



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/087/2017

|                      |                                   |                      |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Wiethaus, Simon | Datum:<br>13.04.2017 |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                            | Termin     | Behandlung | Status     |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und<br>Bauausschuss | 08.05.2017 |            | öffentlich |

### ***Bebauungsplan Nr. 91 - 2. Änderung "Gewerbepark Römerweg", Würdigung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG***

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 01.02.2017

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Umgriff des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich auch auf Flächen, die sich noch im Eigentum der DB AG befinden, sowie auf Flächen, die noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind.

Grundsätzlich dürfen Flächen der DB AG nicht überplant werden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei Teilen der 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). Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Freistellungserklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Machbarkeitsprüfung, erfolgen. Deshalb bitten wir Sie höflich zwecks Verfügung dieser Grundstücksflächen Kontakt mit dem Vertrieb der DB Immobilien, Herrn Schreiber, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308-5425, Email: rudolf.schreiber@deutschebahn.com, aufzunehmen. Andernfalls ist die Fläche aus dem Umgriff der Bauleitplanung herauszunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass nach unserem Kenntnisstand ein Teil des Umgriffs der Bauleitplanung, noch nicht gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Die Liegenschaft unterliegt in diesem Fall dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen Herr Ebert, DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308 - 3415, [bernd.ebert@deutschebahn.com](mailto:bernd.ebert@deutschebahn.com), zur Verfügung.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Der Umgriff der Bauleitplanung überschneidet sich mit der neuen Gleisanlage. Die Gleise der Strecke 5557 wurden teilweise im Rahmen der Neubaustrecke 5559 nach Süden verschwenkt.

Aufgrund der neu errichteten Anlagen (Gleise, Weichen und Bauwerke) ist ein Zugang zu allen Bahnanlagen sicherzustellen, damit die Instandhaltung die Anlagen mit Pkws anfahren und dort auch parken kann.

Der Weg am Bahngelände entlang der Gleistrasse muss auch weiterhin für die Mitarbeiter der DB befahrbar bleiben, um an die Bahnanlagen gelangen zu können. Dazu müssen Autos den Weg passieren und umlenken können. Bestehende Zuwegungen zu Bahnanlagen müssen auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein.

Bei allen Planungen ist darauf zu achten, dass alle Sicherheitsabstände zu den Bahnanlagen eingehalten werden.

Durch neu errichtete Bauwerke darf der Stütz- und Druckbereich des Bahnkörpers nicht beschnitten werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Der Schutzabstand von 3,00 m zu allen spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Maschinen und Personen jederzeit sicherzustellen und einzuhalten.

Von allen Standflächen für Personen muss mindestens ein Abstand von 3,50 m (1,50 m Schutzabstand + 2,00 m Körperhöhe) zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage eingehalten werden (vgl. Ril 997.0101 (4)).

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 Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Der Abstand zwischen

aktiven Teilen einer Oberleitungsanlage und Ästen von Bäumen oder Sträuchern, muss immer, auch bei Sturm, Schnee, Eis, Raureif etc. mindestens 2,50 m betragen.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass am Rand des angefragten Bereichs ein Streckenfernmelde- und ein Lwl-Kabel der DB AG verlaufen. Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellageplan und den darin genannten Anlagen“ vom 18.01.2017 (Zeichen: B 19686 M DB) ist zwingend zu berücksichtigen.

Zu den Kabeln ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,00 m zwingend einzuhalten. Eine Kabeleinweisung ist vor Baubeginn bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen. Die Beauftragung sowie die Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Sollte sich bei der Kabeleinweisung herausstellen, dass sich ein Kabel im Baufeld befindet, muss das Kabel vor Baubeginn geschützt oder umverlegt werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Sollten Abstandsflächen auf Bahngrund fallen, ist eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller zu entrichten. Hierfür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abzuschließen. Bitte wenden Sie sich hierzu an: DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Team immobilienpezifische Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, db.dbimm.sued.gestattungen@deutschebahn.com.

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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

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

Wir weisen darauf hin, dass eine Abstimmung mit der Projektleitung für die Streckenneubaumaßnahme „Neufahrner Kurve“ stattgefunden hat. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass auf dem angrenzenden Flurstück durch unser Projekt ein Zauneidechsenbiotop erstellt wurde. Bei einem derartig hohen Gebäude (Hotel) kann es ggf. zu

Verschattungseffekten kommen, was nachteilig für die Lebensbedingungen der Zauneidechsen wäre. Dies sollte jedoch seitens der Gemeinde mit der UNB Freising erörtert werden. Weiterhin wurden entlang der Bahnstrecke im Zuge der Maßnahme NNK eine Erdgasleitung (Energienetze Bayern) und eine Wasserleitung (Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd) verlegt. Die Gemeinde sollte daher ihre Planung mit diesen Spartenträgern abstimmen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Prüfung und 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 den Satzungsbeschluss zu übersenden.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans treten keine Änderungen für Flächen der Deutschen Bahn AG auf. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 betrifft den Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe in dem neuen Teilbereich „GE 1a“.

Die Abstandsflächen zum angrenzenden Zauneidechsenbiotop werden eingehalten, so dass eine unzulässige Beschattung nicht zu erwarten ist.

**Diskussionsverlauf:****Finanzielle Auswirkungen:****Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Beratungsergebnis:**

| <b>Abstimmungs-<br/>Ergebnis</b> | <b>:</b> | <b>zugestimmt</b> | <b>abgelehnt</b> | <b>lt. Beschlussvor-<br/>schlag</b> | <b>Abweich. Beschluss<br/>(Rücks.)</b> |
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
|                                  |          |                   |                  |                                     |                                        |