



Auszug aus der Niederschrift

Gremium	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsdatum	14. April 2026
Aktenzeichen	6100-3/37
Sachbearbeiter	Christian Hausstätter
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	14
Beratungsart	Vorberatung

Flächennutzungsplan/37. Änderung (Eckenholzstraße/Eggartweg)

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.01.2026 einen Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 09.01.2026, anerkannt.

In der Zeit vom 04.02.2026 bis 09.03.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während dieser Zeit konnte der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Außerdem wurde die Planung auch im Internet veröffentlicht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.01.2026 Gelegenheit zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im genannten Zeitraum keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, das Staatl. Bauamt Rosenheim, der Bayer. Bauernverband, der Regionale Planungsverband Südostoberbayern, die Industrie- und Handelskammer, das Landratsamt Rosenheim (Immissionsschutz, Untere Naturschutzbehörde, Bauabteilung), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim und die Vodafone GmbH mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Im Übrigen wird zu den eingegangenen Schreiben wie folgt Stellung genommen:

1. Regierung von Oberbayern
Maximilianstr. 39, 80538 München
Schreiben vom 05.02.2026, Az. ROB-2-8314.24_01_RO-42-61-3

Das Landratsamt Rosenheim als zuständige Wasserrechtsbehörde wie auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB werden sowohl

das Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Rosenheim wie auch das Wasserwirtschaftsamt erneut beteiligt.

1. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Barthstr. 12, 80339 München
Schreiben vom 11.02.2026, Az. TOEB-BY-26-226707

Der Geltungsbereich liegt mindestens ca. 90 m von der Bahnlinie entfernt und 10 m über dieser. Somit können sämtliche Wechselwirkungen im Hinblick auf Wasser, Bauarbeiten, Blendungen und Bepflanzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf die Emissionen der Bahn können sämtliche Wechselwirkungen mit Ausnahme von Lärm grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die große Entfernung ist jedoch auch in Bezug auf den Lärm nicht mit unzulässigen Einwirkungen zu rechnen. Ebenso rückt im Rahmen der Planung keine schutzbedürftige Bebauung näher an die Bahnanlagen heran und das Schutzniveau wird in den der Bahn nächstgelegenen Bereichen auch nicht erhöht. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des heutigen Dorfgebiets erfolgt erst in einer Entfernung von ca. 300 m zum Gleiskörper und ist somit ohne Auswirkungen. Im weiteren Verfahren wird die Deutsche Bahn AG erneut beteiligt.

2. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
Arnulfstr. 9/11, 80335 München
Schreiben vom 24.02.2026, Az. 65148-651pt/015-2026#082

Die Stellungnahme ist nur begrenzt relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung. Die darüber hinaus gehenden Punkte wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ abgewogen, welches im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Änderungsbereich liegt ca. 300 m von der Bahnlinie entfernt und 10 m über diesem. Somit können sämtliche Wechselwirkungen im Hinblick auf Wasser, Bauarbeiten, Blendungen und Bepflanzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf die Emissionen der Bahn können sämtliche Wechselwirkungen mit Ausnahme von Lärm grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf Lärmemissionen kann aufgrund der Entfernung und der Topographie ebenfalls davon ausgegangen werden das an der Stelle ein allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden kann. Für Eisenbahnbetriebszwecke erforderliche Grundstücke, welche nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Trasse des Brenner Nordzulaufes verläuft ca. 2 – 3 km nördlich bzw. östlich des Planungsgebietes, zudem ist in diesem Abschnitt ein Tunnel vorgesehen. Somit können Wechselwirkungen zur hier gegenständlichen Planung ausgeschlossen werden.

Die Deutsche Bahn AG wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, welche unter Nr. 2 dieses Tagesordnungspunktes behandelt wurde.

3. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 4, 80333 München
Schreiben vom 23.02.2026

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Planungsebene der konkreten Bauleitplanung. Die aufgeworfenen Aspekte haben für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen. Es wird auf die Abwägung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ verwiesen.

4. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

5. Anpassung an den Bebauungsplan

Im Rahmen der Behandlung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ wurde beschlossen, für einen Teilbereich östlich der Eckenholzstraße statt eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) ein dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO) festzusetzen. Dementsprechend müsste auch die Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert, wurde diese Änderung bereits in Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, eingearbeitet, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

5. Beschluss:

Im Bereich östlich der Eckenholzstraße ist entsprechend der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 40 a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ ein dörfliches Wohngebiet darzustellen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, in dem die vorstehend beschlossene Änderung bereits eingearbeitet ist, wird gebilligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und gleichzeitig öffentlich auszulegen.

Den Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0