GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 12.11.2024

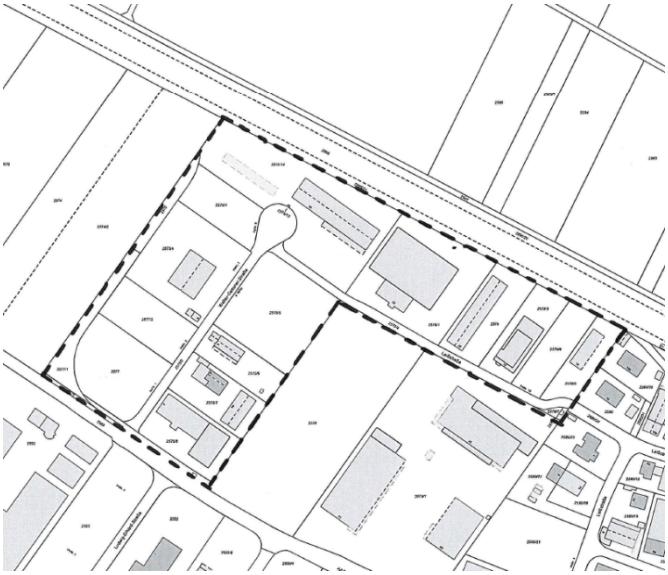
TOP 4.	**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "GE Weidach III"; Abwägung**	**BA-20-26-ö-728**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 30.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III“ beschlossen und den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 02.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung betrifft alle im Geltungsbereich der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III“ liegenden Grundstücke.



Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III“ erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind (kurz zusammengefasst):

„Um zu gewährleisten, dass auch zukünftig Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen, sollen die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Rahmen des Änderungsverfahrens explizit ausgeschlossen werden.

Selbiges gilt für die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3 bzw. 4 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2577, 2577/1, 2577/2, 2575, 2575/1, 2575/2, 2575/4, 2575/5, 2575/6, 2575/7, 2575/8, 2575/9, 2575/13, 2575/14, 2578/1, 2579, 2579/3, 2579/4, 2579/5, 2579/7 und 2579/8 jeweils der Gemarkung Vagen."

Der Entwurf für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „GE Weidach III" mit Stand Juli 2024 einschließlich Begründung war vom **14.08.2024 – 17.09.2024** öffentlich ausgelegt, sowie auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link **https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html** veröffentlicht.

Bis Fristende sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

a) Regierung von Oberbayern
b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
d) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
e) IHK für München und Oberbayern
f) Handwerkskammer für München und Oberbayern
g) DB Immobilien
h) Eisenbahn Bundesamt
i) Vodafone
j) Bayerischer Bauernverband – keine Einwendungen
k) LRA Rosenheim, Hoch- und Tiefbau – keine Einwendungen
l) ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
m) LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Einwendungen
n) Grundstückseigentümer im Geltungsbereich

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Gewerbegebiet Weidach die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke explizit ausgeschlossen werden sollen. Dies soll auch für die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3 bzw. 4 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gelten. Damit soll gewährleistet werden, dass auch zukünftig Flächen für produzierendes Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 zur Verfügung stehen.

Zudem sollen die Grundstücke Fl.Nr. 2575/8 und 2577 im zeichnerischen Teil als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die privaten Grünflächen sollen geringfügig reduziert werden. Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist ca. 4,8 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ergebnis
Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine Anmerkungen

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis. Es erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung

Zur Klarstellung und eindeutigen Zuordnung sollten in der Planzeichnung die beiden Geltungsbereiche der 5. Änderung z.B. wie folgt abgegrenzt und die Planzeichen beschrieben werden:

Geltungsbereich nur textlicher Änderungen und Geltungsbereich für geänderte zeichnerische Festsetzung.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen oder auch nur ausnahmsweise zulässigen Betrieben und Anlagen in einem Baugebiet, erfolgt nach § 1 Abs. 5 BauNVO und nicht wie angegeben nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3, 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Verfahrensvermerke sind zu berichtigen:

- Nr. 1 Änderungsbeschluss für die 6. Änderung stimmt nicht.
- Nr. 3 sollte der aktuellen Rechtslage entsprechend umformuliert werden und die vorrangige Internetveröffentlichung als Beteiligungsform nach § 3 Abs. 2 BauGB angeben.
- Nr. 6 hier ist der falsche Bebauungsplan bezeichnet.

Die Begründungsausführungen zur Rechtfertigung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB legen nicht dar, weshalb durch die Änderung kein Grundzug der Planung berührt wird.

Dieser könnte im Urplan ggf. darin gesehen werden, dass in einem bislang hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weitgehend unbeschränkten Gewerbegebiet, künftig mehrere allgemein zulässige und mehrere ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine rechtmäßige Änderung des Bebauungsplans könnte dann nur in einem Normalverfahren erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden Geltungsbereiche (Geltungsbereich textliche Änderung und Geltungsbereich zeichnerische Festsetzung) sind eindeutig abzugrenzen.

Rechtsgrundlage zur Änderung ist in § 1 Abs. 5 BauNVO zu ändern (nicht wie angegeben § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3, 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Verfahrensvermerke sind gemäß Angabe zu berichten.

Um durch die Änderung des Bebauungsplanes eine rechtssichere Satzung zu erhalten, wird die Änderung ins Regelverfahren übergeleitet.

Es ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die durchgeführte Veröffentlichung bzw. Auslegung sowie die Behördenbeteiligung werden als erster Verfahrensschritt gewertet.

Nach Einarbeitung und Ergänzung des Entwurfs und Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt dann der zweite Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des SG Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Bebauungsplanänderung wird nach Korrektur bzw. Ergänzung wie von der Verwaltung vorgeschlagen ins Regelverfahren mit Umweltbericht und weiterer Auslegung übergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

Leider fällt ein Grünflächenanteil der geänderten Planung zum Opfer; bei Umsetzung einer konkreten Bebauung wird gebeten auf eine mögliche Durchgrünung auf den noch zu bebauenden Flächen zu achten. Die Eingrünung des Gebiets ist nach unserem Luftbild noch nicht sehr wirksam. Die Gemeinde wird gebeten sich in eigener Zuständigkeit um die Herstellung, Kontrolle der Umsetzung und Pflege zu kümmern. Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 17.09.2024.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teil der wegfallenden Grünfläche ist dem Ausbau der Aiblinger Straße und somit der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern geschuldet.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung (Walter-Gessner-Straße) im GE Weidach III sind bisher aktuell noch 4 Grundstücke unbebaut bzw. im Bereich der 4. Änderung (Leißstraße) noch ein Grundstück unbebaut. 3 Grundstücke stehen kurz vor Fertigstellung.

Die Gemeinde wird nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. Fertigstellung der Gewerbebauten ggf. die Grundstückseigentümer zur Einhaltung der Grünordnung auffordern falls diese nicht umgesetzt sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen im Planungsentwurf angezeigt.

Abstimmungsergebnis: 10 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:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 (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 der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Urplan und den bisherigen Änderungen ist unter Punkt C – Hinweise bereits auf das BayDSchG und das entsprechende Vorgehen bei Funden hingewiesen.

Im aktuellen Planungsentwurf ist ebenso ein entsprechender Hinweis vorhanden.

Hinweise:
Die Hinweise der ursprünglichen Version und der bisherigen Änderungen behalten auch für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Der bereits enthaltene Hinweis ist ausreichend. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

e) IHK für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Gewerbegebiet Weidach III" i. S. d. § 8 BauNVO Einverständnis. Es ist zu begrüßen, dass die Flächen auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die IHK für München und Oberbayern teilt und bestätigt die Ansichten der Gemeinde, dass die Flächen im Gewerbegebiet für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

f) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Art der baulichen Nutzung schaffen und unter anderem, um zu gewährleisten, dass auch zukünftig Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen, sollen die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Rahmen des Änderungsverfahrens explizit ausgeschlossen werden.

