

<p><b>Auszug</b> aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.</p>	<p><b>24.07.2025</b> (Sitzungstag)</p>
--	---	--

öffentlich

<p><b>TOP 2</b></p>	<p><b>Bauleitplanung; 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a - Abwägungs-, Billigungs- und Satzungsbeschluss</b></p>
---------------------	--

### Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat am 15.05.2025 den vom Planungsbüro Wüstinger und Rickert, Frasdorf, gefertigten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“, in der Fassung vom 06.05.2025, gebilligt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dem vorangegangen ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2024 i. V. m. der Bekanntmachung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) in der Zeit vom 20.04.2025 bis 27.05.2025.

Die Internetveröffentlichung, sowie die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.05.2025 hingewiesen. Im Verfahren wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden mit E-Mail vom 26.05.2025 um Stellungnahme bis zum 30.06.2025 gebeten. Die Beteiligungen ergaben folgendes Ergebnis:

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 27 Stellungnahmen eingegangen.

### Stellungnahmen mit Einwendungen oder Anregungen

#### **1. Regierung von Oberbayern - Landes- und Regionalplanung 27.05.2025**

##### Stellungnahme

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

##### Planung

Die Gemeinde Rohrdorf plant im Ortsteil Thansau den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit integriertem Backshop auf eine Verkaufsfläche von 1.107 m<sup>2</sup> zu schaffen. Neben dem Lebensmitteldiscounter befinden sich im Planungsbereich noch eine Sparkassenfiliale sowie zugehörige Parkplatzflächen. Er umfasst laut Planungsunterlagen ca. 7.350 m<sup>2</sup> und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der

Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geplant. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nordwestlich, westlich und südlich des Planungsbereichs grenzt Wohnbebauungen an. Nordöstlich befindet sich ein Seniorenheim. Östlich verläuft die Rosenheimer Straße, angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Berührte Belange:

#### Einzelhandel

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.107 m<sup>2</sup> ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 5.3. Gem. LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen in allen Gemeinden zulässig – für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. Der Lebensmitteldiscounter ist damit in geplanter Größe in der Gemeinde Rohrdorf grundsätzlich zulässig. Die Flächenausweisung hat gem. LEP 5.3.2 Z an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend mit wesentlichen Wohnanteilen, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der Standort des Lebensmitteldiscounters liegt relativ zentral in Thansau zwischen zwei jeweils ca. 500 m entfernten Bushaltepunkten. Damit befindet sich die Fläche angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, der über wesentliche Wohnanteile und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung verfügt. Der Standort ist städtebaulich integriert und entspricht den Vorgaben des LEP-Ziels 5.3.2.

#### 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 Wasserrechtsbehörden abzustimmen.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung entspricht mit den Einzelhandelszielen gem. LEP 5.3. Bzgl. der wasserwirtschaftlichen Belange ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

#### Abwägung

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft wurden zuständigen Wasserrechtsbehörden, Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht und Wasserwirtschaft sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, an der Planung beteiligt. Das Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft des Landratsamtes Rosenheim sieht bezüglich der Planung keine Bedenken. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat keine Einwände vorgebracht.

Der Hinweis zur Lage des Planungsumgriffs innerhalb eines wassersensiblen Bereichs sowie von gekennzeichneten potenziellen Aufstaubereichen, wie weite Teile des Ortsteils Thansau, wird zur Kenntnis genommen. In der Planung wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise und die Risiken durch Starkregenereignisse entsprechend hingewiesen.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	18

## **2. Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz 27.05.2025**

### **Stellungnahme**

(...) bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter [www.planungshilfen.bayern.de](http://www.planungshilfen.bayern.de) zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

### **Abwägung**

Die Hinweise zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung kommt es lediglich zu einer moderaten Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes. Der Brandschutz ist dahingehend bereits sichergestellt, auch hinsichtlich der Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr, der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, der Einhaltung der Hilfsfrist sowie einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	<u>18</u>
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	18

## **3. Landratsamt Rosenheim – Kreisbauamt, Bauleitplanung 18.06.2025**

### **Stellungnahme**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit. Das in der Planzeichnung im Bereich der Verkehrsflächen Fabrikstraße und Mozartstraße verwendete Planzeichen sollte noch in der Legende angegeben werden.

### **Abwägung**

Die hinweislichen zeichnerischen Darstellungen der Mittelspannungskabel mit Schutzbereich sind in der Legende entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung gleichzusetzen.

