

Gemeinde Poing

Abschrift aus dem Beschlussbuch

Sitzungsniederschrift

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	17.09.2020	öffentlich	2

Gegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee";

A) Vorstellung des Projektes durch den Investor

**B) Erfolgte Darlegung für die Öffentlichkeit sowie Behördenbeteiligung in der Zeit vom 08.11.2018 bis 14.12.2018 gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB (Baugesetzbuch);
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vortrag

Az.: 3/610-12/27.3 - Fachbereich 3 - Planen und Bauen, Umwelt, Abfallwirtschaft

bereits behandelt: GR 21.09.2017 (TOP 2), GR 26.10.2017 (TOP 3)
Unterlagen: B-Plan Seite 1-3_ Planteil_17.09.2020

sachkundige Personen: Herr Mayer (kmh Architekten), Herr Herzog-Smethurst (DKW Gruppe Berlin)

Bisheriges Verfahren:

21.09.2017 GR (TOP 2)
Vorstellung des Konzeptes
26.07.2018 GR (TOP 3)
Aufstellungsbeschluss
08.11.2018 mit Darlegung für die Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden
14.12.2018 (§ 13 a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch)

A) Vorstellung des Projektes durch den Investor

Nachdem seit der ersten Vorstellung des Projektes im Gemeinderat am 21.09.2017 nunmehr schon 3 Jahre vergangen sind, wird, wie im BUA am 17.06.2020 nichtöffentlich abgestimmt, das Konzept erneut vorgestellt.

Diskussionsverlauf:

Herr Erster Bürgermeister Thomas Stark informiert das Gremium darüber, dass es sich heute um eine Baurechtschaffung handele. Beiderseitiges Ziel sei es, das Konzept voranzutreiben.

Herr Mayer (Architekturbüro Kmh) und Herr Herzog-Smethurst (DKW Gruppe, Vertretung für den Investor) präsentieren und kommentieren die aktuelle Version des geplanten Projektes „Offsite-Poing“.

Insgesamt wird das Gelände um das Gebäude sowie der Innenhof grüner und der Bau auch offener gestaltet.

Zudem soll berücksichtigt werden, dass der Besucherverkehr in der vorgesehenen Tiefgarage angesiedelt wird, um den oberirdischen Verkehrsstrom so weit wie möglich zu entlasten.

Herr GR Matthias Andres erkundigt sich in diesem Zusammenhang auch nach einer Standort-Bereitstellung für eine MVG Radstation sowie die Übernahme der Kosten durch den Investor.

Dies wird seitens der Investoren zugesagt.

B) Erfolgte Darlegung für die Öffentlichkeit sowie Behördenbeteiligung in der Zeit vom 08.11.2018 bis 14.12.2018 gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB (Baugesetzbuch);
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Innerhalb des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg, Abt. 41, 44 und 46, Schreiben vom 18.12.2018
2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.10.2018
3. Wasserversorgungsamt Rosenheim, Schreiben vom 12.12.2018
4. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.11.2018
5. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 07.12.2018
6. Gemeinde Kirchheim b. München, Schreiben vom 14.12.2018
7. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 10.12.2018
8. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 13.12.2018
9. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 30.11.2018
10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.12.2018
11. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 06.12.2018
12. Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 15.11.2018
13. Handelsverband Bayern e.V. HBE, Schreiben vom 29.10.2018
14. Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 18.12.2018
15. gKu VE München-Ost, Schreiben vom 12.12.2018
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.12.2018

Keine Anregungen haben folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

1. Landratsamt Ebersberg, Abt. 44 Altlasten und Immissionsschutz, Schreiben vom 19.11.2018
2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 13.12.2018
3. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.12.2018
4. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 04.12.2018
8. Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 30.10.2018
9. Bayernets GmbH, Schreiben vom 26.10.2018
10. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 29.10.2018
11. Polizeiinspektion Ebersberg, Sachbearbeiter Verkehr, Schreiben vom 05.12.2018
12. Kreisheimatpflegerin, Schreiben vom 23.11.2018

Nicht geäußert haben sich folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Brandschutzdienststelle im Landratsamt Ebersberg
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischen Bauernverband
4. Gemeinde Anzing
5. Bayernwerk AG, Kundencenter Taufkirchen
6. Markt Markt Schwaben
7. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9. Bund Naturschutz Bayern e.V., Kreisgruppe Ebersberg
10. Gewerbeaufsichtsamt München-Land, Regierung von Oberbayern

1. Landratsamt Ebersberg, Abt. 41, 44 und 46, Schreiben vom 18.12.2018

Die Gemeinde Poing hat für den Bereich südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 „für ein Büro/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse“ beschlossen.

Wir weisen vorab darauf hin, dass wir nach Abschluss des Verfahrens um die Vorlage der bekanntgemachten Fassung an das Landratsamt (2-fach) auch in digitaler Form bitten (Plan tiff-Format, 300dpi, gescannt, sowie Textfassung im pdf-Format, mit ausgefüllten Verfahrensvermerken). Wir bitten Sie, dies mit Ihrem Planer abzusprechen.

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

A. aus baufachlicher Sicht

In der Planzeichnung sind bei den dargestellten Stellplätzen die nach Stellplatzsatzung § 3 Nr. 2.7 geforderten Bepflanzungstreifen nicht berücksichtigt worden. Da unter Punkt 1 der Hinweise ausdrücklich auf die Gültigkeit der Stellplatzsatzung hingewiesen wird, wird um Beseitigung des Widerspruches gebeten.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Stellungnahme des Planfertigers:

In der Planzeichnung wurden die Stellplätze entsprechend in 5er-Anlagen unterteilt.

Die Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend ergänzt: „Nach 5 Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.“

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, die Grünstreifen (Breite 1,50 m, alle 5 Stellplätze) im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch festzusetzen sowie die Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Poing plant die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahn I“ auf Fl.-Nr. 511. Das Grundstück ist ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es wurde bis vor zehn Jahren als Parkplatz genutzt und liegt seitdem brach. Die dritte Änderung sieht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Büro- und Verwaltungsgebäude sowie einem Boardinghouse vor. Die Art der baulichen Nutzung ist als GE festgesetzt.

Örtliche Lage:

Süden: Bahnlinie München-Mühldorf

Norden: Gruber Straße

Westen: Heizwerk

Osten: Parkhaus

Beurteilung:

Neben einem Verwaltungs- und Bürogebäude ist auch ein Boardinghouse geplant. Pläne dazu oder Erläuterungen zur Nutzung des Boardinghouse liegen dem Bebauungsplanentwurf nicht bei, so dass die konkrete Zweckbestimmung nicht ersichtlich ist.

Ein Boardinghouse stellt weder einen typischen Hotelbetrieb noch eine typische Wohnnutzung dar. Vielmehr handelt es sich um eine Mischform zwischen Hotel und Wohnen. Grundsätzlich

vorhanden sind immer eine Kochgelegenheit und ein Kühlschrank. Oftmals sind die Zimmer größer als übliche Hotelzimmer. Dies legt die Vermutung nahe, dass es sich bei einem Boardinghouse im Regelfall um ein Gebäude mit Wohncharakter handelt, da der Verbleib auf Dauer angelegt, die Haushaltsführung durch Eigengestaltung gekennzeichnet und somit die Nutzungsmöglichkeit zum Wohnen gegeben ist.

Soll die Zweckbestimmung des Boardinghouse ein Beherbergungsbetrieb sein, ist dies detailliert zu begründen. Die Darstellung im Bebauungsplan als GE wird für die Begründung als Hotel für nicht ausreichend erachtet.

I. Die Gemeinde wird gebeten ausführlich darzulegen, um welche Nutzungsart (Hotel oder Wohnnutzung) es sich bei dem Boardinghouse handeln soll. Dies sollte dann auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Andererseits ist sowohl die Nutzung zu Wohnzwecken als auch als Beherbergungsbetrieb (mit nur kurzer Aufenthaltsdauer) möglich. Bei einer gewünschten Wohnnutzung wäre die Ausweisung als GE noch zu überdenken.

II. Aufgrund der sehr lärmexponierten Lage des Bauvorhabens **wird die Gemeinde gebeten**, zur weitergehenden immissionsschutzfachlichen Beurteilung ein Lärmschutzgutachten vorzulegen. Dieses wird sowohl für die Beurteilung als Wohnnutzung als auch bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 benötigt.

Weitere Anregungen werden zum jetzigen Planungsstand nicht vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Bei dem geplanten Boardinghouse handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, welcher der Beherbergungsstättenverordnung – BStättV – unterliegt.

Eine baurechtliche Einstufung als Wohnnutzung liegt nicht vor. Die Vermietungsdauer der hotelähnlichen Zimmer soll im Regelfall deutlich weniger als 2 Monate dauern. Das Boardinghouse bietet zusätzlichen Service wie Mahlzeiten, eine Rezeption und Reinigung an.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM vom 15.05.2019, Bericht Nr. M147769/01, liegt vor und wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde das Boardinghouse von der Westseite an die Ostseite verlegt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung werden in der Ausführungsplanung umgesetzt.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, im Bebauungsplan die Nutzung als Boardinghouse / Hotel explizit festzulegen sowie die Begründung hierzu entsprechend zu ergänzen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

In der Planzeichnung wurde der Bereich des Boardinghouses als GE 02 ausgewiesen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM vom 15.05.2019, Bericht Nr. M147769/01, wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

C. aus naturschutzfachlicher Sicht:

Entlang der Gruber Straße befindet sich ein wertvoller Baum- und Strauchbestand, der als besonders wertvoller Lebensraum für heimische Insekten, Vögel und Säugetiere zu beurteilen ist. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Poing wird hier besonders verwiesen.

Bereits im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Südlich der Bahn I“ der Gemeinde Poing von 1986 ist der Baumbestand als zu pflanzend dargestellt.

Wir bitten deshalb nochmals um Prüfung des vorhandenen Baumbestandes sowie die heimischen Laubbäume als zu erhalten in die Planung der Grünordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 einzubeziehen.

Wir bitten darauf auch zu achten, dass eine Entfernung zum Fällen vorgesehener Gehölze in der aktiven Vogelbrutzeit (1. März bis 30 September) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG nicht möglich ist.

Sollte dennoch eine Entfernung der Bäume in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass z.B. keine aktuell benutzten Nester bzw. Lebensstätten vorhanden sind.

Für den Fall, dass der Baumbestand innerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden soll, ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass keine aktuell belegten Nester vorhanden sind.

Hiermit ist z.B. eine Fachfirma für Baumpflege zu beauftragen.

Für weitere Fragen steht Ihnen die Untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Der vorliegende Entwurf sieht eine Neugestaltung der Grünordnung vor, welche in der Gesamtgestaltung die Bereiche Gruber Straße, Siemensallee und die geplanten Innenhöfe verbinden soll. Der Bereich entlang der Gruber Straße wird daher gemäß eines qualifizierten Außenanlagenplanes neu entwickelt.

Der Baumbestand wird noch geprüft mit dem Ziel, diesen soweit wie möglich zu erhalten.

Beschluss:

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.10.2018

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

Vorhaben

Die Gemeinde Poing beabsichtigt mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes für Büro und Verwaltung sowie für ein Boardinghouse. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,17 ha) befindet sich auf dem Flurstück Nr. 511 und liegt westlich der Siemensallee zwischen der Gruber Straße und der Bahnlinie München-Ost – Simbach. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing sind die Flächen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...).

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Festsetzungen zum Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomeration bzw. Einzelhandel werden aufgenommen.

Die Festsetzung 2. Art der baulichen Nutzung (textlicher Teil) wurde entsprechend ergänzt.

„Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen mit zentrumsnahem Sortiment“ sind ausgeschlossen“.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, die Festsetzung 2. Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ergänzen, dass Einzelhandel und unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen sind.

Ansonsten ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 12.12.2018

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,17 ha und befindet sich in einem Gewerbegebiet im westlichen Teil der Gemeinde Poing zwischen der Gruber Straße und der Bahnlinie München-Mühldorf. Es umfasst lediglich das Flurstück Nr. 511, welches laut Begründung bis vor ca. 10 Jahren als Kfz-Stellplatz genutzt wurde. Seitdem liegt es brach. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung soll in diesem Bereich ein Gewerbegebiet für Büro und Verwaltung sowie ein Boardinghouse entstehen.

Laut Begründung befinden sich auf dem Flurstück ein Schluckbrunnen sowie zwei Grundwassermessstellen. Gemäß unseren Unterlagen gibt es zusätzlich zu dem oben genannten Schluckbrunnen, der von der Firma Océ zur Einleitung von erwärmten Kühlwasser mit Bescheid bis 2025 betrieben werden darf, einen Sickerschacht für Kühlwassereinleitung, für den die Erlaubnis im Jahr 2027 ausläuft. Wir bitten die Gemeinde, diese Anlagen im Plan kenntlich zu machen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das nahezu ebene Gebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrassenschotterflächen. Angaben über die Grundwasserverhältnisse und den Baugrund wurden nicht gemacht. Nach unseren Erkenntnissen liegt der mittlere Grundwasserstand hier ca. 5 m unter Gelände und kann Schwankungen von bis zu 3 m aufweisen. Rd. 1 km südöstlich des Plangebiets liegt an der Wittelsbacherstraße die staatliche Grundwassermessstelle Poing D 83. Diese Messstelle wird seit 1988 beobachtet. Die Messdaten könne unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/inn/poing-d-83-16268/gesamtzeitraum>

Der höchste hier seitdem gemessene Grundwasserstand lag rd. 2,60 m unter Gelände. Im Extremfall sind aber noch höhere Grundwasserstände möglich (schätzungsweise bis zu 2 m unter GOK). Dies gilt auch für das Plangebiet. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord bei einem Grundwassergefälle von rd. 0,3 %.

Über die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung macht der Bebauungsplanentwurf bisher keine Aussagen. Das Schmutzwasser der Gemeinde Poing wird in der Kläranlage Neufinsing behandelt. Betreiber ist das gKu VE München-Ost. Nach unserem Kenntnisstand ist die Kläranlage Neufinsing vollständig ausgelastet bzw. sogar schon überlastet. Eine Erweiterung ist ge-

plant, aber es wird sicher noch eine Weile dauern, bis diese wirksam ist. Eine positive wasserwirtschaftliche Stellungnahme hängt auch entscheidend von der Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung ab. Sie steht daher unter dem Vorbehalt, dass die Schmutzwasserbeseitigung rechtzeitig durch das gKu VE München-Ost sichergestellt werden kann.

Auf dem östlich angrenzenden Gebiet, welches im Rahmen des Bebauungsplans 27.2 beplant wurde, wurden Verfüllungen mit teilweise PAK-belastetem Material gefunden. Zum Ergebnis der Altlastenuntersuchung wurde mit Schreiben vom 28.06.2005 vom Wasserwirtschaftsamt München gegenüber dem Landratsamt Ebersberg Stellung genommen. Aufgrund der räumlichen Nähe besteht auch auf dem aktuellen Plangebiet 27.3 das Risiko von Bodenkontaminationen. Wir empfehlen der Gemeinde daher dringend eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Werden tatsächlich Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ebersberg und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Bodenpartien ist nicht zulässig. Es ist aus dem belasteten Gebiet abzuleiten und zu versickern.

Die Erschließung der Baugrundstücke beinhaltet auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Wir empfehlen der Gemeinde, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein entsprechendes Konzept zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Ebersberg zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Auch die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist unter Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 zu prüfen.

Die Planzeichnung lässt auf einen sehr hohen Versiegelungsgrad schließen. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Der Satzungsentwurf enthält mit Ausnahme der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind, keinerlei wasserwirtschaftlich relevante Aspekte. Die Planzeichnung lässt auf die Errichtung einer Tiefgarage schließen. Der Umfang der Anlage ist im Plan nicht erkennbar und sollte in Fläche und Tiefe dargestellt werden. Es ist denkbar, dass die Tiefgarage die natürliche Grundwasserströmung beeinflusst und als Barriere wirkt. Im Sinne einer zu bevorzugenden breitflächigen Versickerung raten wir dringend, Flächen für die Versickerung vorzusehen. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, nach § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Zusätzlich können gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB auch die Flächen festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden (einschließlich Schäden durch Starkregen) vorzubeugen.

Wir bitten die Gemeinde zusätzlich um Aufnahme folgender Punkte in die Satzung:

Festsetzungen:

- Das Niederschlagswasser ist oberflächlich und möglichst breitflächig in den dafür vorgesehe-

nen Flächen zu versickern.

- Die Ausführung von Tiefgarage und Unterkellerungen sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein.
- Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, möchten wir die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes betonen. Wir raten diesbezüglich der Gemeinde, den Höhenunterschied zwischen der Rohfußboden-Oberkante und dem höchsten umliegenden Geländepunkt des betreffenden Gebäudes auf 25 cm festzusetzen.
- Die Gebäude sind als besondere Sicherungsmaßnahme mindestens bis zu diesem Maß (25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten im Hinblick auf mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse. Dies gilt auch für die Tiefgaragenzufahrt, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc..

Hinweise:

- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Etwaige Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung durch Keller- und Tiefgarageneinbauten sind wasserrechtlich zu behandeln und durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen, soweit nicht nur unerhebliche Veränderungen gegenüber dem natürlichen Zustand zu erwarten sind. Die Unerheblichkeit ist vom Bauwerber nachzuweisen.
- Starkregenereignisse treten im voralpinen Bereich zunehmend häufiger und intensiver auf und können zu Überflutungen von Straßen und Privatgrundstücken führen. Wir empfehlen diesbezüglich den Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.elementarversicherer.bayern.de/>).
- Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Die vom WWA vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Baugrundgutachten / orientierende Altlastenuntersuchung wurde erstellt (Grundbaulabor München vom 04.06.2019) und wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Eine Versickerung ist im Gleisbereich gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 30.11.2018) nicht möglich. Dies wird bei den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Versickerung zwischen den geplanten Bauvorhaben und der Gruber Straße wird durch die Leitungsführung (Oce) und dem Versickerungsbrunnen erschwert.

Im Bebauungsplan werden linienförmige Rigolen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Der Kapazitätsnachweis wurde vom Ing.Büro Geib erbracht.

Im Plan „Dachaufsicht“ sind Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Regenwasser-Rigolen und Regenwasser-Zisternen vorgesehen.

Der Fertigfußboden im Erdgeschoss wird planerisch um 25 cm angehoben

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, die vorgenannten Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

JA-Stimmen **24**
NEIN-Stimmen **0**

4. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.11.2018

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben hochwertige gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen.

Die Abgrenzung zu wohnähnlichen Nutzungen – etwa in Boardinghouses – stellt sich in Praxis oftmals schwierig dar und birgt daher immer ein gewisses Konfliktpotential.

Zwar wurde durch den Zusatz "Hotelähnlicher Betrieb" die Intention verdeutlicht, dass kurzfristige Aufenthalte angedacht sind. Weder die Begründung, noch die planungsrechtlichen Festsetzungen scheinen jedoch ausreichend sicherzustellen, dass keine wohnähnliche Nutzung entstehen kann.

Wir regen daher an, zumindest in der Begründung eine Beschränkung der Aufenthaltsdauer potentieller Gäste vorzusehen, sowie klarzustellen, welche Möglichkeiten zur Versorgung bzw. hotelähnliche Serviceleistungen vorgesehen werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Bei dem geplanten Boardinghouse handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, welcher der Beherbergungsstättenverordnung – BStättV – unterliegt.

Eine baurechtliche Einstufung als Wohnnutzung liegt nicht vor. Die Vermietungsdauer der hotelähnlichen Zimmer soll im Regelfall deutlich weniger als 2 Monate dauern. Das Boardinghouse bietet zusätzlichen Service wie Mahlzeiten, eine Rezeption und Reinigung an.

Die Zulässigkeit ist nur im GE 02 gegeben.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, im Bebauungsplan die Nutzung als Boardinghouse / Hotel explizit festzulegen sowie die Begründung hierzu entsprechend zu ergänzen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

JA-Stimmen **24**
NEIN-Stimmen **0**

5. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 07.12.2018

Erschließung:

Die Erschließung hat weiterhin über die bereits vorhandene westliche Zufahrt zur EBE 1 zu erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur EBE 1 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der EBE 1 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der EBE 1 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der EBE 1 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die EBE 1 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der EBE 1 und 70,0 m Schenkellänge parallel zur EBE 1 in beiden Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Beschluss:

Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes Rosenheim werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke werden festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim wird einer reinen Einfahrt (nur für Müllabfuhr, Feuerwehr), die durch einen Poller für andere Verkehrsteilnehmer gesperrt wird, zugestimmt.

Die Planung soll dahingehend vertieft werden, dass eine Zone zur Erweiterung der Verkehrsfläche Fahrradweg bzw. Gehweg berücksichtigt wird.

Ansonsten ist keine Änderung der Planung erforderlich.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

6. Gemeinde Kirchheim b. München, Schreiben vom 14.12.2018

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat sich in seiner Sitzung vom 11.12.2018 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren befasst und folgenden Beschluss gefasst: „Aufgrund der geplanten Arten der baulichen Nutzung (Büro- bzw. Verwaltungsnutzung) sowie der großen Dimensionierung des Planentwurfs fordert die Gemeinde Kirchheim b. München die Gemeinde Poing auf darzulegen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zum Nachteil der Gemeinde Kirchheim b. München verursacht. Daher ist es notwendig, zusätzliche, belastbare Kennzahlen im vorliegenden Planentwurf zu ergänzen (u.a. Anzahl der zu erwartenden, zukünftigen Mitarbeiter sowie Anzahl der An- und Abfahrten).“

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Gerechnet wird bei diesem Gebäude mit ca. 515 Beschäftigten.

Von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak liegt eine Verkehrsuntersuchung vom 28.02.2019 und ergänzend vom 07.05.2019 vor. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden als relativ gering eingestuft.

Beschluss:

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen 23
NEIN-Stimmen 0

7. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 10.12.2018

Die Gemeinde Pliening erhebt zum Bebauungsplan Nr. 27.3 der Gemeinde Poing für das Gebiet südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf, westlich der Siemensallee, folgende Bedenken und Anregungen:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zunächst festzustellen, dass der hierfür nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB notwendige Vorhaben- und Erschließungsplan fehlt. Außerdem fehlen Informationen und Daten über Art und Umfang des zu erwartenden Verkehrs. Zu beiden Punkten ist in der Begründung zum Bebauungsplan nichts ausgesagt.

Außerdem wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Planzeichnung teilweise unvollständig oder unrichtig sind.

- In der „Zeichenerklärung“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.
- In der „Zeichenerklärung“ fehlt eine Erklärung der rosafarbenen Festsetzung in der Planzeichnung.
- Die GRZ und GFZ in der Nutzungsschablone sollten auch als solche gekennzeichnet werden.
- Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung sind durch das Fehlen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nachvollziehbar.
- Auch wenn die Gemeinde in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist, so sollten Rechtsbegriffe doch korrekt verwendet werden. Die unter Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text verwendete „abweichende Bauweise“ ist widersprüchlich zur dann beschriebenen „offenen Bauweise“ mit einer maximalen Gebäudelänge von 130 m. (Hinweis der Verwaltung: die „offene Bauweise“ umfasst nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Gebäude oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50 m). Hier ist eine Klärung erforderlich, ob nun eine Bauweise mit 10 m Gebäudelänge oder die offene Bauweise nach der BauNVO angewandt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Gerechnet wird bei diesem Gebäude mit ca. 515 Beschäftigten.

Von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak liegt eine Verkehrsuntersuchung vom 28.02.2019 und ergänzend vom 07.05.2019 vor. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden als relativ gering eingestuft.

In der Planzeichnung erfolgen folgende Änderungen:

Die gelbe Markierung der Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird entfernt.

Ergänzung der Legende um rosafarbene Festsetzung (Gewerbegebiet – GE, § 8 BauNVO).

Ergänzung der Bezeichnungen GRZ und GFZ in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im nächsten Verfahrensschritt Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Zu Bauweise:

Im Bebauungsplan kann gemäß § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden. Dies ist in diesem Falle erfolgt. Es wird eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 130 Metern festgesetzt.

Die bestehende Alternative der geschlossenen Bauweise (g) sieht eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand vor, was in diesem Falle städtebaulich nicht gewünscht ist.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, die vorgenannten Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

JA-Stimmen **23**
NEIN-Stimmen **0**

8. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 13.12.2018

Den Unterlagen ist keine Aussage zu den zu erwartenden Verkehrsmengen, Zusammensetzung und Verkehrsführung zu entnehmen. Die Gemeinde Vaterstetten fordert deshalb ein Verkehrsgutachten (Plan-, Null- und Prognose-2030-Fall), welche Aussagen zur Kreuzung Gruber Straße / EBE 17 und Anschlussstelle Parsdorf (A94) trifft.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Gerechnet wird bei diesem Gebäude mit ca. 515 Beschäftigten.

Von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak liegt eine Verkehrsuntersuchung vom 28.02.2019 und ergänzend vom 07.05.2019 vor. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden als relativ gering eingestuft.

Das Verkehrsgutachten wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Beschluss:

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen **23**
NEIN-Stimmen **0**

9. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 30.11.2018

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

1. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Infrastrukturelle Belange

Zugfunk GSM-R:

Im Bereich des Gemeindegebietes Poing an der Strecke 5600 München-Ost – Simbach existiert bereits eine dem EBA bekannte GSM-R-Störstelle (Ticketnummer EDS2018042142139699). Die Störung rührt unter anderem daher, dass die versorgenden Standorte Feldkirchen (km 10,190) und Markt Schwaben (km 21,155) eine enorme Distanz von knapp 11 km überbrücken müssen. Bei ca. km 16,1 befindet sich der Zellwechselbereich zwischen den beiden genannten GSM-R-Anlagen, wobei in diesem Bereich das Minimum der Funkversorgung anliegt.

Sollte nun ein zusätzliches Gebäude mit einer Höhenentwicklung von bis zu 20 m im Einstrahlwinkel der versorgenden Funkanlagen errichtet werden, gehen wir von einer weiteren Verschlechterung der GSM-R-Funkversorgung im Bereich Poing aus.

Für diesen Fall muss die DB Netz AG als Infrastrukturbetreiber Maßnahmen ergreifen, um weiterhin einen sicheren Bahnbetrieb gewährleisten zu können (Siehe § 4 AEG i. V. m. § 16 EBO).

Dies würde bedeuten, dass im Bereich des Gemeindegebietes Poing eine weitere GSM-R-Anlage auf Bahngrund (juristisches und wirtschaftliches Eigentum DB Netz AG) errichtet werden muss.

Aus diesen Gründen stimmen wir dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 27.3 in der Gemeinde Poing nur unter folgenden Auflagen zu:

- Die Gemeinde Poing sichert der DB Netz AG im Falle einer derartigen Verschlechterung der GSM-R-Funkversorgung (zulässige Feldstärke von -98 dBm wird unterschritten) ihre Zustimmung zum Neubau einer GSM-R-Anlage auf Gemeindegebiet im notwendigen TÖB-Verfahren nach § 18 AEG zu.
- Sollten keine geeigneten bahneigenen Flächen zur Verfügung stehen, unterstützt die Gemeinde die DB Netz AG bei der Suche und dem Ankauf von entsprechenden Grundstücken (ggf. auch Grundstücke im Gemeindebesitz) zum Neubau der Funkanlage.

Siehe hierzu die beiliegenden Anlagen.

Bitte wenden Sie sich für Rückfragen an die DB Netz AG, Rollout Süd (I.NPS 23(S)), Herrn Georg Rieder. Sie erreichen Herrn Rieder bei der DB Netz AG, Richelstrasse 3, 80634 München, Tel. 089 1308-72229, Fax 069 265-53128, Mobil: 0151 15184935 oder per Mail:

georg.rieder@deutschebahn.com.

Eisenbahnüberführung in km 15,769:

- Allg. sind die Vorgaben der Ril 836 zu beachten.
- Wenn kritische Setzungen unter dem Gleis nicht ausgeschlossen werden können, sind ein Bauüberwacher Bahn (BÜB), eine Betra sowie eine messtechnische Überwachung der Gleislage erforderlich.

Bitte wenden Sie sich für Rückfragen an die DB Netz AG, I.NP-S-D-MÜ (IF), Herrn Emrah Cesur, Bezirksleiter KIB, Anlagenverantwortlicher ALV München Ost. Sie erreichen Herrn Cesur bei der DB Netz AG, Friedenstraße 1, 81671 München, Tel. 089 1308-4812, Fax 089 1308-4630, Mobil: 0151 12687900 oder per Mail: emrah.cesur@deutschebahn.com.

Baugrubensicherung:

Durch den Einbau der Baugrubensicherung dürfen nachweislich keine die Betriebssicherheit gefährdenden sowie die Streckenverfügbarkeit beeinträchtigenden Gleislageänderungen auftreten. Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen sind unzulässig.

Durch die Maßnahmen ggf. entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Vor dem Einbringen der Baugrubensicherung, ist auf Kosten des Antragstellers ein Beweissicherungsverfahren im angrenzenden sicherheitsrelevanten und theoretisch beeinflussten Bereich (Stützbereich) durchzuführen.

Der theoretisch beeinflusste Bereich (theoretische Krafteinwirkung) entspricht einem Winkel von 45 °, orthogonal gemessen zur und bis Geländeoberfläche sowie dem Stützbereich (Beschreibung siehe unten). Entlang der Baumaßnahme sind im Abstand von 10 m, sowie jeweils 10 m über das Baufeld hinaus, in jedem betroffenen Gleis, jedem betroffenen Stützbauwerk und an jedem Oberleitungsmast Messpunkte zu setzen.

Der genaue Umfang (Anzahl und Lage der Messpunkte) muss von einem Sachverständigen festgelegt werden und ist dem zuständigen Bezirksleiter „Konstruktiver Ingenieurbau“ oder dessen beauftragte Person vorzulegen. Die Beweissicherung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind der DB Netz AG zu übergeben.

Bitte wenden Sie sich für Rückfragen an die DB Netz AG, I.NP-S-D-MÜ (IF), Herrn Emrah Cesur, Bezirksleiter KIB, Anlagenverantwortlicher ALV München Ost. Sie erreichen Herrn Cesur bei der DB Netz AG, Friedenstraße 1, 81671 München, Tel. 089 1308-4812, Fax 089 1308-4630, Mobil: 0151 12687900 oder per Mail: emrah.cesur@deutschebahn.com.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

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.

Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherheitsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Bitte wenden Sie an die DB Netz AG, RB Süd, Produktionsdurchführung München, I.NP-S-D-MÜ(IF), Herrn Heinz-Peter Litschel, Leitender Bezirksleiter Fahrbahn. Sie erreichen Herrn Litschel bei der DB Netz AG, Friedenstraße 1, 81671 München, Tel. +49 089 1308-3426, Mobil: +49 151 17447825 oder per Mail: heinz-peter.litschel@deutschebahn.com.

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.

Die Arbeiten in der Nähe zu den Gleisen sind gegenüber der Bahnlinie mit einem verschraubten 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern bzw. allg. bei Arbeiten in der Nähe von Gleisanlagen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzurichten und vorzuhalten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Baudurchführungsvereinbarung incl. Kranvereinbarung:

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.

Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In dieser Vereinbarung ist auch eine Kranvereinbarung enthalten. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Die Vergütung richtet sich nach den zu erwartenden Aufwendungen. Die BDV beinhaltet die Kranvereinbarung, eine Betra (Betriebs- und Bauanweisung) und die Kosten der Fachkräfte der DB Netz AG. Eine eventuelle Gleissperrung ist in den Kosten nicht enthalten.

Der Antrag zur Baudurchführungsvereinbarung incl. Kranvereinbarung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, Tel.: 089/1308-

72708, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

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

Der Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht ohne Vorlage eines geprüften statischen Nachweises abge- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Der Stützbereich verläuft im Allgemeinen 1: 1,5 geneigt; er beginnt am Schotterfußpunkt.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeangepassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Die Vorlage eines geologischen und hydrologischen Gutachtens ist erforderlich.

Bitte wenden Sie an die DB Netz AG, RB Süd, Produktionsdurchführung München, I.NP-S-D-MÜ(IF), Herrn Heinz-Peter Litschel, Leitender Bezirksleiter Fahrbahn. Sie erreichen Herrn Litschel bei der DB Netz AG, Friedenstraße 1, 81671 München, Tel. +49 089 1308-3426, Mobil: +49 151 17447825 oder per Mail: heinz-peter.litschel@deutschebahn.com.

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.

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.

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.

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

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

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

Siehe hierzu den beiliegenden Plan mit Angabe der Oberleitungsmasten im Geltungsbereich des o.g. Bbauungsplans.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn 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 „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen 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. Sicherheitsvorkehrungen 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.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Masten 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.

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

Betriebsnotwendige Kabel:

Telekommunikationskabel:

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die beiliegende Anlage „Betreiberauskunft zu Kabel-

rassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellagepläne und den darin genannten Anlagen“ vom 02.11.2018 (Zeichen: B 22766 M DB KT) ist zwingend zu berücksichtigen.

Der angefragte Bereich enthält am gleisseitigen Rand ein Lwl-Kabel der der DB Netz AG.

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

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG wie Sicherungsmaßnahmen oder Verlegearbeiten grundsätzlich rechtzeitig bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

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

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

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

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH:

Lwl-Kabel F 771107 am gleisseitigen Rand

Für Kabeleinweisung und technische Fragen wenden Sie sich bitte an den Disponenten der Vodafone GmbH, Nordbayern, Hr. Ohmen (Tel.: 0911/6423-316), Südbayern, Hr. Gabriel (Tel.: 089/1242-38546).

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.

Während der gesamten Bauzeit ist die Baustelle so zu sichern, dass Reisende weder beabsichtigt noch unbeabsichtigt in den Baubereich gelangen können.

Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit, auch während der Bauzeit, gefahrlos gewährleistet sein.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. 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.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, 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: www.dbportal.db.de/dibs

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, Team Leitungskreuzung bzw. Team Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

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

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Die Hinweise der DB werden in den Bebauungsplan (textlicher Teil) übernommen sowie dem Investor / Bauherrn zur weiteren Beachtung überreicht.

Hier gibt es bereits den wirksamen Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahr 1988 mit Baurecht (Gebäudehöhe 11 m).

Die Baugrunduntersuchung liegt mittlerweile vor und wird der DB AG zur Verfügung gestellt.

Im Bebauungsplan werden linienförmige Rigolen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Der Kapazitätsnachweis wurde vom Ing.Büro Geib erbracht.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, den Hinweis im Bebauungsplan wie folgt zu überarbeiten:
„2. Aufgrund der Nähe der Bahnanlagen wird auf die Einhaltung der entsprechenden VDE- und DB-Richtlinien, des bautechnischen Regelwerks der DB-Netz AG, sowie der Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen (ELTB) des Eisenbahnbundesamtes hingewiesen. Die Bauausführung ist mit der Deutschen Bahn AG DB Immobilien vorabzustimmen.

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG DB sind zu beachten.

Insbesondere die GSM-R-Funkversorgung und die Gleissicherheit sind zu gewährleisten.“

Ansonsten ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.12.2018

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:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7836-0444: Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen: Siedlung der frühen Bronzezeit, verebnete Viereckschanze mit Außensiedlung der späten Latènezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber der frühen Bronzezeit, Kreisgraben der Hallstattzeit und Körpergräber der frühen römischen Kaiserzeit (Heimstettener Gruppe).

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß §9.6 BauGB und PlanZV90(14.3).

Das Plangebiet überlagert vollflächig oben genanntes Bodendenkmal. Wir bitten zunächst Alternativen zu prüfen und darzustellen. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanZV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch quali-

fiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege

Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

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 / des Planfertigers:

Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Gewerbefläche im vorhandenen Gewerbegebiet. Diese Fläche aufgrund archäologischer Funde nicht zu bebauen, erscheint nicht vertretbar (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Die Fläche wird vor Bebauung archäologisch untersucht.

Die vorgenannten Hinweise unter Punkt 6. Hinweise wie folgt in den Bebauungsplan übernehmen:

„6. Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Siedlung der frühen Bronzezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.“

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, die Hinweise zum Denkmalschutz wie vorgenannt in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

11. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 06.12.2018

Der Landesbund für Vogelschutz hat keine Einwände.

Leider geht mit dieser genannten Baumaßnahme wieder wichtiger Lebensraum verloren oder wird zumindest stark dezimiert.
Insbesondere Sträucher und Bäume sind für viele Tierarten überlebenswichtig und sollten soweit möglich erhalten werden.
Mauersegler und verschiedene Fledermausarten bevorzugen hohe Gebäude. Es könnten auf freiwilliger Basis Brut- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden.
Bitte beachten Sie dazu unsere Anhänge und leiten Sie diese an die Bauwerber weiter.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Die Anhänge werden dem Bauwerber / Investor zur Kenntnis gegeben.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

12. Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 15.11.2018

Mit E-Mail vom 26.10.2018 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externen Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, 09281 1800-4751) oder Herrn Dr. Elmar Linhardt (Referat 105, 09281 1800-4756).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Ebersberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

13. Handelsverband Bayern e.V. HBE, Schreiben vom 29.10.2018

Der Handelsverband Bayern e.V. wurde um Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan gebeten.

Uns liegen derzeit keine Informationen vor, die gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 sprechen.

Wir begrüßen den Ausschluss der Sortimente des Innenstadtbedarfs.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

14. Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 18.12.2018

Die Bayernwerk Natur GmbH beabsichtigt den Anschluss aller Gebäude an ihr Fernwärmenetz.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Dies wird dem Investor weitergegeben. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Planfertiger wird beauftragt, den Hinweis auf den Anschluss ans Fernwärmenetz der Bayernwerk Natur in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0

15. gKu VE München-Ost, Schreiben vom 12.12.2018

Mit der Planung der Kanäle und Wasserleitungen wird erst begonnen, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Stellungnahme Schmutzwasser und Wasser:

- Nachdem das Plangebiet bei uns angemeldet wurde, stimmt VE |MO dem BBPlan-Entwurf Nr. 27.3 i.d.F. vom 13.09.2018 der Gemeinde Poing zu.
Wir haben hierfür aus Kat. 3 (Gewerbe), 150 EGW zum Abzug gebracht. Der aktuelle Stand des noch verfügbaren Schmutzwasserkontingents kann aus beigefügter Tabelle entnommen werden.
- Auf den Flächen der Tiefgaragen können keine Kanäle und Wasserleitungen verlegt werden. Bitte beachten Sie die Beschränkung bei Ihrer weiteren Planung.
- Jedes Gebäude auf einem Grundstück mit eigener Flurnummer ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Wir bitten Sie, bei der Planung darauf zu achten, dass die Anschluss-/Technikräume so angeordnet werden, dass ein direkter Anschluss möglich ist.
- Wir verweisen auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Die Hinweise des gKu werden in den Bebauungsplan übernommen.
Im Bebauungsplan werden linienförmige Rigolen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Der Kapazitätsnachweis wurde vom Ing.Büro Geib erbracht.

Beschluss:

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

JA-Stimmen **24**
NEIN-Stimmen **0**

16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.12.2018

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. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich an der Gruber Straße angrenzend befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Hinweise der Telekom werden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

JA-Stimmen **24**
NEIN-Stimmen **0**

Auswirkungen auf den Klimaschutz

ja, negativ, da Baumaßnahmen immer Auswirkungen haben (Versiegelung usw.)

nein

Beschluss

Abschließender Beschluss:

1.

Der Gemeinderat nimmt von der Darlegung für die Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB Kenntnis.

2.

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27.3 „für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee“ einzuarbeiten.

3.

Der Gemeinderat billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27.3 „für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee“ mit Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in der Fassung vom 17.09.2020.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

JA-Stimmen	24
NEIN-Stimmen	0