Selbiges gilt für die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3 bzw. 4 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Wir begrüßen das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham Gewerbeflächen für das Gewerbe freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die HWK für München und Oberbayern teilt und bestätigt die Ansichten der Gemeinde, dass die Flächen im Gewerbegebiet für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der HWK für München und Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

g) Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Gegen die o.g. 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist.

Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.
Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten

sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.
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.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.
Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Auf ausreichende Zufahrt- / Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störungsfall und für Inspektionen & Instandhaltungsmaßnahmen.
Bei der Ausführung von Bauarbeiten müssen folgende Hinweise eingehalten werden: 3/5

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bau-herr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

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.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder an-deren Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist evtl. zu er-den und gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.
Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Trans-

portteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB InfraGO AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 8 Wo-chen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:
DB InfraGO AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.
Beim Abbruch vorhandener Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten.
Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.
Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren
(z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.
Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.
Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.
Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der
DB InfraGO AG, Gießereistraße 41, 83022 Rosenheim zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt.
Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt.
Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind Bahn zu erden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.
Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Netzbezirk Rosenheim (Oberleitungsanlagen) schriftlich zu bestellen.
Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu

erfolgen hat. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München
E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link
www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen
Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auflagen der DB sind gemäß Urplan und Änderungen Bestandteil des Bebauungsplanes und seiner Änderungen. Im Entwurf der 5. Änderung ist unter Bezugnahme auf das Aktenzeichen TEOB-BY-24-187647 ein entsprechender Verweis in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme mit Auflagen und Hinweisen der DB AG – DB Immobilien sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt einen Verweis in den textlichen Teil der Festsetzungen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

h) Eisenbahn-Bundesamt

Ihr Schreiben ist am 09.08.2024 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.

Im Rahmen der Beteiligung hält das Eisenbahn-Bundesamt ausdrücklich an den Hinweisen fest, die es mit Stellungnahmen vom 23.07.2021, Gz: 65139-651pt/009-2021#431 und 16.07.2020, Gz: 65112-651pt/008-2020#382 zur ursprünglichen Planung gegeben hat. Ergänzend dazu bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn - Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

Aufgrund der Nähe der Bahnlinie zum Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen.

Zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für das sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindliche Industriegleis ist die Regierung von Oberbayern (Sachgebiet 23.2 Schienenverkehr). Ich empfehle eine entsprechende Beteiligung.

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 Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis bzw. Festsetzung wurde bereits zur Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien beschlossen.
Dies wird als ausreichend erachtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

i) Vodafone

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.08.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine Anmerkungen

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Vodafone GmbH zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

j) Grundstückseigentümer Walter-Gessner-Str. 1

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur o.g. Bebauungsplanänderung äußern wir uns als Eigentümerin des Flurstücks Fl. Nr. 2577 der Gemarkung Vagen, das im Bebauungsplangebiet liegt, wie folgt:

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung besteht kein Einverständnis, da mit ihr erhebliche Nachteile für uns verbunden sind.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham betreibt ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist vor allem die Verhinderung der von uns geplanten Unterkunft für Geflüchtete. Daher werden Einschränkungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung vorgenommen (vgl. Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Das Flurstück FL Nr. 2577 der Gemarkung Vagen steht in unserem Eigentum. Dieses ist derzeit noch unbebaut. Wir planen jedoch die Errichtung von drei Containergebäuden als Unterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende. Eine Baugenehmigung ist bereits erteilt worden.

1. Einwände
Die Änderung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „GE Weidach III" wird in rechtmäßiger Weise nicht möglich sein.

1.1. Fehlerhafte Bekanntmachung
Das Bauleitplanverfahren kann schon deswegen nicht in rechtmäßiger Weise abgeschlossen werden, da vorliegend die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft erfolgt ist.
Gem. § 3 Abs. 2 S. 4 und S. 5 BauGB ist die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekanntzumachen. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich auch in das Internet einzustellen.

Die Bekanntmachung muss damit nach dem eindeutigen Wortlaut vor Beginn des Laufs der Veröffentlichungsfrist erfolgen. Nicht festgelegt ist, welcher Zeitraum hierbei einzuhalten ist. Deshalb kann sie auch kurzfristig, also etwa ein oder zwei Tage vor Beginn des Laufs der Veröffentlichungsfrist erfolgen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Veröffentlichungszeitpunkt der Bekanntmachung der planenden Gemeinde anheimgestellt ist. Der Wortlaut ist insofern eindeutig, als die

Bekanntmachung vor der Auslegung stattgefunden haben muss.
Dies ist hier mehr als zweifelhaft. Die Bekanntmachung wurde zwar am 12.08.2024 vom Bürgermeister unterschrieben. Angeschlagen wurde sie jedoch erst am 14.08.2024, also am Tag des Beginns der Auslegung. Angesichts des eindeutigen Wortlauts und Zwecks der Vorschrift, ist eine zeitgleiche Bekanntmachung nicht ausreichend.
Es liegt insofern auch ein gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Fehler vor.

1.2. Keine Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne
Des Weiteren ist die Auslegung deswegen fehlerhaft, weil die Entwürfe der Bauleitpläne entgegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht ausgelegt wurden.
Auf der Homepage der Gemeinde finden sich zwar folgende Links:
Bekanntmachung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 — GE Weidach III — gem. § 13 - Auslegung und Veröffentlichung der Unterlagen
5. Änderung BPlan 64 GE Weidach III - Begründung zur Auslegung und Veröffentlichung und
5. Änderung BPlan 64 GE Weidach III - BPlan zur Auslegung und Veröffentlichung
Tatsächlich findet sich allerdings der Bebauungsplan, also die Planzeichnung oder die textlichen Festsetzungen in diesen Unterlagen nicht. Vielmehr wird beim Aufrufen der Links nur die Begründung angezeigt.

Damit hat eine ordnungsgemäße Auslegung überhaupt nicht stattgefunden. Dieser Fehler ist auch gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich.

2.3. Negativplanung / fehlende Erforderlichkeit der Festsetzung
Darüber hinaus fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung, da sie sich faktisch in einer reinen Negativplanung erschöpft. Maßgebliches und alleiniges Ziel ist die Verhinderung unseres Bauvorhabens.
Die vorliegende Planung entspricht nicht dem wirklichen planerischen Willen der Gemeinde. Sie ist nur vorgeschoben, um die wahre Absicht zu verdecken, nämlich die Errichtung von Geflüchtetenunterkünften zu verhindern.

Darüber hinaus ist die Planung auch nicht (mehr) erforderlich. Aus der Begründung ergibt sich, dass unser Vorhaben Anlass der Planung war. Für dieses Bauvorhaben existiert jedoch mittlerweile eine Baugenehmigung. Das Ziel der Planung, nämlich die Verhinderung des Vorhabens (die so nicht zulässig ist) kann demnach gar nicht mehr erreicht werden.

2.4. Abwägungsfehlerhafte Festsetzung
Angesichts dessen, dass die Festsetzungen nicht mit ausgelegt worden sind, ist anhand der Begründung auf die wohl beabsichtigten Festsetzungen zu schließen. Es ist jedoch schon anhand der Begründung erkennbar, dass die Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Nutzungsarten abwägungsfehlerhaft ist.

Der zentrale Gesichtspunkt für den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet ist das mögliche Entstehen städtebaulicher Spannungen, die sich aus dem Nebeneinander von immissionsträchtigem gewerblichem Umfeld und dem Schutzbedürfnis der dort lebenden Geflüchteten und Asylbewerbern vor unzumutbaren Lärm ergeben. Dieser Gedanke trägt allerdings nicht den Ausschluss sämtlicher sozialer Einrichtungen, insbesondere nicht von solchen Einrichtungen, in denen nicht übernachtet wird, sondern die von einem bestimmten Kundenkreis nur tagsüber zur Entgegennahme von Leistungen aufgesucht werden, Rechnung. Aus der Begründung ergeben sich keine städtebaulichen Gründe, die den Ausschluss von sozialen Einrichtungen im Gewerbegebiet rechtfertigen könnten. Die auf § 1 Abs. 6 BauNVO zu stützende Festsetzung ist daher abwägungsfehlerhaft.

Weiter wird ausgeführt, dass die Gewerbeflächen nur dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen sollen. In der Konsequenz hätten jedoch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen werden müssen. Das ist jedoch nicht geschehen. Dies zeigt, dass die Planung der Gemeinde nur vorgeschoben ist. Im Übrigen wird dies dadurch belegt, dass auch eine Nutzung, die nicht produzierend ist (IGEH Projekt GmbH) zugelassen wurde und sich im Gewerbegebiet angesiedelt hat.

3. Zusammenfassung
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Bauleitplanung nicht in rechtmäßiger Weise durchgeführt und zu Ende gebracht werden kann. Es bestehen bereits jetzt erhebliche und beachtliche Verfahrensfehler. Darüber hinaus ist die Planung eine reine Verhinderungsplanung und abwägungsfehlerhaft.
Das Bauleitplanverfahren ist daher einzustellen und die Veränderungssperre aufzuheben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung des Bebauungsplanes und die damit künftig auszuschließenden Nutzungen begründen sich mit dem Bedarf heimischer und regionaler Firmen an Gewerbeflächen sowie an der Notwendigkeit der mit produzierendem und dienstleistendem Gewerbe einzunehmender Gewerbesteuer, auf die die Gemeinde aufgrund der Haushaltslage und den anstehenden notwendigen Projekten (u. a. Feuerwehrhaus, Kindergärten etc.) dringend angewiesen ist.

Zur Bekanntmachung:
Da die Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich im Verfahren nach § 13 a BauGB angedacht war, sind in der Bekanntmachung weder Hinweise auf umweltbezogene Informationen anzugeben noch ist die Bekanntmachung in irgendeiner Frist VORAB zu Veröffentlichen. Da das Verfahren in ein Regelverfahren übergeleitet wird, treffen die angeführten Gründe dann zumindest teilweise für die weitere Veröffentlichung/Auslegung und Behördenbeteiligung zu. Im Übrigen war die Frist für die Stellungnahmen länger als die rechtlich vorgegebenen 30 Tage.

Im weiteren Verfahren wird ein möglicherweise vorliegender Fehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geheilt.

Falls ein Fehler in der Veröffentlichung des Planes online vorgelegen haben sollte, bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Rathaus einzusehen bzw. auch diese telefonisch, per Mail oder per Fax anzufordern, worauf in der veröffentlichten und an den Anschlagtafeln angebrachten Bekanntmachung ausführlich hingewiesen war.

Zu Punkt 2.3 Negativplanung:
Die städtebauliche Erfordernis begründet sich mit dem Bedarf heimischer und regionaler Firmen an Gewerbeflächen sowie an der Notwendigkeit der mit produzierendem und dienstleistendem Gewerbe einzunehmender Gewerbesteuer, auf die die Gemeinde aufgrund der Haushaltslage und den anstehenden notwendigen Projekten (u. a. Feuerwehrhaus, Kindergärten etc.) dringend angewiesen ist.

Weiteres städteplanerisches Erfordernis ist die Festsetzung von Verkehrsflächen, um den Ausbau der Aiblinger Straße mit einem Geh- und Radweg voranzubringen und zu sichern.

Die städtebauliche Begründung ist redaktionell ausführlich zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Grundstückseigentümers und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Planungsentwurf und Begründung sind wie von der Verwaltung beschrieben zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Beschlüsse sind einzuarbeiten und die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Das Bauleitplanverfahren wird nach Überarbeitung des Planungsentwurf im Regelverfahren weiterbearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Sitzungsverlauf:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 GE Weidach III ins Regelverfahren mit den notwendigen Unterlagen und Ergänzungen überzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der Änderungen das Verfahren entsprechend weiter zu führen.

Abstimmung:
10 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 13.11.2024

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister