



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/140/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 14.10.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	17.05.2021		öffentlich

### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung Stellungnahme Deutsche Bahn Immobilien**

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Deutsche Bahn Immobilien vom 19.08.2020**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

#### **Infrastrukturelle Belange:**

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

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. Bestehenden Zuwegungen zu Bahnanlagen müssen auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein.

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

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

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.

Auf dem direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstück 2622/1 wurde unsererseits ein dauerhaftes Zauneidechsenbiotop angelegt. Dieses Biotop darf keinesfalls durch hohe Gebäude etc. verschattet werden. Hierzu sollte eine Stellungnahme der UNB eingeholt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. 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 zu gewähren.

Seitens der DB Station&Service AG bestehen derzeit keine Planungen zum Neubau eines Haltepunktes. Eine Bestellung der BEG (Bayerische Eisenbahngesellschaft) liegt uns für die Station Mintraching nicht vor.

### **Immobilienrelevante Belange:**

Der Grunderwerb aus dem Ausbauprojekt „Neufahrner Kurve“ ist noch nicht endgültig abgeschlossen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bestehender Bahngrund sowie Flächen der DB Netz AG, dessen Grunderwerb noch nicht vollzogen wurde, nicht überplant werden dürfen.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei Bahnflächen 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).

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

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn:**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

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

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

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.

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. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

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.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Durch neu zu errichtenden Bauwerken 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)).

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Arbeiten im Bereich von Kabeln (unter 2 m Abstand) dürfen ausschließlich mittels Suchschachtung (Handschachtung) durchgeführt werden.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Falls sich erdverlegte Kabel im Bereich der Baumaßnahme befinden, ist die DB Kommunikationstechnik GmbH, mit der Prüfung über die Notwendigkeit einer Baufeldfreimachung durch den Antragsteller zu beauftragen.

Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckennummer km von - bis) anzumelden.

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter den Hinweisen B Nr. 9 bereits darauf hingewiesen, dass entlang der S-Bahn-Strecke die einschlägigen Auflagen der Deutschen Bahn Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes, soweit sie nicht durch Festsetzung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt sind, zu beachten und einzuhalten sind.

Selbstverständlich ist gewährleistet, dass der Weg am Bahngelände entlang der Gleistrasse auch weiterhin für die Mitarbeiter der DB befahrbar bleibt, um an die Bahnanlagen gelangen zu können. Bestehende Zuwegungen zu Bahnanlagen bleiben auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich.

Oberflächen- und sonstige Abwässer müssen grundsätzlich auf eigenem Grund bzw. durch Einleitung in entsprechende Kanäle entsorgt werden. Dies ist auch Inhalt der Festsetzung A 11.13.1 „Versickerung von Regenwasser“. Die Vorflutverhältnisse werden daher selbstverständlich nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert, sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstücks 2622/1 wird nicht durch höhere Gebäude beeinträchtigt, da es nicht das Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist, die maximalen Wandhöhen im angrenzenden Bereich zu erhöhen. Daher ist durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung des vorhandenen Zauneidechsenbiotops nicht zu befürchten. Eine entsprechende Stellungnahme von der

Unteren Naturschutzbehörde ist daher entbehrlich. Die Untere Naturschutzbehörde wurde aber im Rahmen des Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine diesbezügliche Befürchtung einer Beeinträchtigung des Biotops wurde auch nicht geäußert.

Die Hinweise zu Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorhandenen beschränkenden Festsetzungen zu Werbeanlagen dürfte keine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs möglich sein. Die Prüfung ist entsprechend dem vorgenannten Hinweis B Nr. 9 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Ebenso werden die Hinweise zu den „Immobilienrelevanten Belangen“ entsprechend zur Kenntnis genommen. Planfestgestellte Bahnanlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht überplant. Die Bahnanlagen sind als Hinweis in der Bauleitplanung enthalten. Für die Bauleitplanung ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf. Die angegebenen allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn beziehen sich auf die Ausführungsplanung und Realisierung und sind hierbei zu beachten.

Trotz der Mitteilung, dass eine Haltestation Mintraching seitens der Bahn derzeit nicht geplant ist, hält die Gemeinde Neufahrn an der Planung und den Absichten der Errichtung eines Bahnhofes fest. Die Möglichkeit einer Untersuchung im Rahmen des Bahnausbauprogramms der Region München besteht und wird von der Gemeinde beantragt werden um die Entstehung der Anlage zu forcieren. Der Bahnhof ist daher als Hinweis bereits in der Bauleitplanung enthalten und bleibt auch bestehen.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplan ist nicht zu veranlassen.

**Beratungsergebnis:**

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