## **Beschluss:**

Die zeichnerischen Darstellungen der Mittelspannungskabel sind in Planzeichnung und Legende zu vereinheitlichen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

## **4. Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde      23.06.2025**

### **Stellungnahme**

(...)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Grünordnung**

Es ist für die 2. Änderung keine Ausgleichsermittlung erforderlich. Die GRZ mit Parkplätzen und Zuwegung wird bis zu 0,85 zugelassen, was annähernd dem jetzigen Bestand entspricht. Die Darstellung im Plan zeigt dennoch nochmals eine Reduzierung der bisher spärlichen Grünflächen an den Parkplätzen der Ein- und Ausfahrten, im Süden als Lagerflächen bzw. im Südosten ohne Darstellung; insgesamt eine starke Versiegelung, die aktuell nur durch die vorhandenen nicht im Geltungsbereich liegende unbebaute Fläche Fl.Nr. 1550 und dem wenigen Grün entlang der Straße bzw. Straße und Radweg optisch abgemildert wird. Die Pflanzung von Bäumen/Sträuchern, die Festlegung und Erhalt der bisherigen grünen Flächen wären kleine, aber sinnvolle Maßnahmen. Eine Ergänzung wäre sinnvoll. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

### **Abwägung**

Der Einwand kann nachvollzogen werden. Jedoch bedarf es keiner weiteren grünordnerischen Festsetzungen. Die heutigen Grünflächen im Norden und Westen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde" festgesetzt, welche auch weiterhin als Grünflächen ausgeführt werden sollen. Zudem können auch diese Flächen durch Strauch- und Baumpflanzungen ergänzt werden. Die bestehenden, größeren Laubbäume werden dagegen als zu erhalten festgesetzt. Die weiteren Baumpflanzungen entlang der Rosenheimer Straße befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches, weshalb diese nicht dargestellt werden. Diese stellen jedoch auch weiterhin eine entsprechende Eingrünung der Flächen dar. Weiterhin verbleiben aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,85 weiterhin ausreichend Flächen (mindestens 15% des Baugrundstücks), welche nicht versiegelt bzw. überbaut werden dürfen. Dies bilden die bestehenden Grünflächen im südlichen Bereich ab. An den bestehenden Darstellungen der Bebauungsplanänderung wird weiterhin festgehalten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	18

## **5. Handwerkskammer für München und Oberbayern 23.06.2025**

### **Stellungnahme**

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Rohrdorf.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgermarktes geschaffen werden. Geplant ist eine Verkaufsflächen-erweiterung auf ca. 1.107 m<sup>2</sup> mit integriertem Backshop.

Aus unserer Sicht bestehen prinzipiell keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wenngleich wir dem Planvorhaben zur Einrichtung eines integrierten Backshops grundsätzlich nicht positiv gegenüberstehen, können wir dagegen nichts einwenden, solange bei der städtebaulichen Entwicklung darauf geachtet wird, dass die vorhandenen und zukünftig geplanten Einzelhandelsflächen in einem gesunden Verhältnis zur gewachsenen Versorgungsstruktur im Ortskern und in den (umliegenden) Ortsteilen geplant werden. Planerisch sei darauf zu achten, dass die dort bereits vorhandenen Handelsstrukturen (dazu gehören auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks) im Sinne der Aufrechterhaltung einer wohnortnahen Nahversorgung nicht durch Kaufkraftabflüsse gefährdet werden.

### **Abwägung**

Im heute bestehenden Nahversorgungsmarkt besteht ebenfalls bereits eine Verkaufsstelle einer regionalen Bäckerei. Durch die gegenständliche Änderung wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine moderate Erweiterung des Nahversorgungsmarktes und der Neustrukturierung der Aufteilung der einzelnen Segmente ermöglicht. Dabei wird die bestehende Verkaufsstelle der regionalen Bäckerei (integrierter Backshop) im Norden situiert, im Bereich des neuen Anbaus und der alten Sparkassenfiliale. Die weiteren Flächen werden durch den Nahversorgungsmarkt neu aufgeteilt. Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung mit integriertem Backshop fügt sich nach wie vor in die Umgebung ein und lässt keine negativen Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Handelsstrukturen befürchten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

## **6. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 04.07.2025**

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien hat mit Schreiben vom 24.06.2025 um eine Fristverlängerung bis zum 04.07.2025 gebeten. Dieser wurde durch die Gemeinde zugestimmt.

### Stellungnahme

(...) die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Bei dem o.a. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

### Immobilien-spezifische Belange

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9, 80335 München.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Im Umgriff des Bebauungsplans befindet sich unser Bahnübergang im Bahn-km 7,226 der Strecke 5704, Abzw Landl – Rohrdorf. Bei geplanten Bauarbeiten, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

Es muss ein Rückstau durch Anlieferer am benachbarten BÜ ausgeschlossen werden und die Räumstrecke für den BÜ muss zu jederzeit gewährleistet sein.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. 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.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Da sich die Parkflächen / Zufahrten teilweise in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen geplant sind bzw. sich befinden, könnte sich eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein

Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Zur Information: Die Str. 5704 Abzw. Landl – Rohrdorf wurde fernmeldetechnisch rückgebaut. Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Schwindling gerne zur Verfügung.

### Abwägung

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung und die geplante Erweiterung des bestehenden Nahversorgermarktes werden keine Vorhaben vorbereitet, welche ein Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes, sowie ein sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen vorbereiten.

Es werden keine Festsetzungen von baulichen Anlagen, Bepflanzungsmaßnahmen und Straßenausführungen getroffen, welche die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Erschließungssituation des bestehenden Nahversorgermarktes sowie der Ausführungen der anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden keine Festlegungen getroffen, welche die Bestandssituation ändern und somit zu Beeinträchtigungen am Bahnübergang führen.

Es werden keine grünordnerischen Maßnahmen oder Pflanzgebote hin zu den bestehenden Bahnanlagen getroffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs zu erwarten.

Der Hinweis zu möglichen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen zur Beteiligung der Fachstelle Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und zur Vorlage der Antragsunterlagen zur Baugenehmigung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Belange des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zu erkennen, da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Marktes nach Osten handelt. Die Hochbauplanung ist jedoch dem Hinweis der Deutsche Bahn AG folgend, mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der Deutsche Bahn AG abzustimmen und die Antragsunterlagen zur Baugenehmigung der Deutsche Bahn AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Gemeinde hat den Bauherren bereits darüber informiert und behält sich vor, ein Genehmigungsverfahren zu verlangen, sofern durch den Bauherrn keine positive Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der Deutsche Bahn AG vorgelegt wird.

### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Bauherrn wurde mitgeteilt, dass die Hochbauplanung mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der Deutsche Bahn AG abzustimmen ist und die Antragsunterlagen zur Baugenehmigung der Deutsche Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Gemeinde behält sich vor, ein Baugenehmigungsverfahren zu fordern, sofern durch den Bauherrn keine positive Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) und der Deutschen Bahn AG vorgelegt wird.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

### **Stellungnahmen ohne Einwendungen**

#### **1. Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht und Wasserwirtschaft 25.06.2025**

(...) bezüglich der o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des Sachgebiets Wasserrecht keine Bedenken.

**2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim 28.05.2025**

(...) die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt. Das ADBV Rosenheim hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.

**3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Rosenheim 12.06.2025**

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

**4. IHK für München und Oberbayern 30.06.2025**

(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Fortsetzung der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO am geplanten Standort befürwortet. Ebenfalls begrüßt werden die sonstigen bauplanungsrechtlichen Änderungen des Bebauungsplans, die eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhändlers ermöglichen.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern zum derzeitigen Stand des Verfahrens daher keine Anregungen oder Bedenken.

**5. Polizeiinspektion Brannenburg 02.06.2025**

(...) seitens der PI Brannenburg bestehen keine Bedenken.

**6. Bayerischer Bauernverband 27.05.2025**

(...) nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. Änderung des Bebauungsplans unsererseits keine Einwände.

**7. Energienetze Bayern 24.06.2025**

(...) gegen die oben genannten Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.

**8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH 27.06.2025**

(...) 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](#)

**9. Stadt Rosenheim 02.06.2025**

Keine Äußerung

**10. Marktgemeinde Neubeuern 27.05.2025**

Keine Äußerung

**11. Gemeinde Stephanskirchen 27.05.2025**

Keine Äußerung

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt von der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis.

Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß Abwägung.

Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ in der Fassung vom 24.07.2025 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Rohrdorf, 30. Juli 2025  
Gemeinde Rohrdorf

  
Gaby Anner

