



Auszug aus der Niederschrift

Gremium	Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum	26. November 2024
Anwesende Mitglieder	15
Status	Öffentliche Sitzung, laufende Nummer
Aktenzeichen	6100-01
TOP-Nr.	5

6. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück östlich des Hoffeldrings Fl.-Nr. 337/7, Gemarkung Oberaudorf; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück östlich des Hoffeldrings, Flurnummern 337/7, Gemarkung Oberaudorf gefasst. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 "Östlich des Hoffeldrings" geschaffen, die zusammen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Östlich der Reisacher Straße schließt auf der Höhe des Wohngebiets am Hoffeldring eine Fläche mit Wirtschaftsgrünland an, die im Osten von der Lärmschutzwand der Bahn begrenzt wird. Auf dieser Wiese soll zukünftig die derzeitige Grünlandnutzung in extensiven Garten- bzw. Gemüseanbau in der Form einer Permakultur umgewandelt werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes für die Betreiberfamilie sowie von dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordneten Nebenanlagen (wie z.B. Bienenhaus) geschaffen werden. Zudem soll die landwirtschaftliche Nutzung über den Bebauungsplan gesichert werden, um bei einer Bebauung im Süden keine „schleichende Baulücke“ ohne baurechtliche Lenkung zu generieren.

Die Verwaltung wurde beauftragt, aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bekannt zu geben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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 25 Stellen ging kein Rücklauf ein.

12 Stellen hatten keinen Einwand zum Vorhaben.
Von 3 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

13 Eisenbahn Bundesamt vom 07.08.24

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 54 "Östlich Hoffeldring" berührt, da die Bahnlinie 5702, Rosenheim - Kufstein unmittelbar östlich an den im Planungsumgriff befindliches Flurstück 337 der Gemarkung Oberaudorf vorbeiführt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Ausweisung/Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets im Flächennutzungsplan und dadurch resultierenden Bebauungsplan, der **Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet** werden darf. Bei **Baumaßnahmen** im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Ich weise vorsorglich daraufhin, dass im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung darauf zu achten ist, dass die **Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt** werden und durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen **Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.)** entstehen, die ebenso spätestens im Rahmen der Erteilung Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Im Übrigen weise ich auf das **Großprojekt „Brenner-Nordzulauf, ABS/NBS 36 München -Rosenheim - Kiefersfelden - Grenze DIA (-Kufstein)'**, dabei handelt es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege (Anlage zu § 1 BSWAG). Ausweislich der Planunterlagen liegt der gegenständliche Planumgriff Ca. 120 m nord-östlich von der ausgewählten Untertunnelungsvariante. Aus diesem Grund wird empfohlen die DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet:
www.brennernordzuIauf.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. Muenchendeutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung

Durch die vorhandene Lärmschutzwand sind während der Bauphase keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs oder der Bahnanlagen zu erwarten. Der Hinweis des Eisenbahn-Bundesamts wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Einwirkungen der bahnbedingten Emissionen auf das Planungsgebiet wird ein Schall- und Erschütterungsgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden bei Vorliegen in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise zum Brennernordzulauf werden zur Kenntnis genommen. Da jedoch noch keine abschließende Planung der DB vorliegt, kann dieser hier im Rahmen der Bebauungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Die DB AG, DB Immobilien wurde bereits am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Vorliegen der Ergebnisse des Schallschutz- und Erschütterungsgutachten werden die Planunterlagen dahingehend fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
15	15	0

33 Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung vom 14.08.2024

Bauplanungsrechtlich beurteilen wir die Bauleitplanung wie folgt:

Ein gemischt genutztes Baugebiet (hier dörfliches Wohnen) umfasst immer mehrere zulässige oder auch nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Geht es lediglich um ein einzelnes individuelles Vorhaben kann kein derartiges Baugebiet im Sinne der BauNVO entstehen.

Der Umgriff des erstmals als entsprechende Baufläche dargestellten Bereichs in ein entsprechendes Umfeld, müsste bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes städtebaulich integriert sein, um die Baugebietstypik mit ihren unterschiedlichen Nutzungen erreichen zu können. Ein dörfliches Wohnen ist im ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Hoffeldrings nicht gegeben oder entwickelbar.

Für die Überplanung des nördlichen Teiles des Grundstücks Fl.Nr. 337 Gmkg. Oberaudorf besteht zudem keine Notwendigkeit und kein Planungserfordernis, wenn die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ unverändert bleibt.

Da aufgrund der Größe des ausgewiesenen Gebiets nicht mehrere dazugehörige Nutzungen zur Entstehung einer baugebietstypischen Mischung vorgesehen sind, sollte die Darstellung bzw. Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes geprüft und ggfs. bevorzugt werden.

In einem Sondergebiet „Permakultur Landwirtschaft“ könnte auch die Nutzung der unbebauten, aber ausdrücklich dem Nutzungszweck dienenden Flächen geregelt werden.

Steht die Schaffung eines Wohnbaurechts für einen nicht privilegierten Betrieb im

Vordergrund und nicht die besondere und spezielle Nutzungsform der Flächen, wäre die Planung unzulässig. Diese muss erklären, weshalb eine privilegierte landwirtschaftliche Betriebsstelle nicht vorgesehen oder geplant ist und das individuelle Interesse an der Sondernutzung von der Gemeinde auch städtebaulich unterstützt werden kann.

Andernfalls entsteht eine planungsrechtlich unzulässige Gebietsausweisung als angreifbare Gefälligkeitsplanung.

Abwägung

Der Gemeinderat hat sich bereits beim Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan mit der Thematik Permakultur befasst und unterstützt ausdrücklich die hier geplante besondere Form der ökologischen Landwirtschaft. Die Fläche zwischen Wohngebiet im Westen und der unbegrünten Lärmschutzwand im Osten erscheint hierfür zudem gut geeignet, da die geplante Nutzung zur optischen Aufwertung dieses Bereichs beitragen kann.

Anstelle der bisherigen Darstellung eines dörflichen Wohngebiets nur für den Umgriff der geplanten Wohn- und Betriebsgebäude, sollte deshalb die Darstellung eines Sondergebiets für das gesamte Planungsgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung können dann die entsprechenden zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt werden.

Beschluss:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird auf das gesamte Vorhabensgebiet ausgedehnt und neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Permakultur Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planzeichnung sowie die Begründung sind dahingehend fortzuschreiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
15	15	0

34 Regierung von Oberbayern, vom 29.07.2024 mit RPV vom 30.07.2024

Die Planung wird erläutert und wie folgt bewertet:

Berührte Belange:

Immissionsschutz

Das geplante Wohngebäude befindet sich - getrennt durch eine Lärmschutzwand - unmittelbar westlich der Bahnlinie München - Rosenheim - Kufstein. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes und des Klimawandels Rechnung zu tragen, ist die Planung diesbezüglich mit den zuständigen Wasserrechts-

behörden abzustimmen.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung steht bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie der Wasserwirtschaft 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
15	15	0

Diskussionsverlauf:

Nach Vorstellung der geplanten Flächennutzungsplanänderung durch Bürgermeister Matthias Bernhardt werden Fragen aus dem Gemeinderat bezüglich der beauftragten Gutachten (Schallschutz- und Erschütterungsgutachten) beantwortet

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
15	15	0

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

Oberaudorf, 03.12.2024



Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister

