



## Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 11.05.2021

---

TOP 12.	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes</b> Nr. 64 "GE Weidach III", Billigungs- und Auslegungsbeschluss	<b>BA-20-26-ö-178</b>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

---

### Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 07.07.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Weidach III“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Aufgrund einer vernünftigen Erschließung (Durchgangsstraße ohne weiteren Wendehammer) wird der nördliche Teil der Flur-Nr. 2578/T mit überplant, um eine durchgängige Straße zu ermöglichen.

Der Planungsentwurf sieht eine Verbindungsstraße von der bestehenden Leißstraße ins GE Weidach III – Walter-Gessner-Straße vor.

Es werden Baufenster mit den Höhenfestsetzungen analog der Flächen an der Walter-Gessner-Straße vorgesehen. Gleiches gilt für die Grünordnung.

Der Planungsentwurf wurde durch die Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Entwurf für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Weidach III“ einschließlich Begründung lag in der Zeit vom **25.02.2021 – 30.03.2021** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
- c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- d) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- e) Eisenbahn Bundesamt
- f) DB AG
- g) Ortsrat Feldolling

### a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:

### Planung

Das bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets Weidach III, unmittelbar südlich der Nahverkehrsbahnlinie Holzkirchen –

Rosenheim und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 auf die Grundstücke mit den Flurnummern 2578/1, 2579 und 2575/4T (Gmkg. Vagen) zu erweitern. Die Erweiterungsfläche (ohne ein zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörendes Anschlussstück im Westen) umfasst gemäß den eingereichten Unterlagen ca. 1,47 ha, darunter ca. 0,13 ha Verkehrsfläche und ca. 0,19 ha Grünfläche. Ziel der Planung ist neben der Erweiterung des Gewerbegebiets die Erstellung einer Verbindungsstraße zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Weidach III und der Bebauung östlich des Plangebiets.

#### *Flächensparen*

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G)).

#### *Immissionsschutz*

Auf Grund der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht völlig ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollen ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden. Wir bitten diesbezüglich die Ergebnisse einer gemäß den eingereichten Unterlagen bereits erstellten schalltechnischen Untersuchung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLpG).

#### *Erneuerbare Energien*

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (vgl. LEP 1.3.1 (G)) Rechnung.

#### **Bewertung**

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Erläuterungen zu den Anforderungen an die Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen finden Sie auch auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

In den Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 wird bezüglich des Bedarfs für die Neuausweisung eines Gewerbegebiets lediglich angeführt, dass es zahlreiche Interessen gibt, die sich hier ansiedeln wollen. Diese Angaben wären gemäß den aktuellen Anforderungen für einen Bedarfsnachweis nicht ausreichend für eine abschließende landesplanerische Bewertung der Planung.

Bezüglich der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham jedoch bereits vor Kurzem im Rahmen einer Voranfrage zu einer anderen Gewerbefläche im Ortsteil Großhöhenrain folgende Informationen übermittelt:

Eine Teilfläche ist bereits an einen Maschinenbaubetrieb veräußert, die restliche Teilfläche wird für einen KFZ-Teile/Handel Import/Export sowie eine Firma mit Verschaltungstechnik/Sonnensegel etc. überplant. Der Kfz-Teilehandel möchte seine bisherigen zwei Standorte

auf einer Fläche konzentrieren, für die beiden jetzigen Standorte ist die Nachfolgenutzung bereits gesichert.

Auf der Grundlage dieser Informationen ist der Bedarf für die verfahrensgegenständliche Ausweisung hinreichend nachvollziehbar.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Hinweis**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Flurnummern der einzelnen Grundstücke sind teilweise mehrfach vergeben. Wir bitten diesbezüglich um einen Abgleich der verwendeten Flurnummern mit der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Zum Immissionsschutz:**

Das SG Immissionsschutz ist am laufenden Verfahren beteiligt und hat bis dato keine Stellungnahme abgegeben.

Evtl. kann festgesetzt werden, dass Betriebsleiterwohnungen räumlich von der von der Bahnlinie abgewandten Seite bzw. die Aufenthaltsräume von der der Bahn abgewandten Seite zugängig sind.

#### **Erneuerbare Energien:**

In den Festsetzungen ist aufzunehmen, dass aufgrund der Zielsetzung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB für die neu zu erstellenden Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen verpflichtend und mit dem Bauantrag/Antrag auf Genehmigungsfreistellung nachzuweisen ist.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Flurnummern sind durch das Planungsbüro entsprechend zu prüfen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Ergänzung der Festsetzungen zur Lage möglicher Betriebsleiterwohnungen sowie die Festsetzung zur Teilversorgung durch regenerative Energiequellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung**

#### **Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:**

- 1.1.14 „umweltfreundliche Wärmeerzeugungs- und Energiegewinnungsbetriebe“ erscheint rechtlich unbestimmt, ab wann ist ein Betrieb „umweltfreundlich“? Hier könnte ggfs. auf Wärme- und Energieerzeugung aus regenerativen Quellen abgestellt werden.
- 2.0 Weder in 2.1 noch 2.2 ist die Bauweise festgesetzt, daher Überschrift berichtigen.

- 3.2.4 Für die Einführung einer Genehmigungspflicht für Werbeanlagen enthält Art. 81 BayBO keine Rechtsgrundlage. In Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist lediglich ein Werbeanlagenverbot aus ortsgestalterischen Gründen denkbar. Ist ein solches nicht festgesetzt, sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen genehmigungspflichtig, soweit sie nicht verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO sind.
- 5.1 Die Versickerung ist gesetzlicher Regelfall und daher nicht durch BPL festzusetzen, insbesondere, wenn die Sickermöglichkeit nicht feststeht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Festsetzung 1.1.14 wird dahingehend klargestellt, dass „Wärme- und Energieerzeugung aus regenerativen Quellen“ vom Verbot ausgenommen sind.

Überschrift zu 2.0 wird klargestellt, in dem der Zusatz „Bauweise“ gestrichen wird.

3.2.4 Ein Verbot gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO für Werbeanlagen ist nicht möglich, da die Gemeinde Feldkirchen-Westerham keine Gestaltungssatzung hat. Es ist eine Festsetzung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO über die Satzung im Bebauungsplan aufzunehmen, da nicht nur ortsteilplanerische Gründe (ansonsten freistehend bis 10 m verfahrensfrei) dagegen sprechen sondern auch eine mögliche Blendwirkung auf die Bahnlinie ausgeschlossen werden muss.

Zu 5.1 wird gestrichen (5.2 wird zu 5.1) da keine Festsetzung sondern gesetzlicher Regelfall, der unabhängig davon mit dem einzureichenden Entwässerungsplan nachzuweisen ist und geprüft wird.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Anregungen des Sachgebiets Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Änderungen im Festsetzungsteil wie vorgeschlagen.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

#### **c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde**

§ 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.

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB  
Art.11a BayNatSchG - Regionalplan 18, Teil B Nr. I.2.  
siehe Beiblatt

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen sind zu vermeiden. Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen Dauerbeleuchtungen unzulässig. Es dürfen nach unten strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern

ausgestattet sind. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben. Das erforderliche Einvernehmen der uNB besteht für eine bedarfsgerechte Beleuchtung mittels Bewegungsmelder von Einbruch der Dunkelheit bis 23 Uhr.

#### **zu 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit / Überwindungsmöglichkeiten**

Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Der geplante ökologische Ausgleich auf Flurnummer 1220 Gmkg. Willing kann nicht anerkannt werden. Die Fläche ist großteils bereits als Ausgleichsfläche verwendet worden. Die Gemeinde hat es bisher versäumt den Eintrag ins ÖFK vorzunehmen. Laut der bereits vorgenommenen Abgrenzung nach Süden scheint auch keine weitere Aufwertung bis zur Südgrenze möglich zu sein. Hier ist eine andere Fläche mit der uNB abzustimmen und dann entsprechend rechtlich zu sichern.

Der andere geplante Ausgleich auf dem Forstgrundstück Flurnummer 2578 Gmkg. Vagen kann, mit beschriebenem Herstellungs- und Entwicklungsziel, auch nicht anerkannt werden. Hier findet keinerlei aktive Aufwertung statt. Nach Rücksprache dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss auf der Fläche zunächst verjüngt werden, wobei aktiv mit den Arten Tanne und Buche kleinere Bestände der Fichten umgebaut werden. Der Prozess ist mehrmals zu wiederholen, so dass in 10- 20 Jahren tatsächlich ein Tannen-Buchenbestand zu erkennen ist.

Die Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.

Die Gemeinde soll auch im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild ergänzende Festsetzungen beschließen, um dieses große Grundstück etwas "grüner" zu gestalten:

Festsetzungen zu Dachbegrünungen bei Flachdächern, bei künftigen Grundstücksteilungen, Pflanzstreifen zwischen den Nutzungen vorsehen, Beschaffenheit und Begrünung von Stellplätzen, Anlage von Grünflächen auf Restflächen, Sockelfreiheit bei Einfriedungen, usw..

Es fehlen Festsetzungen zur Beleuchtung. Hierzu bitten wir Sie unsere Empfehlung unter Punkt 2.5 zu beachten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zum Schutz der Insektenfauna/Beleuchtung werden folgende Festsetzungen ergänzt:

- Außenbeleuchtungen als Dauerbeleuchtung sind unzulässig
- Eine nächtliche Außenbeleuchtung während der Bauzeit ist ab dem 1. März zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig.
- Beleuchtungseinsatz – auch nach der Bauzeit - ist nur mit Bewegungsmelder bis längstens 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln

Ausgleichsflächen und deren Anerkennung sind vorab vom Antragsteller/Planer mit der uNB zu klären und zu sichern.

**Der Ausgleich auf Flur-Nr. 1220 Gmkg. Willing wurde bisher nicht als reine „Ausgleichsfläche“ behandelt, sondern als „Ersatzhabitat für den Kiebitz“. Die Entfernung der Gehölze fand in Abstimmung mit dem Sachverständigen Dr. Manhart statt. Aufgrund dieser Tatsache kann in Absprache mit der uNB die benannte Fläche als Ausgleich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III“ verwendet werden.**

**Nachdem die dingliche Sicherung/Beurkundung seit Ende April 21 in der Verwaltung vorliegt, kann die Meldung ans LfU umgehend erfolgen.**

Für den Ausgleich auf Flur-Nr. 2578 Gmkg. Vagen ist in Absprache mit uNB und Forstamt ein aktuelles Herstellungs- und Entwicklungsziel zu vereinbaren, das als Ausgleich von der uNB anerkannt wird.

Die Festsetzungen sind vor erneuter Auslegung entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Die Festsetzung zu Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden ist unter 3.2.1 ist zu ergänzen, dass Flachdächer und Pultdächer als begrünte Flach-/Pultdächer bzw. als Gründächer auszuführen sind.

Größere Stellplatzflächen sind nach allen 10 Stellplätzen durch einen Pflanzstreifen optisch zu trennen.

Das Anlegen von Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

Festsetzung 3.3.3 ist dahingehend zu ergänzen, dass diese sockelfrei mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis und beschließt Änderungen und Ergänzungen wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

#### **d) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die textlichen Hinweise im Bebauungsplanentwurf sind um den Hinweis zur Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG zu ergänzen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis und beschließt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung den Verweis auf die Meldepflicht gem. Art. 81 Abs. 1-2 BayDSchG in den textlichen Hinweisen zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis:**    11 Ja-Stimmen                    0 Nein-Stimmen

**e) Eisenbahn Bundesamt**

Ihr Schreiben ist am 19.02.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Bei Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Angrenzend an den Bereich des Bebauungsplanes verläuft die Bahnstrecke 5622 Holzkirchen -

Rosenheim. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch mögliche stattfindende bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen

(z.B. Kran), durch die die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin DB Netz AG abzustimmen.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie Lärm, sind hinzunehmen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Clearingstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München.

Bitte geben Sie mir die Stellungnahme der DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht zur Kenntnis.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In den textlichen Hinweisen ist ein Verweis zu ergänzen, dass

- die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Luft- und Körperschall) hinzunehmen sind
- beim Einsatz von Baumaschinen, insbesondere Kränen, der Aufstellort mit der DB Netz AG abzustimmen und ggf. eine Überschwenkgenehmigung zu beantragen ist.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss hat die Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und beschließt die textlichen Ergänzungen im Hinweisteil wie vorgeschlagen.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **f) DB AG**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung den nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweisen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

#### **1. Infrastrukturelle Belange**

Gleisanschluss Gemeinde Feldkirchen-Westerham: Der Gleisanschluss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham beginnt an der Weiche Nr. 101 im Streckengleis, d.h., das Gleis ab dem letzten Schienentoß der Weiche Nr. 101 (Höhe km 14,843), die Schutzweiche Nr. 102 und der Gleistützen sind Anschlussanlagen, obwohl auf DB Netz-Gelände liegend. Insoweit ist es Sache des Anschließers bzw. dessen Aufsichtsbehörde (Reg. v. Obb), ob Auflagen hinsichtlich des Bebauungsplans zu beachten sind. Wir bitten deshalb, die Regierung von Oberbayern gesondert am Verfahren zu beteiligen, damit landeseisenbahnrechtliche Vorgaben (Abstandsregelung etc.) berücksichtigt werden. Bitte wenden Sie sich wegen Rückfragen an die DB Netz AG, Herrn Reinhold Lang, Vertrieb - Betreuung EIU-I.NB-S-V. Sie erreichen Herrn Lang

bei der DB Netz AG, Richelstraße 1, 80634 München, Tel. +49 89 1308 72113 oder per Mail: [reinhold.lang@deutschebahn.com](mailto:reinhold.lang@deutschebahn.com).

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. Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

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.

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.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthinderisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Die Schutzabstände für die Versicherten des jeweils betroffenen Gleiskörpers (>2,50m Regellichtraumprofil) sind einzuhalten und dürfen nicht unterschritten werden. Bei Unterschreitung sind die Angaben des ausführenden Unternehmers zur Arbeitsstelle auf der 1. Seite des Sicherungsplanes gemäß Ril 132.0118 V 03 anzugeben. (Festlegung durch die BzS von weiteren Sicherungsmaßnahmen im Teil 2).

Eine schriftliche Einweisung in die Örtlichkeit und in die bahnbetrieblichen Gegebenheiten ist beanzutragen (Ril 132.0108 V 11). Für die Dauer der örtlichen Einweisung sind in Bezug auf die anfallenden Leistungen der DB Netz AG für die Arbeitsvorbereitung der Instandhaltung die Kosten zu übernehmen.

Für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte ist für Inspektionstätigkeiten ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht einzuräumen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen, insbesondere während der Bauarbeiten, in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) ist auf Dauer sicher auszuschließen. Sollte das Freihalten des geforderten Raumes nicht gewährleistet werden können, so ist für den Zeitraum der Bauarbeiten, Inspektion und/oder Instandhaltungsmaßnahmen das Gleis für den Zugverkehr zu sperren. Die Sperrung der Gleise mittels einer baubetrieblichen Anmeldung und einer Betriebs- und Bauanweisung (Betra) ist rechtzeitig vor Baubeginn gemäß Ril 406 bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu beantragen. Fristen sind bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu erfragen.

Sollten im Druckbereich des Gleises Abgrabungen/Rammgründungen stattfinden, sind gemäß Ril 836 Sicherungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes zu treffen.

Zur Unterstützung wenden Sie sich bitte bei der DB Netz AG, Oberbau Rosenheim (I.NA-S-NMÜ-IO 03), Herrn Helmut Mühlegger, Gießereistraße 41, 83022 Rosenheim, Tel.: 08031/183— 6449, Email: [helmut.muehlegger@deutschebahn.com](mailto:helmut.muehlegger@deutschebahn.com).

Ein Schutzabstand von 3,00 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand =< 4,00m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5,00m um Oberleitungsmaste (5,00m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (=2,50m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Sicht auf den Gleisbereich und Weichenbereich darf während der Bauzeit und später durch Bepflanzungen nicht behindert werden.

Wir weisen darauf hin, dass rechts der Bahn sich die Stammkabeltrasse LST der DB Netz AG befindet. Zu Ihrer Information ist als Anlage der Kabellageplan beigefügt, der zwingend zu berücksichtigen ist. Die überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Die Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

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.

Tag-, Trauf-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Sofern eine Grundwasserabsenkung geplant ist, sind für die Aufrechterhaltung des Bahnbetriebs entsprechende Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

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 Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB Immobilien zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herrn Wolfgang Prokop, Richelstr. 1, 80634

München, Tel.: 089/1308-72708, Mail: wolfgang.prokop@deutschebahn.com, einzu-reichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgese-henen Schwenkradius vorzulegen.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahn-gelände 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.

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 Trieb-fahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vor-täuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen kön-nen. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheits-zuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchti-gungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müs-sen 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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissio-nen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Im-missionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahn-betrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwir-kungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

## **2. Immobilien Belange**

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstands-flächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag nicht geprüft, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

## **3. Schlussbemerkung**

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 Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Be lange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Schreiben der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 19.04.2021 mit dem Zeichen CR.R O4-S (E1) Az: TÖB-MÜN-21-98759 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Darauf ist in den Festsetzungen bzw. Hinweisen bereits verwiesen.

In diesem Schreiben sind alle Maßnahmen detailliert geregelt (Kranvereinbarungen, Schwenkbereiche, Entwässerungen, Werbeanlagen/Blendwirkungen, Pflanzungen.....)

Die Grundstückseigentümer sind zusätzlich darauf hinzuweisen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der DB AG DB Immobilien zur Kenntnis und beschließt die Ergänzung der Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

**Abstimmungsergebnis:**    **11 Ja-Stimmen**                    **0 Nein-Stimmen**

### **g) Ortsrat Feldolling**

#### Stellungnahme Ortsrat Feldolling

Radweg-Anbindung von neuer Verbindungsstraße zum Einkaufszentrum und zum Radweg nördlich der Bahnstrecke

Vielen Dank zur Möglichkeit der Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung.

Der Ortsrat Feldolling regt an, in der Planung folgendes zu berücksichtigen:

Die Planung sollte eine möglichst direkte Anbindung des Nahversorgungszentrums in der Aiblinger Straße für Fußgänger & Radfahrer an den nördlich der Bahnlinie gelegenen Rad-/Gehweg vorsehen. Zur Querung der Bahnstrecke wird idealerweise eine Unterführung vorgesehen. Der Radweg sollte großzügig dimensioniert sein, um auch Lastenrädern und Fahrräder mit Anhängern einen sicheren Zugang zum Nahversorgungszentrum zu ermöglichen.

Begründung:

Aus Norden ist das Nahversorgungszentrum für Radfahrer und Fußgänger nur mit großen Umwegen zu erreichen. Eine möglichst direkte Anbindung des Nahversorgungszentrums an den vorhandenen Radweg erschließt den nördlichen Teilen Westerhams und Feldollings sowie den südlichen Teilen Feldkirchens einen attraktiven und sicheren Weg für Einkäufe mit dem Fahrrad. Diese Maßnahme könnte helfen, in Zukunft den KFZ-Verkehr auf der Aiblinger Straße

zu reduzieren. Da der Radweg an der Aiblinger Straße nicht vollständig bis zur Miesbacher Straße ausgebaut ist, würde diese Maßnahme auch einen sichereren Zugang per Fahrrad für einen Großteil des südlichen Gebiets Westerhams ermöglichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine Erschließung nördlich der Bahnlinie ist weder Gegenstand des Bebauungsplanes oder des Verfahrens.

Die Planung bzw. Abstimmung einer Bahnunterführung mit der DB AG/DB Infrastruktur bzw. DB Immobilien ist ein Prozess, der Jahre dauert und die Bauleitplanung auf Jahre verzögern würde – mit ungewissem Ausgang.

Zumal eine Erschließung des NVZ durch das Gewerbegebiet im neuüberplanten Bereich nicht realistisch ist, da z. B. der Edeka keinen Zugang zum Nahversorgungsgebiet aus Norden hat.

Für die Anbindung der Flächen bzw. Entlastung der Aiblinger Straße, allgemein und speziell für Radfahrer und Fußgänger ist Teil einer Ausbauplanung und wird darüber hinaus vermutlich Teil des ISEK sein.

Im Übrigen besteht ein Übergang über die Bahnlinie im Bereich zum Müllerland, auch wenn dieser zugegebenermaßen nicht besonders empfehlenswert z. B. für Kinder ist.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Anregung des Ortsrates Feldolling sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept erfolgen nicht.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

#### **Sitzungsverlauf:**

Diskutiert wurde die Möglichkeit einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer. Allerdings war die Mehrheit der Auffassung, dass ein Geh- und Radweg im Gewerbegebiet eher fehl am Platz ist (gefährlich wegen LKW-Verkehr).

Eine Freihaltung besteht westlich des GE Weidach III.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt die Planungen und beschließt die erneute Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III“ nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen bzw. nach Vorliegen und Sicherung der Ausgleichsflächen.

#### **Abstimmung:**

11 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt  
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Feldkirchen-Westerham den 12.05.2021

  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

