlich und südlich des Planungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen dargestellt. In der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse ist ein Teilbereich der Flur-Nr. 537 als Langfristige Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt, was der Tatsache geschuldet ist, dass es innerorts kaum größere, zusammenhängende Flächen zur Entwicklung von Wohnungsbau gibt. In absehbarer Zeit ist hier jedoch keine Ausweisung von Wohnbauflächen beabsichtigt.

Zu Verkehrsflußproblemen:

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

Zu 2., zu „Do ut des“, „Deal“, „Geheimniskrämerei“:

Die Gemeinde trifft ihre planerischen Entscheidungen ausschließlich nach § 1 BauGB, d. h. ausschließlich aufgrund des Wohnungsbedarfs; die vorliegende Bauleitplanung hat nach § 1 Abs.5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können wird hier in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden. Ein gegebenenfalls entstehender Profit Dritter spielt bei dieser Entscheidung keine Rolle.

Zu 3., zum Bebauungsplan Krautäcker 5a:

Der Bebauungsplan Krautäcker 5a ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zur Fehlenden Analyse von Leerständen:

Im Zuge einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse für den Markt Neubeuern, Stand Mai 2023, wurden unbebaute Grundstücke im Markt Neubeuern kartiert. Diese sind dem Markt jedoch weitgehend entzogen. Ein hoher Anteil an Leerständen, die aktiviert werden könnten besteht in der Gemeinde Neubauern nicht. Unabhängig davon sind sie für derartige Vorhaben aufgrund von Lage oder Größe zumeist nicht geeignet.

Zu Ursprünglich war diesem Bereich jegliche Bebauung abgesprochen:

Gemeinderatsentscheidungen sind nicht für immer bindend, sondern können auch im Rahmen neuerer Entwicklungen und Abwägungen neu getroffen werden. So haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem 34 Jahre alten Beschluss von 1990 wesentlich geändert. Das Flächensparen und somit die Abkehr von größeren Ortserweiterungen, abgesetzt

vom eigentlichen Siedlungskörper, ist in das Zentrum des Handelns gerückt. Darüber hinaus liegt das Bevölkerungswachstum im Bereich des Verdichtungsraums weit über den 1990 abschätzbaren Dimensionen. Vor diesem Hintergrund kommt der Gemeinderat zu dem Schluss, dass eine entsprechende Neubewertung geboten ist.  
Zum Verstoß gegen die Vorgaben des Landesentwicklungsplans:  
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landesentwicklungsplans.

Zu 4., zur unzureichenden Bürgerbeteiligung:

Aus den Bekanntmachungen geht hervor, dass:

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

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

Das bisherige Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wird die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Abwägungsprozess der Gemeinde wird sich also im Bebauungsplanverfahren, und hier insbesondere im Rahmen der weiteren Auslegung und der Behandlung der dort vorgebrachten Einwendungen, fortsetzen und im Satzungsbeschluss seinen Abschluss finden. Somit sind alle Anforderungen des Normalverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Zu Bedenken hinsichtlich Folgeproblemen und Folgekosten:

Die Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Verkehrsentwicklung werden unter Punkt 5., Verkehrsproblem Rosenheimerstrasse, abgewogen. Das Thema Grundwasserschutz wird unter Punkt 6., Grundwasser- und Hochwasserschutz abgewogen.

Zu etwaigen Lärm- und Emissionsbelastungen gibt es gesetzlich festgelegte Grenzwerte. Diese werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

Die Bedenken hinsichtlich etwaiger Folgekosten durch zusätzlich notwendige Infrastrukturmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung zur Bauleitplanung.

Zu 5., zum Verkehrsproblem Rosenheimer Straße:

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

Lieferdienste wurden in der Verkehrsplanerischen Beurteilung wie folgt berücksichtigt:

„Güterverkehr / Wirtschaftsverkehr tritt in Wohngebieten in Form von Lieferverkehr sowie Versorgungs- und Entsorgungsverkehr auf und kann mit einem Multiplikator von 0,1 der Einwohnerzahl abgeschätzt werden.“

Zur Anbindung an einen Öffentlichen Nahverkehr heißt es in der Verkehrsplanerischen Beurteilung, dass eine Anbindung des Bauvorhabens an das Verkehrssystem im öffentlichen Verkehr durch die Bushaltestellen Altenmarkt und Altenbeuern Auerstraße gegeben ist. Die Haltestellen liegen fußläufig rund 450 m bzw. 800 m entfernt und werden von den Linien 490 und 339 des MVV Münchner Verkehrsverbundes teilweise stündlich bedient.

Neben den im Gutachten genannten Punkten zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den motorisierten Individualverkehr MIV heißt es dort, dass die Erreichbarkeit mit Fußgänger- und Radverkehr innerhalb des Ortsteils Altenmarkt am Inn gegeben ist. Somit wurden Anbindung und Erreichbarkeit des Planungsgebietes umfassend untersucht.

Zu 6., zu Schäden durch Hochwasser oder Absenkung des Grundwasserspiegels:

Es ist unstrittig, dass, beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse, sensibel mit Themen wie Hochwassergefahren umgegangen werden muss. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde 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 ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen.

Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

Jedoch soll die GWG im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet werden, ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Bestandsgebäude durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

#### **Ö A.5 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

(...)

*Im Zusammenhang mit der ausgelegten Bauleitplanung möchten wir stichhaltige Einwände vorbringen, die auf der Fürsorgepflicht der Gemeinde basieren. Unser Hauptanliegen ist es, potenzielle Schäden an Bestandsgebäuden abzuwenden.*

*Der Marktgemeinde Neubeuern ist die Situation des „Grundwassersensiblen Bereiches auf Flurstück 535“ sehr wohl bekannt und kann die Risiken und potenziellen Schäden, die durch die massive Bebauung und die große Flächenversiegelung entstehen sehr wohl beurteilen. Hauptansatz der Kritik und damit die Ursache für alle Folgeprobleme ist die Tatsache, dass die Marktgemeinde Neubeuern mit größtmöglicher Vehemenz die verwaltungsrechtlichen Grundlagen schafft, damit der externe Bauwerber (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wasserburg (GWG) auf dem Flurstück 535 möglichst kostenoptimiert und mit möglichst großen Dimensionen umsetzen kann.*

*In der Bürgerinformationsveranstaltung der GWG am 22.6.2022 antwortete Bgm. Schneider auf die Frage von Landwirt Scherer „... ob diese Dimensionen auch anderen Bauwerbern in Neubeuern erlaubt wären ...“: „Das erlauben wir nur der GWG, andern Bauträgern würden wir nie so etwas erlauben ...“.*

*Mit dem Instrument „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ werden eine Vielzahl, in der Marktgemeinde üblichen Vorgaben (Bestehende Bebauungspläne, Ortsentwicklungssatzung) außer Kraft gesetzt und durch geänderte abgemilderte Vorgaben ersetzt. Damit ist letztendlich die Marktgemeinde mit als eigentlicher Verursacher der Auswirkungen und Folgen auf die Häuser der Nachbargrundstücke zu sehen die durch große Dimensionierung und damit verbundenen Flächenversiegelung entstehen.*

*Die Marktgemeinde Neubeuern ist in der Fürsorgepflicht, mögliche Schäden für Bestandsgebäude schon bei der Erstellung der Bauleitplanung abzuwenden. Es reicht hier nicht die Verantwortung für die Umsetzung auf den Bauwerber zu verlagern.*

*Obwohl die Probleme bekannt sind, schafft die Marktgemeinde Neubeuern mit dem vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan den rechtlichen Korridor für die optimierte bauliche Umsetzung der GWG.*

*Wir fordern die Marktgemeinde auf ihre Fürsorgepflicht gegenüber den langjährigen Gemeinde-bürgern wahrzunehmen und dafür Sorge zu tragen, dass die Umsetzung des Projektes so ausgeführt werden kann und keine Schäden für die umliegenden Nachbargrundstücke entstehen. Ein nichtbe- achten dieser Randbedingungen wäre aus unserer Sicht grobfahrlässig.*

*Sollte die Umsetzung unter den gegebenen Randbedingungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten nicht möglich sein, müssen sowohl die Größe und Position der Baukörper als auch die Ausdehnung der Flächenversiegelung erneut überdacht werden.*

*Wir ersuchen Sie daher dringend, alle Einwände zu berücksichtigen und angemessene Anpassungen an der geplanten Bauleitplanung vorzunehmen, um sicherzustellen, dass alle Maßnahmen ohne negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke umgesetzt werden können.*

(...)

**Aufschüttung des Geländes liegt 400% über dem üblich erlaubten Maß**

*Aufgrund hoher Grundwasserstände und möglicher Überschwemmungen sind wasserdichte Gebäude erforderlich, während gleichzeitig eine barrierefreie Zugänglichkeit gewährleistet werden soll. Daher wird eine „moderate Aufschüttung“ des Geländes vorgesehen.*

*In der Ortsgestaltungssatzung darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden und die Rohdeckenoberkante darf max. 25cm über dem natürlichen Gelände liegen (hydrologische Ausnahmen sind zugelassen). Im Bebauungsplan soll die maximale Oberkante des Fertigfußbodens bis zu 100 cm über dem ursprünglichen Gelände liegen.*

Wir erheben Einspruch gegen die massive Aufschüttung und fordern die Gemeinde Neubeuern auf den „laxen“ Ausdruck „moderat“ in Relation zu bestehenden Regelungen (Bestandsbebauungspläne, Ortsgestaltungssatzung“) zu bringen. Die zulässigen Änderungen sind **Faktor 4 höher also 400%** - wir können hier nicht von einer moderaten Aufschüttung sprechen.

Eine sinnvolle Entwässerung des Oberflächenwassers ist laut Gutachten nur über Versickerungs- mulden möglich. Um den notwendigen Abstand zum Grundwasserspiegel zu erreichen sind auch hier Aufschüttungen geplant bzw. gestattet. Damit werden mit extremen Aufwand Hochwasserbecken zur Versicherung bzw. temporären Zwischenlagerung von nicht-versickerbaren Oberflächenwasser erzeugt deren Wirkung mehr als fraglich ist.

Vereinbarkeit der geforderten Bepflanzung mit den Versickerungsflächen ist nicht gegeben Auf der geringen Restgrünfläche des Grundstückes ist eine Bepflanzung mit Bäumen geplant die eine Höhe von bis zu 15m erreichen können. Ein Großteil der Bepflanzung findet sich auf den Potenzialflächen der zu errichtenden Versicherungsmulden. Eine Vereinbarkeit von Bepflanzung (18 Bäume) mit der verbleibenden Fläche für Versickerungsmulden ist nicht gegeben!

### Grundstücksgrenze von FlrStk 535 zu FlrStk 535/1 und FlrStk 535/2

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan da die Situation an den Grundstücksgrenzen hinsichtlich Entwässerung, Aufschüttung und Verfüllung nicht geklärt ist.



Wegen der Aufschüttung des Geländes auf Flurstück 535 – entsteht an der nördlichen Grenze zu den beiden Flurstücken 535/1 und 535/2 eine Geländekante deren Höhe nicht genau beschrieben ist.

Da sich in diesem Bereich sowohl die Feuerwehzufahrt befindet, als auch im südwestlichen Bereich eine Versickerungsmulde (sich Skizze) geplant ist erscheint an dieser Stelle ein Abböschchen der Geländekante als nicht möglich.



*Wir erwarten, dass der Bauwerber versuchen wird, das Gelände großflächig aufzuschütten und zur nördlichen Grundstücksgrenze bauliche Befestigungsmaßnahmen planen wird. Dadurch entsteht auf beiden Grundstücken eine bedrückende kesselartige Situation die nicht tolerabel ist.*

*Wir behalten uns an dieser Stelle rechtliche Schritte ausdrücklich vor.*

*Die Vermeidung dieser Einkesselung wäre ein Auffüllen des Geländes auf 535/1 und 535/2 auf einer Fläche von ca. 400m<sup>2</sup> auf das Niveau von 535. Dies stellt für uns keine Option dar und wir werden das auch nicht tun!*

*Des Weiteren würde diese bauliche Situation im Fall von unserem Flurstück 535/1 bedeuten, dass die komplette Gartenanlage Gartenhaus, Kieswege, Brunnenanlage, Steinmauern, Bepflanzung – Wert ca. 100000€ - neu angelegt werden müsste. Diese Kosten können und werden wir nicht selbst tragen.*

*Die Marktgemeinde Neubeuern hat hier die explizite Fürsorgepflicht das die Nachbarschaft durch die Art der Umsetzung, deren Randbedingungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, nicht zu Folgeschäden oder massiven finanziellen Einbußen führen.*

### **Flurstück 538 im gemeindlichen Eigentum als kritische Verbindungsfläche**

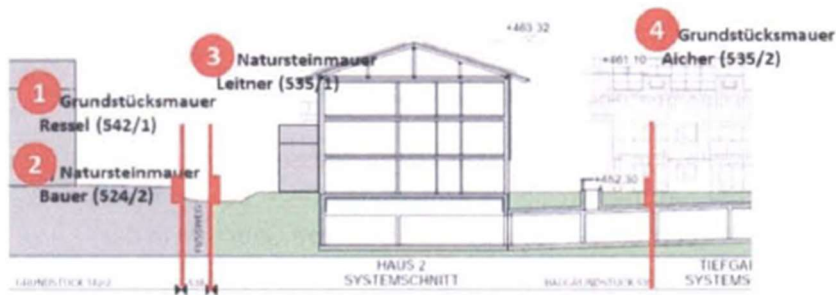
*Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan da die Situation an den Grundstücksgrenzen hinsichtlich der Beteiligung der Gemeindlichen Fläche des Viehtriebes/ FlrStk 538) bezüglich Entwässerung, Aufschüttung und Verfüllung nicht geklärt ist.*

*Des Weiteren befindet sich am östlichen Rand von FlrStk 535/1 der Viehtrieb (FlrStk 538) der Eigentum der Marktgemeinde Neubeuern ist. Wir verstehen nicht warum die Flurstücke 535, FlrStk 1103/3 sowie FlrStk 536 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen, nicht aber das FlrStk 538, das in seiner strategischen Verbindung von Rosenheimerstr. Zur Auerstraße als kritische Fläche hinsichtlich Abstandsflächenübernahme, Geländeaufschüttungen an bestehenden Grundstücksmauern ist.*

*Drei Grundstücke (siehe Bild) sind von potenziellen Aufschüttungsmaßnahmen betroffen.*

*Damit ist auch entlang des Viehtriebs (FlrStk 538) die Situation mit dem hochstehenden Grundwasser, der Versickerung von Oberflächenwasser mittels Mulden (die zusätzlich mittels Aufschüttung noch höhergelegt werden) komplett ungeklärt und nicht beschrieben.*

*Die Abtretungsbedingungen und die potenzielle Verfüllung entlang des Hohlweges zwischen den Flurstücken (1) 542/1 und (3) 535/1 muss geklärt sein da wir einer Verfüllung der bestehenden Mauern nicht zustimmen werden.*



**Bauliche Nutzung lässt neben reiner Wohnnutzung weitere Nutzungen zu**  
Wir erheben einen Einwand gegen die im Bebauungsplan möglich gemachten Begleitnutzungen

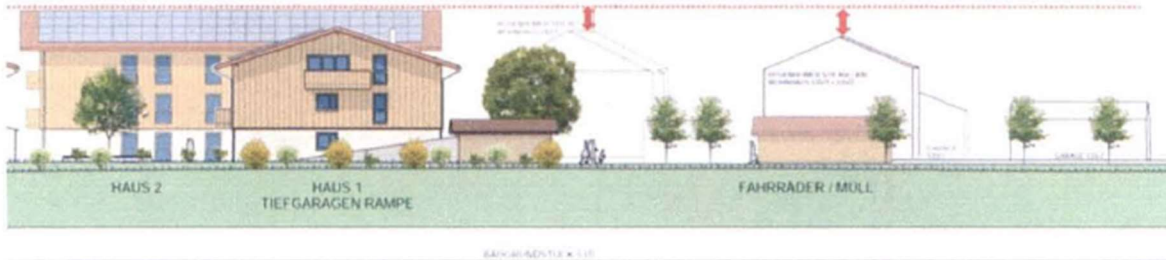
*hinsichtlich §4 BauNVO Abs. 2 Nr 2 und Nr. 3. Dies bedeutet dass zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und in Ausnahmefällen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig sind. Da der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der GWG nicht offengelegt wird und auch dessen Versionierung nicht der Offenlegung unterliegt kann nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes kein Einfluss mehr auf die Nutzung genommen werden. Die Nutzung muss auf die reine Wohnungsnutzung nach 4 BauNVO Abs. 2 Nr 1 beschränkt sein.*

