



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/238/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 12.10.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.01.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 123

***"Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm",
Würdigung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Deutsche Bahn AG***

Sachverhalt:

Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 19.09.16

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

1. Immobilienrechtliche Belange

In den Bereich des Bebauungsplanes wurde die Fl.Nr. 704/27 der DB Netz AG mit einbezogen. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Darstellungsfehler handelt.

Da ein isolierter Verkauf dieser Fläche unwirtschaftlich wäre, bitten wir um Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder alternativ um nachrichtliche Überplanung bei schriftlicher Zusage diese Teilfläche in einem Paket mit einer oder mehreren anderen Flächen zu gegebener Zeit künftig mit zu erwerben.

2. Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

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.“

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

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

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn.

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

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.) Immobilienrechtliche Belange

Die Fläche der Fl. Nr. 704/27 ist für die Erschließung notwendig. Der Gemeinde Neufahrn liegt für die beabsichtigte Nutzung eine entsprechende Dienstbarkeit vor. Auf Rückfrage bei der DB-Immobilien wurde das Einverständnis zur Überplanung signalisiert.

zu 2.) Infrastrukturelle Belange

Es wurden ausreichende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Schutzmaßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG errichtet.

Die notwendigen Pflanzabstände werden im Bebauungsplan eingehalten. Ebenso werden die Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--