

## **Anlage 6**

### **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142**

Am Oberwiesenfeld (östlich),  
Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich),  
Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich),  
DB-Nordring (südlich)

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
1	<b>Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München</b>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung. Nach Rücksprache mit den staatlichen Bauämtern München 1 und 2 stehen von Seiten des Freistaats keine Belange gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entgegen.</p> <p>Die IMBY schließt sich dieser Einschätzung vollumfänglich an.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
2	<b>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</b>	<p>aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet München nachgekommen werden soll.</p> <p>Grundsätzlich ist auch die Entstehung eines urbanen Gebietes i. S. d. § 6a BauNVO zu begrüßen. Wir geben allerdings zu bedenken, dass durch die Umwidmung des Plangebietes von einer Gewerbefläche in eine Mischnutzung aus gewerblichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnen eine gewerbliche Nutzung nur noch anteilig und begrenzt möglich ist. Im urbanen Gebiet ist die gewerbliche Nutzung zwar grundsätzlich zugelassen, jedoch eignet sich dies hauptsächlich für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Eine Nutzung der Flächen durch produzierende Betriebe ist aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der Wohnnutzung nicht mehr möglich. Dennoch ist es zu begrüßen, dass im Plangebiet nach wie vor zumindest nicht-störende gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.</p> <p>Rein vorsorglich weisen wir außerdem darauf hin, dass die durch die Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans die im Umkreis des Plangebietes ansässigen Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung V/64 oder den Bebauungsplan Nr. 2142 "Am Oberwiesenfeld (östlich), Christl-Marie-Schultes-Weg</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen enthalten, welche sicherstellen, dass durch die nun vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet keine Einschränkungen der bisherigen Emissionsmöglichkeiten für Betriebe im Umkreis des Planungsgebiets entstehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

		(östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)" sind nicht vorzubringen.		
3	<b>Wasserwirtschaftsamt München, Abteilung 1</b>	<p>Wir bitten um redaktionelle Anpassung im Abschnitt § 29 Entwässerung Abs 2: Korrekt heißt es: "Als Bemessungsgrundlage ist jeweils das 5-jährliche Regenereignis mit 60 minütiger Dauer nach KOSTRA-DWS 2020 anzunehmen."</p> <p><b><u>Starkregen</u></b> Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Gemäß Begründung wurde bereits ein Überflutungsnachweis erstellt. Zur Vorsorge sollten die Ergebnisse daraus verwendet werden und weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p><b><u>Vorschlag für Festsetzungen (an Entwässerungskonzept anpassen)</u></b> „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."</p> <p><b><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></b> „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des</p>	<p>Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan im Maßstab 1:1000. Der Überflutungsnachweis wurde auf Basis einer Testplanung geführt. Gerade im Rahmen einer Planung dieser Dichte sind jedoch auch abweichende Planungen möglich, welche andere Vorsichtsmaßnahmen zum Thema Starkregen vorsehen bzw. die Versickerung räumlich abweichend bewerkstelligen. Somit sind entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll oder notwendig. Der Festsetzungsvorschlag wird aber als Hinweis zum Vollzug an die Planungsbegünstigten weitergegeben.</p>	<b>X</b>

		<p>Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Im Sinne eines, soweit wie möglich „schlanken“ Bebauungsplans verzichtet die LH München grundsätzlich auf textliche Hinweise auf dem Plan bzw. in direkter Verbindung mit der Satzung. Der Sachverhalt ist in der Begründung ausreichend abgearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
4	<b>Regionaler Planungsverband München</b>	<p>die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	<b>Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH</b>	<p><b>Änderung des Flächennutzungsplanes Mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142</b> - Ihr Schreiben vom 07.06.2024 –</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für Ihr Schreiben zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142.</p> <p>Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit das Vorhaben geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell im Zuge des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem DB Nordring (Strecke 5560) die Anbindung des BMW FIZ sowie optional des Haltes</p>	<p>Im Hinblick auf die verfügbaren Flächen sieht der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Bahnlinie gegenüber dem</p>	