**Höhe der Gebäude speziell im Anschluss der bestehenden Bebauung**

*Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan da aufgrund der Grundwassersituation die Oberkante des Fertigfußbodens bis zu 100 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegt. Bei der massiven 3-stöckigen Bauweise plus kaltem Dachstuhl überragt das Gebäude alle anderen Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft erheblich um bis zu 2,5m. Dies erzeugt eine bedrückende Wohnsituation für alle betroffenen Nachbarn. An dieser Situation ändert sich auch nichts, wenn die Gebäude Richtung Ortsausgang kleiner gehalten sind! Die Begründung, dass nur bei einer 3-geschossigen Bauweise Wohnungsangebote für breite*



Bevölkerungsschichten entstehen, erscheint bei den massiven Baukosten für Barrierefreiheit, Aufzüge und Tiefgarage eher an den Haaren herbeigezogen. Die Wirtschaftlichkeit der Bebauung wird neben den reinen Baukosten maßgeblich durch den Grundstückspreis (unbekannt) sowie durch die Fördermittel der Länder und des Bundes bestimmt.



### **Bedenken vor unkontrolliertem Grundwasserspiegel und Oberflächenwasser**

Durch die Versiegelung im Rahmen des Bauvorhabens und aufgrund der Massivität der drei Baukörper (Keller und Tiefgarage) sowie des zusätzlichen Oberflächenwassers von Dachflächen und Nutzflächen, erwarten wir eine drastische Verschlechterung der Grundwasser- und Oberflächenwassersituation in diesem Bereich.

Das bereits hochstehende Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Verdrängung der Baukörper in andere Richtungen abgedrängt werden. Das Oberflächenwasser wird bei Regenfällen einen Weg in die umliegenden Flächen der Nachbargrundstücke suchen.

Als unmittelbare Anlieger sind wir äußerst besorgt über das Ausmaß des geplanten Vorhabens und streben größtmögliche Sicherheit an. Ungeachtet der wasserrechtlichen Situation befürchten wir sowohl während als auch nach der Bauphase Schäden an den umliegenden Gebäuden aufgrund von Senkungen (bedingt durch Spundwände, Wasserabpumpen usw.) sowie Hebungen (aufgrund des steigenden Grundwasserspiegels), die nicht von einer Elementarversicherung abgedeckt werden.

Angesichts dieser Bedenken appellieren wir eindringlich an Sie, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Grundwasserspiegel und das Oberflächenwasser sorgfältig zu prüfen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um potenzielle Schäden an den umliegenden Gebäuden zu vermeiden.

### **Lärm im nachbarschaftlichen Umfeld**

Neben dem kontinuierlichen Lärm des Tiefgaragentors sowie der zu erwartenden Steigerung des Verkehrslärms durch die entstehende Verkehrssituation in Altenmarkt (min 50 Neufahrzeuge mit mehreren hundert Fahren täglich) erwarten wir, abhängig von der verwendeten Heizanlage für das Bauvorhaben = Luftwärmepumpenheizung eine extreme Lärmbelastung. Als Anlieger haben wir die Befürchtung, dass die verbauten Wärmepumpen die im Norden oder Osten der Gebäude stehen eine sehr große Dimensionierung aufweisen (80kW pro Haus bei 500m<sup>2</sup> Wohnfläche) und kontinuierlich Lärm in unmittelbarer Nähe des Lebens- und Aufenthaltsraums der Doppelhäuser Flurstück 535/1 und 535/2 emittieren. Das ist in dieser Form nicht akzeptabel und führt auf Dauer zu einer existentiellen Beeinträchtigung der Lebensqualität. Bei der Windsituation im Bereich Altenmarkt (Erler Wind, Süd/Ost Wind) wird der Schall der Luftwärmepumpen in Richtung der Bestandsbebauung geleitet, egal wo diese stehen. Im Bebauungsplan muss dieser Tatsache Rechnung getragen werden und geeignete Maßnahmen vorgeschrieben werden um die Anliegerschaft zu schützen.

### **Gutachten der Firma Crystal Geotechnik unvollständig und fehlerhaft**

An dieser Stelle Einspruch gegen das Gutachten der Fa. Crystal Geotechnik. Unter Zweifeln der Objektivität der Gutachtenerstellung im Rahmen der Bauleitplanung (Herr Christian Posch, der Ersteller der Gutachten, ist sowohl stellvertretender Niederlassungsleiter der Firma Crystal Geotechnik als auch Mitglied des Vorstandes der GWG Wasserburg) weisen wir auf Mängel und Unvollständigkeiten in den geotechnischen Stellungnahmen und der Aufstauberechnung hin, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen.

Am 14. Juni 2023 wurden diese Dokumente von der Firma Ohin Baugrunderkundung aus Rohrdorf überprüft und folgende Feststellungen gemacht:

o Die in der Entwurfsplanung der GWG durch das Architekturbüro Schindler GbR eingezeichneten Flächen für die geplanten Versickerungsmulden entsprechen nicht den Mindestabständen gemäß DWA-A138. Insbesondere der geforderte Mindestabstand der Muldenunterkante zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHW) von einem Meter kann aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auf dem Flurstück 535 nicht eingehalten werden. Dies führt dazu, dass die Mulden wirkungslos sind.

o Die Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden ist bei den gemessenen Grundwasserständen äußerst problematisch, wenn nicht sogar unmöglich. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen der Grundwasserstand auf Oberflächenniveau ansteigt, ist eine weitere Versickerung nicht mehr möglich. Dies führt zu größeren Wasseransammlungen an der Oberfläche und einer potenziellen Überschwemmung des geplanten Fußweges und der benachbarten Flurstücke.

o Durch die zusätzliche Wasseransammlung in den Mulden wird laut Berechnungen von Herrn Ohin ein Grundwasserkegel mit einer Reichweite von etwa 220 Metern erwartet. Dies bedeutet, dass der bereits sehr hohe Grundwasserspiegel weiter ansteigt und die teilweise undichten Keller der benachbarten Gebäude gefährdet. Insbesondere das Grundstück 542/1 in der Rosenheimerstr. und die Flurstücke 492/1 und 492/2 in der Elandstraße sind hiervon stark betroffen.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass sowohl die Gemeinde Neubeuern als verantwortliche Stelle für den Bebauungsplan als auch die Wasserburger Wohnungsbau Genossenschaft (GWG) als Bauherr sicherstellen müssen, dass weder durch Planung noch durch die Durchführung des Vorhabens Schäden für die Nachbarschaft entstehen. Die festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch die GWG bergen unkalkulierbare Risiken, die von keiner Elementarversicherung abgedeckt werden. An dieser Stelle behalten wir uns rechtliche Schritte ausdrücklich vor.

Die Wasserproblematik ist in der Bauleitplanung als ungelöst anzusehen. Das Gutachten von Crystal Geotechnik empfiehlt aufgrund des hohen Grundwasserspiegels die Verwendung von Rigolenversickerungsanlagen oder Versickerungsmulden. Allerdings verbietet der Bebauungsplan ausdrücklich die Verwendung von Rigolenversickerung und nennt lediglich die Option der Mulden.

Es ist fraglich, ob diese Mulden tatsächlich eine angemessene Niederschlagswasserentsorgung gewährleisten können. Der Gutachter der Fa. Crystal Geotechnik kommt sogar zu dem Ergebnis, dass die Sickeranlagen bei hohen Grundwasserständen überlastet sein könnten.

Der Bebauungsplanentwurf selbst enthält unter § 13 lediglich die allgemeine Anforderung, dass sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und über Mulden breitflächig versickert werden soll. In den Hinweisen zur Entwässerung und Versickerung wird jedoch klargestellt, dass eine Versickerung über Rigolen nicht möglich ist. Somit widerspricht der Bebauungsplan selbst dem Wassergutachten, das eine Rigolenversickerung als geeignete Lösung empfohlen hat.

Der Bebauungsplan setzt allein auf die Muldenversickerung, enthält jedoch keine konkreten Angaben darüber, wo sich diese Mulden genau befinden sollen und welches Volumen sie haben sollen. Die Mulden, die sich in unmittelbarer Nähe zum Flurstück 538 (Fußweg, Viehtrieb) befinden, würden diesen überfluten und unpassierbar machen. Dadurch steht der Text des Bebauungsplans im Widerspruch zu den zeichnerischen Festsetzungen.

Es ist daher dringend erforderlich, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Wasserentsorgung präzisiert und die vorhandenen Widersprüche behoben werden. Es sollten klare Festlegungen getroffen werden, um eine ordnungsgemäße und effektive Niederschlagswasserentsorgung zu gewährleisten.

Die Marktgemeinde Neubeuern hat die Fürsorgepflicht durch die Bauleitplanung potenzielle Schäden an den Häusern der Nachbargrundstücke abzuwenden.

Da der Marktgemeinde die aktuelle Situation in dem grundwassersensiblen Bereich auf Flurstück 535 bekannt ist, obliegt es ihr unter Berücksichtigung aller Randbedingungen und

*Wahrnehmung ihrer Fürsorgepflicht, die Vorgaben des Bebauungsplanes #30 Rosenheimerstraße so zu gestalten, dass die Umsetzung des Bauwerbers GWG so erfolgt, dass keine Schäden bzw. Folgeschäden an den Häusern der benachbarten Grundstücke entstehen. Bei einer Nichtbeachtung dieser Randbedingungen würde unserer Ansicht nach die Marktgemeinde Neubeuern grob fahrlässig handeln.  
Die derzeit festgelegten Randbedingungen in der Bauleitplanung sowie deren Umsetzung durch den Bauherrn GWG bergen unkalkulierbare Risiken die von keiner Elementarversicherung getragen werden!  
(...)*

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zum Gewählten Verfahren:

Der Vorhabenträger hat, entsprechend der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eine Planung entwickelt und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese bei der Gemeinde erbeten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde und wird das vorgelegte Vorhaben weiterentwickelt und überarbeitet. Dies wird auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren weitergeführt. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt durch die Gemeinde, insbesondere manifestiert durch die Gemeinderatsbeschlüsse.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Dies betrifft neben der Errichtung des Vorhabens auch den Betrieb desselben. Im Rahmen des Durchführungsvertrages lässt sich die Gemeinde nachweisen, dass der Vorhabenträger auch finanziell in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Insbesondere macht die Gemeinde ihre Entscheidungen nicht von etwaigen Gewinnerzielungsabsichten, sondern ausschließlich von einem tragfähigen Konzept in Abwägung mit den sonstigen Belangen, beispielsweise dem gemeindlichen Bedarf an Wohnraum, abhängig.

Zur Angst vor Schäden an Gebäuden:

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

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

Zu Aufschüttungen:

Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 18.05.2022 stellt einen allgemeingültigen, übergeordneten, auf die Gesamtgemeinde abgestimmten Rahmen für die bauliche Gestaltung dar. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans kann eine genauere, auf die konkrete Einzelsituation abgestimmte Regelung getroffen werden. Somit werden, wo die Einzelbetrachtung es rechtfertigt, durch den Bebauungsplan von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen.

Die geplanten Aufschüttungen orientieren sich an Anschlusssituationen und -Anschlusshöhen. Das Urgelände ist uneben, so dass hier Aufschüttungen in unterschiedlichen Höhen zur Einbindung der baulichen Anlagen, für eine randliche Überhöhung der Sickermulden-Einfassungen etc. erforderlich werden. In Kombination mit der Bebauung und Begrünung kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Darüber hinaus sind auch in der umgebenden Bestandsbebauung Geländemodellierungen bis hin zu Stützmauern anzutreffen.

Zur Bepflanzung der Versickerungsflächen:

Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde durch weiterführende Gutachten und Planungen untersucht und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wurde dahingehend angepasst. Die Freianlagenplanung wurde ebenfalls dahingehend angepasst und ist unter A) auf dem Vorhabenplan dargestellt. So werden die geplanten Sickermulden auf dem Baugrundstück von Bepflanzung freigehalten.

Zu Aufschüttungen, Einkesselung, Versickerung:

Entwässerungskonzept und Freianlagenplanung sehen keinerlei Aufschüttungen im Anschlussbereich zu den Flurstücks-Nr. 535/1 und 535/2 vor; zu den Bedenken hinsichtlich Aufschüttungen siehe auch obige Abwägung hierzu. Geforderte Mindestabstände der Sickermulden von Nachbarbebauung- und Grundstücksgrenzen werden eingehalten.

Im Gegenteil wird in diesem Bereich weiterhin davon ausgegangen, dass ein Teil des auf den Flurstücks-Nr. 535/1 und 535/2 anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers auf das Plangrundstück läuft und dort versickert werden muss; dies wurde im Entwässerungskonzept und bei den Berechnungen zu den erforderlichen Muldengrößen entsprechend berücksichtigt.

Zu Flurstücks-Nr. 538:

Da es sich bei der Flurstücks-Nr. 538 um öffentlichen Grund handelt, dürfen die Abstandsflächen hier von beiden Seiten bis zur Mitte reichen. Dies wird in der Planung entsprechend eingehalten.

Eine Geländeauffüllung, ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Stützmauer, ist zulässig und möglich. Erforderliche Maßnahmen werden mit der Gemeinde als Grundeigentümer geregelt.

Zu Andere Nutzungen zulässig:

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

Zu Geplante Bebauung fügt sich wegen Höhenentwicklung nicht ein:

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

Zu Bedenken vor unkontrolliertem Grundwasserspiegel und Oberflächenwasser, Versickerung:

Es ist unstrittig, dass, beispielsweise aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse, sensibel mit den o. g. Themen umgegangen werden muss. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde 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 ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen. Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/t bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Zu Bedenken wegen Lärm:

Wie im Vorhabenplan ersichtlich, ist die Tiefgaragenzufahrt an der ostseitigen Grundstücksgrenze, also zum freien Feld hin, platziert. Zu den Lärmemissionen beispielsweise aus dem Betrieb von Tiefgaragentoren gibt es gesetzlich festgelegte Grenzwerte. Diese werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

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

Die zum Einsatz kommende Heiztechnik steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, diese ist auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Jedoch gibt es gesetzliche Obergrenzen zu Lärmemissionen, diese werden im Zuge der weiteren Bauplanungen berücksichtigt.

Zur Objektivität des Gutachtens:

Die verschiedenen Tätigkeiten und Positionen von Herrn Posch sind nicht Gegenstand dieser Abwägung zur Bauleitplanung.

Zur Mindestabständen Versickerungsmulden:

Die Planung der Versickerungsanlagen wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die geplante Sohle der Sickermulden liegt mindestens 1 m über dem MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) in diesem Bereich. Die erforderlichen Mindestabstände zu Grenzen und Nachbarbebauung werden eingehalten.

Zu Auswirkungen ‚Grundwasserkegel‘ auf Grundwasserspiegel, Nähe zu Nachbarbebauung:

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser und das zurückgehaltene Oberflächenwasser werden über mehrere großflächige Mulden versickert. Durch die Muldenversickerung erfolgt eine gewisse Retention, so dass das Wasser gedrosselt in den Grundwasserleiter eingeleitet wird. Es wird kein zusätzliches Wasser in den Grundwasserleiter eingeleitet, es wird lediglich etwas konzentrierter eingeleitet als beispielsweise bei einer flächigen Versickerung auf dem unbebauten Feld.

Die Versickerungsmulden sind jeweils mindestens 7 m oder mehr von der benachbarten Bestandsbebauung geplant, die erforderlichen Mindestabstände werden somit eingehalten.

Zur Angst vor Schäden für die Nachbarschaft:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

Zu Widerspruch Bebauungsplan zu Bodengutachten hinsichtlich

Rohrriolenversickerung, Lage Mulden, Überflutung Flurstück-Nr. 538:

Die Aussage, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist falsch. Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Versickerungsmulden oder Rigolenversickerungsanlagen möglich ist. Die Möglichkeit, mittels Rohrriolenanlagen zu versickern, soll im Bebauungsplan zugelassen werden.

Die geplanten Versickerungsmulden werden unter A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die erforderlichen Muldengrößen wurden im Vorfeld berechnet. Mindestabstände der Sickermulden von benachbarter Bauung und der mit dem WWA abgestimmte Mindestabstand zum Grundwasser werden eingehalten. Eine Überflutung der Flurstücks-Nr. 538 durch die Versickerungsmulden wird ausgeschlossen.

Zur Angst vor Schäden für die Nachbarschaft:

Bei den hier genannten Bedenken handelt es sich weitgehend um Wiederholungen bereits an anderer Stelle vorgebrachter Aspekte. Diese wurden dort bereits abgewogen, siehe somit die entsprechenden Abwägungen ebendort.

## **Ö A.6 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verfahrensart wird in das Normalverfahren gewechselt. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die Möglichkeit, mittels Rigolenversickerungsanlagen zu versickern, wird in die Hinweise aufgenommen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

### Stellungnahme zum BBP

(...)

*Durch die Bebauung einer Grundfläche von ca. 3500 qm ist eine Flächenversiegelung von ca. 3000 qm gegeben. Das anfallende Oberflächenwasser kann bei Regen oder Starkregen durch Versickerung nicht beseitigt werden. Die angrenzenden Wiesen stehen bei Regen jetzt schon unter Wasser. Die Gemeinde Neubeuern als zuständige Behörde müßte hier erforderliche Maßnahmen ergreifen. Möglich wäre ein Leitungssystem mit dem Abpumpen des Oberflächenwasser in Richtung Seilerbach.*

*Zum Grundwasser: Durch die Bebauung der Grundfläche von ca. 3000 qm, mit 3 Wohnblocks, mit je 3 Stockwerken und einer Tiefgarage u. Kellerräume, dazu noch das Oberflächenwasser ist eine Erhöhung des Grundwasserspiegel mit Sicherheit gegeben. Durch die Erhöhung des Grundwasserspiegel ist die Gefahr vorhanden, daß die Keller der angrenzenden Häuser unter Wasser stehen. Wer haftet dann für Schäden die durch Grundwasser dieser Baumaßnahme entstehen. Keine Versicherung auch die Elementarversicherung übernimmt Schäden die durch Grundwasser entstanden sind. Wir und auch andere Anlieger haben seit Jahrzehnten einen grundwasserdichten Keller. Es ist uns Anlieger unverständlich, daß die Gemeinderäte/in und die Gemeinde Neubeuern in diesen landwirtschaftlichen Flächen eine so große Bebauung mit 3 Wohnblöcke mit je 3 Stockwerke und mit 27 Wohnungen genehmigt.*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu Versickerung von Oberflächenwasser, Starkregenereignisse:

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

Die Aussage, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist falsch. Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Versickerungsmulden oder Rigolenversickerungsanlagen möglich ist.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Zur Erhöhung des Grundwasserspiegels:

Der Grundwasseraufstau durch die geplanten Baukörper wurde untersucht und die zu erwartende Anstauhöhe berechnet. Diese wurde im weiteren Verfahren nochmalig überprüft. Die ermittelten Veränderungen an den Nachbargebäuden liegen in einem sehr geringen rechnerischen Bereich von  $\leq 0,02$  m.

Die Art des Baugrubenverbau und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen.

Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

Zur Angst vor Schäden an Bestandsgebäuden:

Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, trägt der Markt Neubeuern Sorge dafür, dass keine Schäden an den benachbarten Grundstücken oder Bestandsgebäuden entstehen. Die Bauausführung obliegt nicht der Verantwortlichkeit der Gemeinde.

#### **Ö A.7 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>9 : 1</b>
--------------

Gemeinderat Schneeberchler befindet sich während der Abstimmung außerhalb des Sitzungssaales.

#### **Ö A.8 Person 8 .....20.06.2023**

##### **Stellungnahme zum BBP**

(...)

*In Bezug auf das oben gen. Bauproj. Haben wir als direkte Anlieger folgende Einwände: Wohnraum wird benötigt das sehen wir auch so. Müssen es aber so kasernenartige Gebäude am Ortseingang von Neubeuern sein. Wenn auf ca. 4000 m<sup>2</sup> Grundfläche ca. 60 Personen angesiedelt werden sollen, ist das entschieden zu viel. Wie passt das zu dem Plan Ortsverträgliches ländliches Wohnen, Bauen?*

*Zu P.A. 5.10 Boden*

*Hier wird beschrieben, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers durch starke Regenfälle möglich ist. Durch unsere Beobachtung (50 Jahre lang) ist das nicht der Fall. Wenn der Grundwasserspiegel hoch ist, dann hilft auch keine Sickermulde, da die Mulde dann unter dem Grundwasserspiegel ist.*

*Bei einer „moderaten Aufschüttung“ des Geländes „bis 1,0 m“ befürchten wir schwere Schäden an unserem Hauskeller für die wir dann die GWG oder den Markt Neubeuern verantwortlich machen müssen.*

*Zur Baugrubenerstellung mittels Spundwänden:*



*Durch das Einschlagen der Spundwände kommt es zu massiven Erschütterungen des Umfelds. Da unser Haus nur ca. 8-10 m weit weg ist, befürchten wir Gebäudeschäden. Durch das starke absenken des Grundwassers in der Baugrube während der Bauzeit kann es im weitem Umkreis durch Entzug des Grundwassers zu Bewegungen, Senkungen, auch unter unserem Haus kommen. Da durch ein neues Bauvorhaben die Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt werden dürfen, sehen wir hier die Marktgemeinde Neubeuern oder die GWG in der Pflicht, die Kosten einer Beweissicherung zu übernehmen.*

#### **Zu A 5.5 Verkehr**

*Als Anwohner der Rosenheimerstr. erleben wir jeden Werktag von 6:00 morgens bis 6:00 abends massiven LKW-Verkehr, dazu noch den starken PKW-Verkehr. Wenn noch 50-60 Auto von den neuen Wohnblöcken, die jeden Tag zur Arbeit fahren, wie soll das gehen? Wo sollen die Besucher der neuen Wohnblöcke parken, auf der Rosenheimerstr.?*

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

#### Zur geplanten Kubatur:

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

#### Zur Versickerung, Aufschüttungen:

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

Die Aussage, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist falsch. Das vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung mittels Versickerungsmulden oder Rigolenversickerungsanlagen möglich ist.

Die geplanten Versickerungsmulden werden unter A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die erforderlichen Muldengrößen wurden im Vorfeld berechnet. Mindestabstände der Sickermulden von benachbarter Bebauung und der mit dem WWA abgestimmte Mindestabstand von 1 m zum Grundwasser MHGW werden eingehalten.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Die geplanten Aufschüttungen orientieren sich an Anschlusssituationen und -Anschlusshöhen. Das Urgelände ist uneben, so dass hier Aufschüttungen in unterschiedlichen Höhen zur Einbindung der baulichen Anlagen, für eine randliche Überhöhung der Sickermulden-Einfassungen, etc. erforderlich werden. In Kombination mit der Bebauung und Begrünung kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu Schäden durch Spundwände und Abpumpen von Grundwasser, Beweissicherung:

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen. Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, könnte bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit ein - im Bereich weniger Zentimeter - erhöhter Grundwasserspiegel an den umliegenden Gebäuden auftreten.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht. Der Bebauungsplan kann damit umgesetzt werden.

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

Zur Zunahme Verkehrsaufkommen, Parkplatzsituation:

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

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept mit insgesamt 25 Wohneinheiten ergibt sich, auf Grundlage der Garagen- und Stellplatz-Satzung des Marktes Neubeuern, ein Stellplatzbedarf von insgesamt 50 Stellplätzen. Die Erstellung der geforderten Anzahl an Stellplätzen ist auch im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 22 oberirdische Stellplätze und 28 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Somit können ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sollten bei Mehrfamilienhäusern 10 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden. Somit sind auch im Hinblick auf die Besucherstellplätze ausreichend oberirdische Stellplätze geplant.

#### **Ö A.8 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Stellungnahme zum BBP

(...)

*hiermit ergänzen wir unsere bereits mit der Anliegerschaft mitgeteilten Einwände. Wir haben große Bedenken hinsichtlich der massiven Versiegelung der Grundstücksfläche in Verbindung mit den gegebenen Bodenverhältnissen.*

*Wir befürchten, dass die geplanten Versickerungsmulden nicht ausreichend sind, um die Niederschlagsmengen ordnungsgemäß aufzunehmen und versickern zu lassen, ohne angrenzende Flächen negativ zu beeinflussen.*

*Es ist dem Plan zu entnehmen, dass der Viehtreiberweg nach unten abfällt. Wie verhält es sich hier mit dem Wasser? Wir bitten um intensive Prüfung der Versickerungsthematik bei allen Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Starkregenereignissen.*

(...)

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu Versiegelung zu massiv:

Die Versiegelung wurde im Rahmen der weiteren Planungen reduziert, beispielsweise durch Verkürzung der Feuerwehzufahrt. Die Zufahrt wurde als Pflasterfläche mit wasserdurchlässigen Fugen geplant, somit sind in der Freianlagenplanung zum Vorhaben alle Beläge wasserdurchlässig geplant, wenngleich der Bebauungsplan die Möglichkeit wasserundurchlässiger Flächen für geringfügige, spätere Anpassungen beispielsweise im Rahmen der Ausführungsplanung zulässt.

Die geplante Versiegelung des Baugrundstücks entspricht nun einer GRZ von 0,66 und ist somit weit unter dem maximal zulässigen Wert von 0,8. Bezieht man die Fläche auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl, für welche keinerlei Bebauung zulässig ist, in die GRZ-Berechnung mit ein, ergibt sich sogar lediglich eine GRZ von 0,62.

Zur 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 durch weiterführende Gutachten und Planungen untersucht und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wurde dahingehend angepasst.

Die geplanten Versickerungsmulden werden unter A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Die erforderlichen Muldengrößen wurden im Vorfeld berechnet. Mindestabstände der Sickermulden von benachbarter Bebauung und der mit dem WWA abgestimmte Mindestabstand von 1 m zum Grundwasser MHGW werden eingehalten. Eine Überflutung der Flurstücks-Nr. 538 durch die Versickerungsmulden wird ausgeschlossen.

Es wurden sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall als auch der Platzbedarf für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in Mulden, unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens, ermittelt. Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen ist dazu im B-Plan die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den erforderlichen Rückhalt des Oberflächenwasservolumens bis zu einem 30-jährlichen Regenwasserereignis auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den südlichen und östlichen Außeneinzugsgebieten wurden ebenfalls Modellberechnungen angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach diesen Berechnungen treten im Planfall für Ereignisse bis zu einem HQ50 keine Überströmungen nach Norden auf. Um im Lastfall HQ100 eine Zuströmung in den Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung zu verhindern, werden entsprechende, weiterführende Maßnahmen, beispielsweise durch Geländemodellierung, ergriffen. Die natürliche Mulde auf Flurstücks-Nr. 536/Tfl bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Untersuchungen zum Abfluss des Niederschlagswassers haben für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine geringe Erhöhung der Fließtiefen ergeben, so dass hier voraussichtlich keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist.

### **Ö A.9 Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden weiterführende Gutachten und Planungen zum Umgang mit Grund-, Niederschlags- und Oberflächenwasser erstellt. Die Versickerungsanlagen wurden entsprechend überprüft, angepasst und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie werden in Teil A) Freianlagenplanung auf dem Vorhabenplan dargestellt. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>10 : 1</b>
---------------

Gemeinderat Martin Schmid findet, dass die geplante Bebauung für den Ortsrand zu massiv ist und kann daher dem Bebauungsplan nicht zustimmen.

Erster Bürgermeister Schneider erklärt, dass das Planungsbüro Wüstinger/Rickert unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlussvorschläge den Bebauungsplanentwurf einschliesslich Begründung sowie den Vorhaben- u. Erschließungsplan überarbeitet (Fassung vom 29.02.2024) zwischenzeitlich überarbeitet hat.

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

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan 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:**

Der unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlüsse überarbeitete Bebauungsplanentwurf einschliesslich Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros Wüstinger/Rickert, Frasdorf, in der Fassung vom 29.02.2024, wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf 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

Markt Neubeuern

Bergmann,  
Bauamtsleiterin