



Auszug aus der Niederschrift

Gremium	Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum	22. Oktober 2024
Anwesende Mitglieder	16
Status	Öffentliche Sitzung, laufende Nummer
Aktenzeichen	6102-05
TOP-Nr.	3

5. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet "Am Mitterfeld"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Am Mitterfeld“ östlich der Staatsstraße (Rosenheimer Straße) am nördlichen Ortsausgang von Niederaudorf gefasst.

Grund der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Mitterfeld“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf einer bisher grünlandwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da im Planungsgebiet bisher überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Im Rahmen dieser erforderlichen Änderung wurde auch das Entwicklungspotential bzw. der Flächenbedarf für die weiteren Nutzungen im Umgriff untersucht. Entsprechend soll die bisher als Hartplatz genutzte Fläche östlich der Schule zukünftig als potentielle Erweiterungsfläche nicht mehr als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, sondern als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die südlich der Schule liegende Tankstelle wird mit der dazwischenliegenden Freifläche in das Mischgebiet integriert. Hierzu ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst hauptsächlich die Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken östlich der Rosenheimer Straße (Ortsausgang im Bereich Schule/Tankstelle und Richtung Norden) in Niederaudorf mit den Flurnummern 168/4, 168/6, 167/2, 80, 81, 80/4, 79, 79/4, 66 Gemarkung Niederaudorf. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von 2,1 ha.

Das Ergebnis dieses Verfahrens, bei dem 40 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, lautet wie folgt:

Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange:

Von 21 Stellen ging kein Rücklauf ein.
15 Stellen hatten keinen Einwand zum Vorhaben.

Von 4 Stellen gingen Stellungnahmen ein, welche nachfolgend behandelt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Seitens der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

09 DB AG, DB Immobilien vom 23.09.2024

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange **keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen** beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen **Emissionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Wir bitten um informative Berücksichtigung des **BAHNPROJEKT BRENNER-NORDZULAUF**; hierzu anbei einen Lageplan zur informativen Beachtung.

Gemäß den im Internet abrufbaren Planunterlagen wird der Tunnel nach heutigem Stand der Planung auf einer Höhe von ca. 400müNN verlaufen. Mit einer Geländehöhe um ca. 475müNN liegt der Tunnel dann ungefähr in eine Tiefe von 75m unter dem Boden.

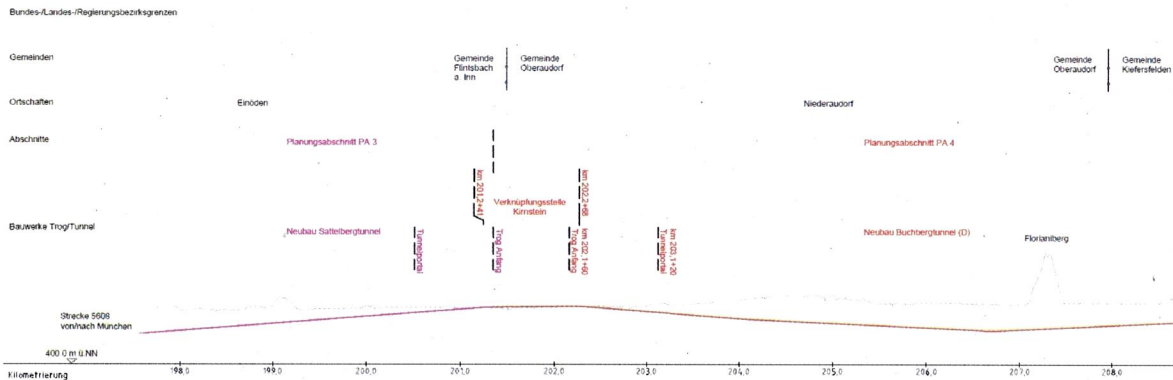


Abb. 1 Bahnprojekt Brennernordzulauf, Höhenplan Vorplanung KIRSTEIN-Grenze D/A Übersichtshöhen-plan Neubaustrecke; Quelle: <https://www.brennernordzulauf.eu/mediathek/planungsunterlagen-vorplanung.html> (Stand 02.10.20214)

