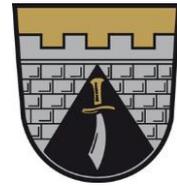


- Teil B -

Markt Mering
Landkreis Aichach - Friedberg



Einbeziehungssatzung
„Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg“

BEGRÜNDUNG

vom 17.11.2022

geändert am:
23.02.2023

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Ausgangssituation.....	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand.....	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Ziele der Planung.....	6
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.	Erschließung.....	8
4.1	Verkehr	8
4.2	Wasserversorgung	8
4.3	Abwasserbeseitigung	9
4.4	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	9
4.5	Energieversorgung, Telekommunikation	10
4.6	Abfallbeseitigung.....	10
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen.....	10
5.1	Ausgangssituation.....	10
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung	10
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz.....	11
5.4	Artenschutz.....	13
6.	Altlasten	14
7.	Denkmalschutz	14
8.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15
8.1	Immissionsschutz.....	15
8.2	Grundwasser.....	15
8.3	Deutsche Bahn	16
8.4	Eisenbahn-Bundesamt.....	22
9.	In-Kraft-Treten	23

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal südlich der Zettlerstraße in der Ortslage Mering ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 1773/2 der Gemarkung Mering ist demzufolge planungsrechtlich aktuell nicht möglich.



Abb.1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, streben zur Abrundung der südlich der Zettlerstraße bereits vorhandenen Wohnbebauungen eine bauliche Entwicklung des Grundstückes Flur Nr. 1773/2 für ein weiteres Wohngebäude an. Die Erschließung für dieses neue Wohngebäude kann künftig über den unmittelbar an das Grundstück anliegenden Fins-

terweg (Flur Nr. 1789/5) gewährleistet werden, der im Norden in die Zettlerstraße mündet. An das Grundstück Flur Nr. 1773/2 der Gemarkung Mering liegen auch bereits sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) an. Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung des Grundstücks Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, in den im Zusammenhang bebauten Ort Mering gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung auf dem Areal südlich der Zettlerstraße, östlich des Finsterbaches gewährleistet werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP des Marktes Mering © Markt Mering, Stand 2003

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Mering stellt das Grundstück Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Das gesamte Grundstück ist im Flächennutzungsplan noch als Bestandteil einer „Fläche für den Hochwasserschutz“ gekennzeichnet. Mit den in den letzten Jahren bereits erfolgten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz, liegt das Grundstück mittlerweile aber nicht mehr innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) des Finsterbaches.

Der Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der Darstellung der Flächen für den Hochwasserschutz demzufolge nicht mehr aktuell.

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer wohnbaulichen Arrondierung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten wohnbaulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar nördlich und östlich des Satzungsgebietes, südlich der Zettlerstraße bereits vorhandenen Wohnbebauung.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine bislang vorwiegend als privates Gartengrünland genutzte Fläche auf nahezu ebenem Gelände. Das mittlere Höhengniveau der Einbeziehungsfläche liegt bei etwa 512 m ü. NN. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Einbeziehungsfläche bislang noch nicht vorhanden. Im nördlichen und östlichen Randbereich der Einbeziehungsfläche finden sich einige wenige Gehölze jüngeren Alters (teilweise auch Nadel- oder Ziergehölze), die aber keinem besonderen Schutz unterliegen. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet hingegen nicht vorhanden.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch mehrere, bereits zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhäuser südlich und nördlich des Straßenraumes der Zettlerstraße,
- im Osten durch ebenfalls bereits wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen südlich der Zettlerstraße, an die im Osten die Bahnstrecke Augsburg - München unmittelbar anschließt,
- im Süden und Westen durch teilweise dichte Gehölzstrukturen entlang des Gewässerverlaufes des Finsterbaches, die nahezu durchgängig bereits als Ökofläche gesichert sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 1773/2 der Gemarkung Mering befindet sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Für das Grundstück Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, wurde bereits im Jahr 1997 eine Bauvoranfrage für eine Überbauung mit einem Wohnhaus genehmigt. Diese Bauvoranfrage war zunächst für 3 Jahre gültig und wurde mehrmals jeweils um 2 Jahre bis zum Jahr 2012 verlängert, bis eine weitere Verlängerung seitens der Eigentümer versäumt wurde. Zudem wurde für das bislang als unbebaute Wohngebäudefläche eingestufte Grundstück in den letzten Jahren auch bereits die Zahlung von Entwässerungsbeiträgen eingefordert.

Mit der Einbeziehungssatzung „Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg“ soll nun eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhenlage (Wandhöhe und Gebäudeoberkante) ausreichend bestimmt.

Die Maßstäblichkeit des neuen Wohnbaukörpers im Satzungsgebiet orientiert sich grundsätzlich an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Mering. In diesem Zusammenhang wird im Einbeziehungsgebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zugelassen. Damit liegt die Planung noch deutlich unter dem in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ 0,40) in allgemeinen Wohngebieten. Innerhalb des Satzungsgebietes kann damit eine angemessene, an den bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung orientierte bauliche Dichte gewährleistet werden.

Um trotz der gewählten, zurückhaltenden Überbaubarkeit, die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen (Garagen etc.) im Satzungsgebiet nicht zu stark einzuschränken, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garage, Zufahrt etc. bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) von 0,5 ermöglicht. Damit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die zulässige Gesamt-GRZ II liegt dabei aber immer noch unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ohnehin regelmäßig möglich wäre (GRZ II 0,6).

Um in dem vorwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägten Umfeld eine zu starke Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die Wandhöhe (WH) und die Gebäudeoberkante (OK) des neuen Wohngebäudes festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für den geplanten Baukörper eine Wandhöhe von maximal 518,8 m ü. NN und eine Gebäudeoberkante von maximal 521,0 m ü. NN vorgegeben. Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht. Als maßgebender Bezugspunkt für das bestehende Höhenniveau des Satzungsgebietes fungiert ein unmittelbar östlich an das überplante Areal angrenzender Kanalschacht, dessen Deckeloberkante im Bestand bei 512,13 m ü. NN liegt. Bezogen auf dieses bestehende Höhenniveau liegt die maximale Höhenausdehnung des geplanten Wohngebäudes bei etwa 8,9 m. Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses auf dem Areal südlich der Zettlerstraße und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzenden Grün-/Gehölzstrukturen entlang des benachbarten Finsterbaches, wird im Satzungsgebiet ein konkretes Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung orientiert sich an den Planungsüberlegungen der Grundstückseigentümer. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports innerhalb des Satzungsgebietes, werden diese Anlagen nur innerhalb der festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen bzw. einer eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fläche („Ga“) zugelassen. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen innerhalb des Satzungsgebietes kann damit ausgeschlossen werden. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit den angrenzenden Grün-/Gehölzstrukturen gesichert werden. Die verbleibenden Flächen im Süden des Satzungsgebietes werden künftig als private Gartenflächen genutzt.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die getroffene Festlegung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (Mindesthöhe 512,5 m ü. NN + Überschreitungsmöglichkeit von 0,30 m) kann der teilweisen Lage des Satzungsgebietes im Risikogebiet des Finsterbaches (HQ_{extrem}) angemessen Rechnung getragen werden („hochwasserangepasstes Bauen“), ohne dass ein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude erfolgt.

Mit der festgelegten Dachform (Walmdach / Krüppelwalmdach) und Dachneigung (18°-22°) kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen.

Durch die getroffene Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei soll künftig eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur auf den Flächen südlich der Zettlerstraße verhindert werden. Die Vorgabe orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen in der Umgebung des Satzungsgebietes.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des überplanten Grundstückes Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über den unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegenden Finsterweg (Flur Nr. 1789/5) sichergestellt, der im Norden unmittelbar in die Zettlerstraße mündet. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Wohngebäudes kann über das in der Zettlerstraße bzw. im Finsterweg

bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) zu dem neuen Wohngebäude geführt.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Einbeziehungsbereiches kann über den in der Zettlerstraße bzw. dem Finsterweg bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Der nächste Schacht dieses Kanals liegt unmittelbar östlich des Satzungsgebietes. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen.

4.4 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Bauvorhaben der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass das im Einbeziehungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) auch wieder unmittelbar auf dem überplanten Grundstück vor Ort versickert werden kann. Alternativ könnte ggf. auch eine Einleitung in den unmittelbar anliegenden Finsterbach in Erwägung gezogen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach

dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden. In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

4.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Zettlerstraße bzw. im Finsterweg bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach - Friedberg über die Zettlerstraße durchgeführt. Demzufolge sind die Abfallbehältnisse am Abholtag am Straßenrand der Zettlerstraße zur Abholung bereitzustellen.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

Der in westlicher Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegende Finsterbach ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Paar und Ecknach“, das durch die Planung aber nicht tangiert wird. Nachteilige Auswirkungen sind auf dieses FFH-Gebiet infolge der Planung nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der überplanten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden

anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (Gartennutzung, bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) führt die geplante wohnbauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Gartennutzung ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, wobei das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder unmittelbar dem Untergrund zugeführt werden soll.

Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) verbunden. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass auch der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet ist.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen auf dem Areal südlich der Zettlerstraße gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung das überplante Grundstück Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Flur Nr. 1773/2, Gemarkung Mering, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet (Grundstücksfläche 735 m²) nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fach-

lich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes handelt es sich um einen strukturalmen Privatgarten (Biotop-/Nutzungstyp P21), der nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann regelmäßig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im Satzungsgebiet festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II 0,50) herangezogen und als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung in Ansatz gebracht.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die aus der vorliegenden Einbeziehungssatzung resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)
-------------------------	---	------------------------	---	--	---	---

Ausgleichsbedarf:

$$735 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,50 = 1.837 \text{ WP}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen vorgenommen wird. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Satzungsgebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche umgesetzt werden, die der vorliegenden Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden muss. Hierfür steht eine Teilfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 1768, Gemarkung Mering, zur Verfügung (siehe Teilplan 2

in der Planzeichnung), die in südöstlicher Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegt. Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll auf dieser Ausgleichsfläche auf einem Streifen entlang des Finsterbaches eine mesophile Gebüsch- / Heckenstruktur entwickelt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp B112, der mit 10 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung auf dieser externen Ausgleichsfläche um 7 Wertpunkte (10 WP - 3 WP) ermöglicht werden. Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.838 Wertpunkten (WP) muss der Einbeziehungssatzung demzufolge eine mindestens 265 m² große Teilfläche (1.838 WP / 7 WP = 265) des externen Grundstückes Flur Nr. 1768, Gemarkung Mering, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (siehe Teilplan 2 auf Planzeichnung).

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung mesophiles Gebüsch / Hecke etc.) auf dieser 265 m² großen, externen Ausgleichsfläche, können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden. Die konkrete Sicherung der externen Ausgleichsfläche und der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist vor dem Satzungsbeschluss auch noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch (dingliche Sicherung) nachzuweisen.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (strukturarmer Privatgarten mit wenigen, jüngeren Gehölzstrukturen) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäugetieren zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Die im Satzungsgebiet vorhandenen Laub-, Nadel- und Ziergehölze weisen infolge ihres verhältnismäßig jungen Alters noch keine relevanten Habitatstrukturen (Stammhöhlen etc.) auf, die von höhlenbrütenden Arten etc. genutzt werden könnten.

Nachdem im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche Gehölz- und Grünstrukturen und damit auch entsprechende Habitatstrukturen vorhanden sind, die auch bei der geplanten wohnbaulichen Arrondierung weiterhin erhalten werden können, kann auch künftig von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs auf dem Areal südlich der Zettlerstraße weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten, zumal in geringer Entfernung zur Eingriffsfläche auf der externen Ausgleichsfläche auch wieder neue Habitatstrukturen geschaffen werden können. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbe-
reich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten sowie im
Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder
organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden,
die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem
Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht ge-
mäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege
leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzula-
gern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg
des Materials geklärt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöh-
ten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zu-
sätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird da-
her empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Land-
ratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu set-
zen.

7. Denkmalschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes und dessen maßgebendem Umfeld sind
nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler
vorhanden. Demzufolge liegt für das Satzungsgebiet keine besondere archäo-
logische Relevanz vor.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Immissionsschutz

Im Bereich des geplanten Wohnhauses sind durch die Bahnlinie Augsburg-München inkl. Augsburg-Weilheim erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten: Nach den vorliegenden Daten aus andere Bauvorhaben und den entsprechenden Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich nach der Abschätzung des Unteren Immissionsschutzbehörde Beurteilungspegel zwischen 60-65 dB(A) tagsüber/nachts, je nach Stockwerk. Hier ist eine Bebauung nur möglich, wenn erhebliche bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei Neubauten ist hier baulicher Schallschutz nach DIN 4109 notwendig. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichnet.

Außerdem sind die Schlaf- und Ruheräume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren, d.h. Lüftungsöffnungen sind nach Südwesten bzw. eingeschränkt nach Südosten auszurichten.

Die maßgeblichen Außenpegel zur Festlegung des notwendigen baulichen Schallschutzes müssen über eine Schalltechnische Untersuchung berechnet werden.

8.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

8.3 Deutsche Bahn

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen.

Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

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, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

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.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, I.NF-S-D, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1,

80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

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.

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend wird vorsorglich noch darauf hingewiesen, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

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 / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

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.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

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. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszu-schöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Anse-hung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschüt-terungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur In-standhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbe-trieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschrän-kungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Oberleitung:

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

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Ei-senbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Ei-senbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deut-schen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicher-heitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Richtlinie 132 0123, alle Richtlinien der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.

Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122.

Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand \leq 4m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Preilleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (\approx 2,50m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaussenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung/Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

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.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn hingewiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Es wird darum gebeten, in Interesse der Bauherren, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: <https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

8.4 Eisenbahn-Bundesamt

Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

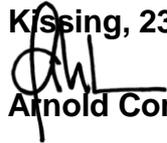
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen.

9. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 23.02.2023



Arnold Consult AG