		<p>Euroindustriepark geplant wird. Zusätzlich wird der Ausbau des Nordrings untersucht. Der Bebauungsplan darf dem generellen Ausbau der Strecke 5560 dementsprechend nicht entgegenstehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>heute rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1947 keine Änderungen vor.</p> <p>Den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (hier Verkehrslärm aus der Bahnlinie 5560 und 5570) liegen von der DB AG zur Verfügung gestellten Zugzahlen für das Jahr 2030 zu Grunde.</p>	
6	<b>Eisenbahn-Bundesamt</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 10.06.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der regulären Beteiligung zum o.g. Vorhaben verweise ich auf die Stellungnahme vom 04.10.2021, Az. 65110-651pt/009-2021#677, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>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. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5, Tabelle 2, Ziffer 4 verwiesen.</p> <p>Die DB Immobilien wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.</p>	

7	<b>Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde</b>	<p><b>Landeshauptstadt München; Bebauungsplan Nr. 2142 "Am Oberwiesenfeld" mit Änderung des Flächennutzungsplans Bereich V/64; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu den o.g. Bauleitplanungen mit den Schreiben vom 20.09.2021 bereits Stellung genommen und dabei keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken.</p> <p>Die o.g. Bauleitplanungen sind aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
8	<b>Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</b>	Aus Sicht des Münchner Verkehrs- und Tarifverbund bestehen gegen die Planungen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
9	<b>Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen (SG 31.2 - Regierung von Oberbayern)</b>	<p>Unmittelbar angrenzend an das Baugebiet befindet sich die BOStrab-Betriebsanlage in der Moosacher Straße mit einen Abgang zum U-Bahnhof Oberwiesenfeld.</p> <p>Auflagen zum Schutz der BOStrab-Betriebsanlage werden in den folgenden Bauanträgen detailliert festgelegt. Die TAB gibt vorab folgende Hinweise:</p> <p>Bei baulichen Anpassungen der Verkehrsflächen und Freiflächen im Bereich des Abganges zum U-Bahnhof Oberwiesenfeld sollte darauf geachtet werden, dass die absturzsichernde Brüstungen sowie das Gelände weiterhin ausreichend hoch ist. Sofern angedacht wird Flächen anzuheben, kann dies bauliche Maßnahmen an dem Abgang nach sich ziehen. Wir bitten daher von einer Erhöhung des umliegenden Geländeniveaus abzusehen. Sollten Festlegungen zur Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) erfolgen bitten wir Rücksicht auf den Abgang zu nehmen und von tiefwurzelnden Bäume und Gehölze</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan steht einem unveränderten Erhalt der U-Bahn inkl. ihrer Abgänge nicht entgegen. Bepflanzungen im Bereich der U-Bahn sieht der Bebauungsplan nicht zwingend vor. Darüber hinaus handelt es sich um eine Stellungnahme zum Bauvollzug. Diese wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	

		abzusehen. Die Bepflanzung sollte nicht in den Abgang ragen, hineinwachsen oder Bauwerksfugen mit Wurzeln durchdringen.		
10	Deutsche Telekom GmbH	<p><b>Rückäußerung zu Bauleitplanung</b>            Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142            Am Oberwiesenfeld (östlich), Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)            (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)            - Knorr Bremse AG –</p> <p><b>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,            vielen Dank für Ihre Informationen !            Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.            Zur o.a. Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung:            Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.            Es handelt sich hierbei um Hauszuführungen zu den derzeitigen Bestandsgebäuden. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese TK-Linien problemlos entfernt werden.            Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.            Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

		<p>Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.</p> <p><b>Bitte beachten sie:</b> Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der <b>Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung</b> so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Bei der erbetenen Festsetzung handelt es sich nicht um eine ausreichend bestimmte Festsetzung für einen Bebauungsplan. Darüber hinaus handelt es sich um Festlegungen für den Bauvollzug. Für die Festsetzung dieser besteht keine Ermächtigungsgrundlage. Dem folgend können keine entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	
--	--	--	--	--



		<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p><b>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/64.</b></p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind jedoch ausreichend dimensioniert, um entsprechende Leitungstrassen zur Verfügung stellen zu können. Auf der Südseite der Ilse-Essers-Straße ist ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen, um diese Trassen zu garantieren. Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Nachdem der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung beschlossen hat, erhalten Sie eine Mitteilung über unser digitales Auslegungsportal. Darin informieren wir sie gemäß § 3 II S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung.</p>	
11	Kreisjugendring München Stadt	Fehlanzeige		
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</p> <p>Die Planung wurde durch unsere zuständigen Referenten geprüft, mit folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit der Übernahme des Hinweises auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG bereits ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege erhebt keine Bedenken gegen die o.g. Planung.</p>	<p>Im Sinne eines möglichst schlanken Bebauungsplans sind grundsätzlich keine Hinweise durch Text in den Satzungsdocumenten erforderlich. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind allgemein gültige gesetzliche Regelungen. Sie gelten auch ohne Erwähnungen im Bebauungsplan. Zur Verdeutlichung ist jedoch ein entsprechender Hinweis im Umweltbericht enthalten.</p>	
13	Heimatpfleger der Landeshauptstadt München	<p>Vielen Dank für Ihre Nachfrage. Aus meiner Sicht ist eine Stellungnahme des Heimatpflegers zum o.g. B-Plan entbehrlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	<p><b>Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142</b></p> <p><b>Am Oberwiesenfeld (östlich), Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)</b></p> <p><b>Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)</b></p> <p><b>-Knorr Bremse AG -</b></p> <p><b>Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>Strecke: 5560 / FFB Steinwerk - Mü Waldtrudering / von Bahn-km 19,48 bis Bahn- km 19,72 /rechts der Bahn</b></p> <p>Ihr Zeichen:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 07.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p><b>Infrastrukturelle Belange</b></p> <p>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 betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
----	-----------------------------------	--	--	--

	<p>bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, 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.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>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.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel,</p>	<p>Der Bebauungsplan grenzt lediglich im Norden direkt an die Bahnanlagen an. In diesem Bereich kommt es durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 zu keinen Veränderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947. Dem folgend sind durch die Bauleitplanung keine Verzögerungen, Behinderungen oder Beeinträchtigungen des gewöhnlichen Betriebs der Bahnbetriebsnotwendigen Anlagen bedingt.</p> <p>Entsprechende Immissionen wurden insbesondere im Hinblick auf Lärm, Erschütterungen und Elektromagnetische Felder im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans gutachterlich untersucht. Soweit erforderlich sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen. Einschränkungen des Eisenbahnbetriebes können somit sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Solaranlagen lediglich im Bereich des Urbanen Gebietes MU und des Sondergebietes SO Pflege auf den Dächern und an den von der Bahnanlage abgewandten Fassaden festgesetzt. Diese Dächer befinden sich im Süden der Bahnanlage und sind weit über 20 m über dieser gelegen. Somit sind hier blendfreie Ausgestaltungen sicher möglich. Darüber hinaus handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Es sind weder entsprechenden Betriebsanlagen der Bahn beansprucht, noch sind diese betroffen.</p>	
--	---	--	--

	<p>Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten grenznah an der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hin sind diese gesondert anzuzeigen und eine Kabel- und Leitungsermittlung sowie ggfs. eine Kabeleinweisung durchzuführen.</p> <p>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.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze). [Anmerkung: Siehe gesondertes Dokument]</p> <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des</p>	<p>Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>In Gleisnähe ist im Bebauungsplan nur eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Es ist zudem eine Festsetzung getroffen worden, dass eine Versickerung außerhalb des eigenen Baugrundstücks nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist auf § 37 WHG zu verweisen.</p> <p>Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und wird den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans sind im Bereich der Bahnlinie keine Bepflanzungen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
--	--	---	--

	<p>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.</p> <p><b>Immobilienrelevante Belange:</b></p> <p>Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:</p> <p><a href="http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen">www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</a>  <a href="http://www.deutschebahn.com/Gestattungen">www.deutschebahn.com/Gestattungen</a></p> <p>Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden.</p> <p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</b></p> <p>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 der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und</p>	<p>Der Hinweis zum Vollzug wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p> <p>Angrenzend an die Bahnanlagen entspricht die Planung weitestgehend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1947. Neue Kanalkreuzungen o.Ä. sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
--	--	--	--

		<p>einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>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.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Infra GO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kran aufstellung bei der DB Infra GO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von <math>\geq 5,00</math> m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung</p>		
--	--	--	--	--

		<p>(Gleisabstand: <math>\leq 4</math> m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (<math>\approx 2,50</math> m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p><b>Schlussbemerkungen</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht zu wenden.</p>		
15	Bundesnetzagentur	Keine inhaltliche Stellungnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