Im Rahmen des Flächennutzungsplans können keine Maßnahmen bezüglich zulässiger Abgrabungen oder Untergeschosse gefasst werden. Da noch keine abschließenden Pläne seitens der Bahn vorliegen, erscheint dies hier auch nicht zielführend.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
16	16	0

33 Regierung von Oberbayern, vom 29.08.2024 mit RPV vom 10.09.2024

Die Planung wird erläutert und wie folgt bewertet:

Zu einer fast gleichlautenden Planung haben wir uns bereits mit Schreiben vom 04.10.2023 im Rahmen einer Voranfrage geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin kamen wir zum Ergebnis, dass auf Grund der Ortsrandlage des Standorts der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zukommt.

Die Gebäude sollten landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung integriert und von der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden orientiert werden. Die Planung sollte diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Ergebnis

Bei einer entsprechenden Abstimmung der Planung bzgl. der Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Lage in einem wassersensiblen Bereich mit den zuständigen Fachbehörden steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung

Die genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Auf die jeweiligen Stellungnahmen bzw. ihre Abwägung wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
16	16	0

38 Vodafone vom 11.09.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
16	16	0

40 Eisenbahn Bundesamt vom 23.09.2024

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Lage zur **Bahnlinie Nr. 5702 Rosenheim - Kiefersfelden** berührt. Ich bitte daher um Beachtung folgender Hinweise:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und den daraus resultierenden Bebauungsplan der **Schieneverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf**. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige **Zugänglichkeit** zu gewährleisten.

2.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden **Immissionen** insbesondere aus Schall und Erschütterung, aber z.B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Immissionsproblematik sind im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne zu berücksichtigen.

3.) Generell ist zu beachten, dass **Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes** i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der **Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes** (§ 38 BauGB) stehen.

Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, dass nach Änderung des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der **Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, im überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninf-

rastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung dient.

Das Eisenbahn-Bundesamt **verfügt über kein Verzeichnis** sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen **lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte**. Vor allem bei dem lila dargestellten **Flurstück 385** der Gemarkung Niederaudorf handelt es sich eindeutig um eine Bahnanlage, weshalb diese aus dem Planumgriff des Flächennutzungsplans herauszunehmen ist. Bei dem **Flurstück 80** der Gemarkung Niederaudorf könnte es sich ebenfalls um eine Fläche handeln, welche dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt.

Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

Aufgrund der zum Teil unmittelbar an den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes angrenzenden Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen.

Im Übrigen weise ich auf das Großprojekt „**Brenner-Nordzulauf, ABS/NBS 36 München – Rosenheim – Kiefersfelden – Grenze D/A (-Kufstein)**“, dabei handelt es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege (Anlage zu § 1 BSWAG). Ausweislich der Planunterlagen liegt der gegenständliche Planumgriff in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der ausgewählten Untertunnelungsvariante. Aus diesem Grund ist die DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet:

<https://www.brennernordzulauf.eu/home.html>

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird außerdem die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung

Die Betriebsanlagen der Bahn sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen, da keine bahneigenen Flächen überplant werden. Der Bahn gehören ausschließlich die lila eingefärbten Flächen im Umgriff der Gleise, die im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen für Bahnanlagen dargestellt sind. Diese liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (rot umrandet).

Bei den rosa gefärbten Flächen (Fl.-Nr. 80) handelt es sich um Gemeinbedarfsanlagen mit der Zweckbestimmung Schule, die ebenfalls nicht im Besitz der DB liegen. Die DB AG wurde am Verfahren beteiligt. Auf deren Stellungnahme und Abwägung wird verwiesen.

Die mögliche Betroffenheit durch den Nordzulauf des Brenner-Basistunnels wird im Rahmen der Stellungnahme der DB AG bereits behandelt.

Eine Planänderung ergibt sich aus der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamts nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
16	16	0

Diskussionsverlauf:

Die anwesende Architektin Frau Belinda Reiser erläutert und beantwortet Fragen aus dem Gemeinderat.

Beschluss:

Das Gremium folgt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Benötigte Änderungen werden in eine neue Planfassung eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB) einzuleiten

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
16	16	0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Oberaudorf, 29.10.2024


Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister