

# Gemeinde Poing

Abschrift aus dem Beschlussbuch

## Sitzungsniederschrift

Gremium	Datum	Status	TOP
Gemeinderat	22.04.2021	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";  
Erfolgte öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

## Vortrag

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

bereits behandelt:  
Unterlagen:

GR 21.09.2017 (TOP 2), GR 26.10.2017 (TOP 3), GR 17.09.2020 (TOP 2)  
B\_Plan Zeichnung\_\_Fassungsdatum 22.04.2021  
B\_Plan Festsetzung durch Text\_\_Fassungsdatum 22.04.2021  
B\_Plan Zeichenerklärung\_\_Fassungsdatum 22.04.2021  
Prof. Kurzak Stellungnahme Pliening 4\_2021  
Ingenieur Geib\_Auslegung Rigolen+Reinigung für Dächer DKW Poing

sachkundige Personen: Herr Architekt Mayer (kmh Architekten)

## 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)  
17.09.2020 GR (TOP 2)  
A) Vorstellung des Projektes durch den Investor  
B) Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
17.12.2020 mit Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger  
22.01.2021 Träger öffentlicher Belange

## **Innerhalb des Auslegungszeitraumes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2021
2. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 04.12.2020
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben 22.01.2021
4. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 21.12.2020
5. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 19.01.2021
6. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 21.01.2021
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 29.01.2021 und 05.02.2021
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.01.2021
9. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVG), Schreiben vom 02.12.2020

10. gKu VE München-Ost, Schreiben vom 14.01.2021  
11. Bayernwerk Natur GmbH, 14.12.2020

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

1. bayernnets GmbH, Schreiben vom 02.12.2020
2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 03.12.2020
3. Gemeinde Kirchheim b. München, Schreiben vom 15.12.2020
4. Landratsamt Ebersberg, Abt. 51 – Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.12.2020
5. Markt Markt Schwaben
6. IHK für München und Oberbayern
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern
8. Regionaler Planungsverband München

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

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg  
Bayernwerk AG, Kundencenter Taufkirchen  
Brandschutzdienststelle im LRA Ebersberg  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
EBERwerk GmbH & Co.KG  
Gemeinde Anzing  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
SWM Services GmbH  
Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
HABE Handelsverband Bayern e.V.  
PI Poing, Verkehr

**1.Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2021**

Das Landratsamt Ebersberg hat zu o. g. Verfahren zuletzt mit Schreiben vom 18.12.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die Gemeinde Poing hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.09.2020 behandelt.

Das Ergebnis der Abwägung ist in den o.g. Entwurf eingegangen. Der geänderte Entwurf wurde öffentlich ausgelegt.

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

**A. aus baufachlicher Sicht**

Es werden keine weiteren Anregungen oder Einwände aus baufachlicher Sicht geäußert.

**Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

**B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

**Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:**

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

- Keine

### **Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

a) Aus der Plandarstellung sowie den Festsetzungen durch Text geht nicht hervor, dass es sich bei dem Boardinghouse um einen hotelähnlichen Beherbergungsbetrieb mit nur kurzen Verweilzeiten handelt. Somit könnte sich durchaus auch eine längerfristige Vermietung ergeben, ohne dass dies dem Plan widerspricht.

**Der Gemeinde wird vorgeschlagen**, konkrete Vorgaben bezüglich der Nutzung des Boardinghouse im Textteil vorzusehen.

b) Weder aus dem Planteil noch aus den Festsetzungen durch Text gehen die auf das Gebäude einwirkenden Lärmimmissionen von Straße und Schiene hervor. Ein verbindlicher Bezug auf die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. M147769/01 vom 15. Mai 2019 fehlt.

**Der Gemeinde wird vorgeschlagen**, die Fassaden der Gebäude entsprechend den Lärmbereichen der DIN 4109 zu kennzeichnen. Umzusetzen ist die **DIN 4109, 2016 – 07**.

c) Zu Nr. 9. Lärmschutz:

Die untere Immissionsschutzbehörde ist sich nicht sicher, ob sie den Passus richtig verstanden hat. Die einwirkenden Immissionen aus Straße und Schiene sind ermittelt (schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM, Bericht Nr. M147769/01 vom 15. Mai 2019). Büronutzung ist i.d.R. auf die Tageszeit beschränkt. Nach schalltechnischer Untersuchung werden die Tageswerte an den Büros für Gewerbelärm eingehalten. Ein Wohnen im herkömmlichen Sinne (nicht nur gelegentlicher Aufenthalt) ist bei einer hotelähnlichen Nutzung des Boardinghouse nicht gegeben.

Ungeachtet dessen ist die DIN 4109 aufgrund ihrer baurechtlichen Einführung unerlässlich und daher grundsätzlich auf alle schutzbedürftigen Räume anzuwenden.

**Die Gemeinde wird gebeten**, den Passus unter Nr. 9 Lärmschutz zu überdenken.

### Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Zu a)

Im Bebauungsplan, Festsetzung durch Text, Nr. 2, ist als Art der baulichen Nutzung das Boardinghouse bereits als hotelartiger Betrieb benannt. Es erfolgt folgende Ergänzung:

„Die Verweildauer im Boardinghouse darf 3 Monate nicht überschreiten.“

Zu b und c )

Es erfolgen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM vom 15. Mai 2019, Bericht Nr. M147769/01, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der EBE 1 und der Bahnanlagen ist mit Emissionen zu rechnen.

Im Genehmigungsverfahren (auch in der Genehmigungsfreistellung) ist die Sicherstellung einer ausreichenden Schalldämmung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch einen Schallschutznachweis nach der DIN 4109 nachzuweisen.

Im Vorfeld der Auslegung der Bauteile ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen, welche Version der DIN 4109 den Berechnungen zugrunde gelegt werden soll.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.“

Unabhängig hiervon werden die ermittelten Außenlärmpegel aus vorgenanntem Bericht in der Planzeichnung an den jeweiligen Fassaden übernommen (zeichnerisch und textlich).

### **Beschluss:**

Der Planfertiger wird beauftragt, die vorstehenden Ergänzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

### **C. aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.12.2018. 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 hingewiesen.

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

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Stadtgrün nicht nur einen immensen Wert für die Flora und Fauna hat, sondern sich auch auf die Lebensqualität und Vitalität der Menschen auswirkt. Sie fördert insbesondere die Erholung und Gesundheit des Menschen, fördert ein gesundes innerörtliches Klima und erhält die Biodiversität innerhalb des städtischen Bereiches.

Wir bitten deshalb nochmals, den vorhandenen Baumbestand und die heimischen Laubbäume als zu erhalten in die Planung der Grünordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 einzubeziehen.

Wir weisen darauf hin, 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.

Für den Fall, dass Gehölze (Bäume oder Sträucher) innerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden müssen, ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg nachzuweisen, dass aktuell keine belegten Nester vorhanden sind.

Aufgrund Ihrer Vorbildfunktion als Gemeinde möchten wir Sie bitten, soviel Gehölze als möglich zu erhalten und Rodungen innerhalb der Vogelbrutzeit zu vermeiden

#### Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Nach erneuter Prüfung wurde entlang der Gruber Straße eine Fläche für die *Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* eingetragen.

Damit kann ein Großteil des Baum- und Strauchbestandes erhalten werden.

Dieser ist im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

Die Planung eines Radweges – auch im Zusammenhang mit der Umplanung der Gruber Straße durch den Landkreis Ebersberg / Staatliches Bauamt Rosenheim - wird noch Zeit in Anspruch nehmen, erfolgt aber voraussichtlich im Rahmen des vorhandenen Straßenraumes.

Im Rahmen eines Ortstermins am Freitag, 15.01.2021, wurde durch Herrn Landrat Niedergesäß sein entsprechendes Fachamt beauftragt, eine Straßenplanung zu veranlassen.

Sofern sich hieraus Änderungen in diesem Bereich ergeben, müsste der wertvolle Baum- und Strauchbestand entfernt werden.

Hierzu müsste dann der Bebauungsplan geändert und die Grundstücksabtretung geregelt werden.

#### **Beschluss:**

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechend zu erhaltenden Baum- und Strauchbestände im Bebauungsplan festzusetzen.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

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

#### **D. aus bodenschutzfachlicher Sicht**

Die Flur-Nr. 511 der Gemarkung Poing ist derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

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

#### **E. aus Sicht des Landkreises**

Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg sind Gewerbebetriebe an die gemeindliche Hausmüllabfuhr anzuschließen, wenn sie nicht mehr als zwei der maximal zugelassenen Behältnisgrößen in der jeweiligen Gemeinde an Restmüll produzieren. Im Ausnahmefall können auch Gewerbebetriebe mit größerem Restmüllanfall, sofern organisatorisch und technisch möglich, an das Holsystem angeschlossen werden. Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container bewerkstelligt werden.

Das Vorliegen von Altlasten sollte durch entsprechende Überprüfungen ausgeschlossen werden.

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

Stellungnahme Kreisstraßen:

Das Planungsgebiet wird über die EBE 1 erschlossen.

Die Leistungsfähigkeit der Zuwege für KFZ, LKW und Radverkehr muss vom Straßenbauamt Rosenheim geprüft werden.

Stellplätze und Ladestationen für die Elektromobilität sind vorzusehen.

Ein möglicher Flächenbedarf für einen Geh- und Radweg ist vorab mit der Gemeinde Poing zu klären.

Für Fragen können Sie sich gerne an das Landratsamt wenden.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Stellplätze mit Lademöglichkeiten werden selbstverständlich vorgesehen.

Unter Hinweise durch Text wurde ergänzt:

Stellplätze Tiefgarage: Es sind mindestens 5 %\* aller nachzuweisenden Stellplätze mit einer E-Zapfstelle auszurüsten.

Die Stellplätze werden im 1. UG der Tiefgarage vorgesehen.

\*Es sind 400 Stellplätze geplant, also rd. 20 Stellplätze

Zu Flächenbedarf „Geh- und Radweg“:

Im Rahmen eines Ortstermins am Freitag, 15.01.2021, wurde durch Herrn Landrat Niedergesäß sein entsprechendes Fachamt beauftragt, eine Straßenplanung zu veranlassen.

Sofern sich hieraus Änderungen in diesem Bereich ergeben, müsste der wertvolle Baum- und Strauchbestand (vgl. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde) entfernt werden.

**Beschluss:**

Der Planfertiger wird beauftragt, die vorgesehenen Stellplätze und Ladestationen für die Elektromobilität textlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Ansonsten ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

**2. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 04.12.2020**

- Erschlossen wird über die bereits bestehende Zufahrt (Abschnitt: 110 Station 0,535) zur EBE 01. Weiterhin wurde durch Email vom 07.05.2019 einer weiteren reinen Einfahrt nur für Müllabfuhr und Feuerwehr, die durch einen Poller für andere Verkehrsteilnehmer gesperrt wird, zugestimmt. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.
- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrt zur EBE 01 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VlärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Die Stellungnahme entspricht der vom 07.12.2018; die Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

### **3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben 22.01.2021**

Bereits mit Schreiben vom 12.12.2018 haben wir zu o.g. Bebauungsplan Stellung genommen. Über unsere Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.09.2020 beschlossen. Die von uns vorgeschlagenen Punkte zur Ergänzung der Satzung wurden berücksichtigt und in die Satzung aufgenommen. Dies begrüßen wir.

### **Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten vom 04.06.2019 möchten wir ergänzend auf Folgendes hinweisen:**

In den Kleinbohrungen des Grundbaulabors München wurden unter einer ca. 10 cm mächtigen Schicht Ausbauasphalt (ohne Verunreinigungen) bzw. 15 cm starken Schicht Rollsplitt sandig, schluffige Kiese der Münchner Schotterebene erschlossen. Die nach den Anforderungen des LfW-Merkblattes 3.8/1 genommenen Bodenproben zeigten mit einer Ausnahme (KB 5) keine Verunreinigungen. Demnach hat sich der Anfangsverdacht durch das östlich angrenzende Gebiet nicht bestätigt. Die geringfügige Überschreitung des HW 1 befindet sich aktuell unter einer Asphaltdecke und wird im Zuge der Baumaßnahme zudem voraussichtlich vollständig entfernt. Es ist demnach weder aktuell noch zukünftig von einer Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser auszugehen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Erkenntnisse gewonnen werden, die eine schädliche Bodenveränderung doch besorgen lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Ebersberg und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

Die Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. 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.

### **Anlagen auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundwassers:**

Wir haben bereits in unserem Schreiben vom 12.12.2018 darum gebeten, die auf dem Flurstück vorhandenen Anlagen (Grundwassermessstellen, Schluckbrunnen, Sickerschacht) zu eruieren und nachrichtlich im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung vermissen wir in der gegenständlichen Planfassung vom 17.09.2020. Lt. Begründung handelt es sich um Anlagen der Fa. Océ.

In der Anlage übersenden wir Ihnen dazu zu Ihrer Information einen Lageplanausschnitt, auf dem zwei Grundwassermessstellen eingetragen sind. Nach unserem Kenntnisstand dienen sie der Überwachung der Funktionsfähigkeit eines Grundwasser-Dükers, der zur Kompensation eines möglichen Grundwasseraufstaus errichtet wurde.

Wir bitten nochmals um deutliche Kennzeichnung aller vorhandenen Anlagen im Plan und bitten um eine Aussage zum weiteren Betrieb dieser Anlagen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Wir bitten um Übersendung des Kapazitätsnachweises des Ingenieurbüros Geib zu den geplanten Rigolen.

### **Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:**

Kennzeichnung der Grundwassermessstellen, Schluckbrunnen Sickerschacht:

Die Brunnenanlage, sowie die zuführenden Leitungen wurden bereits im B-Plan als eine mit Leitungsrecht belastete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gekennzeichnet.

Das bereits eingetragene Brunnenbauwerk des früheren Grundstückseigentümers wurde im B-Plan textlich als solches gekennzeichnet.

Die Grundwasser-Messstellen (3 Stück) wurden in den B-Plan übernommen. (Siehe B-Plan)

Die Anlagen befinden sich unter Aufsicht des früheren Grundstückseigentümers und sollen unserer Kenntnis nach in Zukunft weiter betrieben werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Kapazitätsnachweis des Ingenieurbüros Rosenheim ist als Anlage beigelegt.

#### **Beschluss:**

Die vorhandenen Anlagen (Grundwassermessstellen, Schluckbrunnen, Sickerschacht) wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und festgesetzt.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **4. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 21.12.2020**

Ihre Email ist am 02.12.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung grundsätzlich berührt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet grenzt direkt an die Bahnlinie München – Mühldorf an. Bei der Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

Bei Baumaßnahmen im Bereich bzw. unmittelbarer Nähe von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Sind durch die künftige Nutzung oder Baumaßnahmen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, sind mit dem Eisenbahnbetriebsunternehmer, der DB Netz AG, hierfür nötige Vereinbarungen zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Die schalltechnische Untersuchung von Müller BBM kommt im Hinblick auf die Lärmimmissionen aus der Bahnstrecke zum Ergebnis, dass die Pegelwerte deutlich über 70 dB(A) am Tag liegen. Lärmschutzmaßnahmen sind daher vorzusehen. Diese werden im Gutachten auch vorgeschlagen.

Konkrete Regelungen hierzu sind jedoch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Lediglich im Textteil S. 3-3 ist unter Ziffer 9 von Lärmschutz aufgrund der angrenzenden Bundesstraße die Rede. Von Lärmimmissionen aus der Schiene dagegen nicht. Die Lärmimmissionen aus der Schiene sind im Bebauungsplan aber zwingend zu berücksichtigen. Schutzvorkehrungen sind zu treffen. Die Begründung zum Bebauungsplan schweigt hierzu. Dies stellt aus unserer Sicht einen Mangel dar.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München ([ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Ich bitte Sie, bei künftigen Beteiligungen folgende Email-Adresse zu verwenden:

[Sb1-mue-nrb@eba.bund.de](mailto:Sb1-mue-nrb@eba.bund.de)

Vielen Dank!

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan wurde um die Bahnanlagen (hinsichtlich der Emissionen) ergänzt. Die Schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM wurde Bestandteil des B-Planes. Die Festsetzungen entsprechend ergänzt (vgl. auch 1.B.b)

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **5. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 19.01.2021**

Die Gemeinde Vaterstetten bedankt sich für die Übermittlung des Verkehrsgutachtens. In der gutachterlichen Stellungnahme des Herrn Prof. Dr. Kurzak vom 07.05.2020 werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 27.3 der Gemeinde Poing auf den bereits sehr belasteten Knotenpunkt A94/EBE 17/Nordostspange in unserem Gemeindegebiet berücksichtigt.

Es wird hier von Hr. Prof. Dr. Kurzak die Aussage getroffen, dass „Ausbaumaßnahmen“ an der AS Parsdorf (o.g. KP) wegen den „größeren Bauvorhaben in Poing und in der Gemeinde Vaterstetten, vorgesehen sind.“ Er geht daher „vor diesem Hintergrund“ davon aus, dass „die zusätzlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 27.3 der Gemeinde Poing, als relativ gering einzuschätzen sind.

Die von Hr. Prof. Dr. Kurzak angesprochenen „Ausbaumaßnahmen“ des Knotenpunktes werden vor der Nutzungsaufnahme noch nicht geplant bzw. errichtet sein. Die erforderliche Kostenbeteiligung ist noch nicht vertraglich fixiert. Es ist noch eine Sonderbaulastvereinbarung zwischen den Beteiligten Landratsamt Ebersberg – staatliches Bauamt Rosenheim, Gemeinde Poing, Gemeinde Vaterstetten, Autobahndirektion notwendig.

Die anfallenden Mehrverkehre (Kausalität) aus dieser Planung müssen im Schlüssel zur Kostenverteilung der „Ausbaumaßnahmen“ Berücksichtigung finden. Hierzu verweisen wir auch auf die diesbezüglichen Gespräche im Landratsamt. Man hatte sich hier vorerst geeinigt, die Verkehrsuntersuchungen 2025 abzuwarten. Jegliche derzeit zusätzliche Verkehrsbelastung des Knotenpunkts A 94 / EBE 17 / Nordspange kann dazu führen, dass dieser noch vor 2025 ausgebaut werden muss. Wir raten Ihnen an, die Kostenbeteiligung im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

#### **Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:**

Die Gemeinde Poing nimmt dies zur Kenntnis.

Die Kostenbeteiligung des Investors wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **Beschluss:**

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **6. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 21.01.2021**

Die Gemeinde Pliening erhebt gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27.3 der Gemeinde Poing „für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße, nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf, westlich der Siemensallee“ weiterhin Bedenken und lehnt die Planung in der vorliegenden Form ab. In dem seitens der Gemeinde Poing gefassten Beschluss vom 17.09.2020 wurde in Bezug auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufgeführt, dass diese als relativ gering eingestuft werden. Da dies nicht aussagekräftig ist, wird bis zur Vorlage entsprechender Nachweise die vorliegende Planung abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Herr Prof. Kurzak wurde vom Bauherrn / Investor beauftragt, die Verkehrsverteilung aussagekräftiger zu beziffern.

Die Ergänzung mit Datum vom 7. April 2021 liegt vor, mit folgendem Ergebnis:

„Die Plieninger Straße weist am nördlichen Ortsende von Poing eine Belastung von 12.800 Kfz/Tag (inkl. Wohngebiete W 7/W 8) auf. Hier wird die Zusatzbelastung bei maximal 50 Kfz/Tag liegen, d.h. im täglichen Schwankungsbereich. In Zahlen ausgedrückt wäre das eine Zusatzbelastung von max. 0,4 %.“

Beschluss:

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

**7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 29.01.2021 und 05.02.2021**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Gemäß der BEG-Vast ABS 38 West 05/2020 ist für diesen Abschnitt ein viergleisiger Ausbau vorgesehen. Die verkehrliche Aufgabenstellung der DB Netz AG für den viergleisigen Ausbau von München Ost nach Markt Schwaben befindet sich derzeit in Mitzeichnung in Frankfurt, eine BAST wird dieses Jahr erstellt werden.

Eine detaillierte Planung ist derzeit noch nicht vorhanden, aber die Strecke wird um zwei Gleise erweitert werden, wo diese zwei Gleise liegen werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Wann die Realisierung erfolgen wird, ist derzeit auch noch nicht bekannt.

Es sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, dass der 4-gleisige Ausbau zwischen München Ost Pbf und Markt Schwaben weiterhin realisierbar ist. Bei Rückfragen zur ABS 38 wenden Sie sich bitte an Frau \*\*\*\*\* , Infrastrukturplanung, DB Netz AG, Landshuter Allee 4, 80637 München, Tel. +49 089 1308 \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*@deutschebahn.com.

Es muss nach dem aktuellen Stand der Technik unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sowie gültigen Rechts- und Normenvorschriften geplant und gebaut werden. Sämtliche Bauarbeiten sollten außerhalb des Einflussbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Der DB ist ein Gesamtansprechpartner für die Baumaßnahme für Rückfragen etc. zu benennen. Entwässerungen dürfen nicht über Bahngrund geleitet werden, sie sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Es ist zu prüfen, ob für die Baumaßnahme eine Betra erforderlich wird. Das Lagern bzw. Entsorgen von Baumaterial auf Bahngelände ist nicht zulässig. Sämtliche Ab-

standsflächen gemäß BayBO sowie sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten sein.

Fahrzeuge müssen mit einer vom TÜV abgenommenen Überschwenkbegrenzung ausgestattet sein. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,0$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherheitsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Eine Rückverankerung der Baugrubensicherung im Stützbereich ist grundsätzlich nicht erwünscht. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn \*\*\*\*\* DB Netz AG, Friedenstr.1, DB Netz NL Süd, 81671 München, Tel. +49 89 \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*@deutschebahn.com.

### **Infrastrukturelle Belange**

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.

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

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren 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.

### **Immobilien spezifische Belange**

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

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

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

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

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.

Der entsprechende Oberleitungsplan befindet sich im Anhang dieses Schreibens.

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  $\leq 4$ m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

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

### **Eine Kranvereinbarung ist zwingend erforderlich (siehe Ansprechpartner unten).**

Der sicherheitsrelevante Einflussbereich der Vegetation (siehe Skizze) ist zu beachten. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Preilleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ( $\approx 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Rückfragen zu den Oberleitungsanlagen wenden Sie sich bitte an Herrn \*\*\*\*\* DB NetzAG Friedenstraße 1, 81671 München Tel. 089 – \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*.com.

### **sicherheitsrelevanter Einflussbereich der Vegetation**

### **(Skizze in der Anlage)**

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S®, Richelstraße 1, 80634 München, Herr \*\*\*\*, Tel.: 089 / \*\*\*\*\*, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

#### Telekommunikationskabel:

Der angefragte Bereich enthält am gleisseitigen Rand ein Lwl-Kabel der DB Netz AG. Das vorhandene Lwl-Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich bleiben.

Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Im Auftrag der DB Netz AG wird den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

Es ist ein Sicherheitsabstand von 2 m zu allen TK-Kabeln/Anlagen der DB Netz AG einzuhalten.

Die Fernmeldekabel der DB-Netz AG dürfen nicht überbaut (sondern grundsätzlich nur unterkreuzt werden) u. beeinträchtigt werden u. müssen immer frei zugänglich sein.

Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist erforderlich.

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 der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Bitte beauftragen Sie mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf und unter Angabe der Bearbeitungsnummer eine Kabeleinweisung.

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Kontakt: \*\*\*\*\*

Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG sind grundsätzlich bei der DB-KT zu beauftragen (Kosten trägt der Bauherr).

Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 6 Monaten.

Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen.

Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Im Auftrag der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält auf Bahngrund folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH: -Lwl-Kabel F 771107

Das vorhandene Lwl-Kabel darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich bleiben.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau \*\*\*\*\*, zu wenden.

### **Ergänzung per Mail vom 05.02.2021:**

Anbei eine Ergänzung zu Stellungnahme (TOEB-MÜN-20-92047) vom 29.01.2021 :

### **Es muss ein 2m-Streifen um die Brücke für die Instandhaltungsarbeiten freigehalten werden.**

Bei Rückfragen hierzu wenden Sie sich bitte an Herrn \*\*\*\*\*, I.NA-S-N-MÜ-IF, Bezirksleiter KIB, ALV München Ost, DB Netz AG, Friedenstr. 1, 81671 München.

### Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:

Dem Bauherr / Investor liegt das Schreiben zur Beachtung in der Baumsetzung vor.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

### **8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.01.2021**

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:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit der Übernahme der Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG in den textlichen Hinweisen unter Punkt 6 ausreichend berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass die archäologische Ausgrabung der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen kann und frühzeitig geplant werden muss. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

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).

**Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

**9. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV), Schreiben vom 02.12.2020**

Hinsichtlich des Bauvorhabens gibt es seitens des MVV keine inhaltliche Stellungnahme. Wir erwarten durch das Bauvorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf den Regionalbusverkehr auf der Gruber Straße (außer natürlich der Hoffnung auf viele neue Nutzer der MVV-Regionalbuslinien 460, 463 und 464 die dort verkehren). Die verkehrliche Anbindung für den ÖPNV ist durch die nahegelegene Regionalbushaltestelle Siemensallee gegeben und auch die Nähe zum S-Bahnhof spricht für gute Voraussetzungen zur Nutzung des ÖPNV durch die dortigen Beschäftigten/Kunden.

Sollten durch die Bauarbeiten zeitweilig Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Gruber Straße entstehen, so bitten wir um entsprechende möglichst frühzeitige Mitteilung.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Poing nimmt dies zur Kenntnis.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

**10. gKu VE München-Ost, Schreiben vom 14.01.2021**

VE|MO hat keine Einwände gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 27.3 i.d.F. vom 17.09.2020 „für ein Büro-und/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee“, der Gemeinde Poing.

Auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2018 wird verwiesen.

Sollte die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabensträger/Investor abschließen, bitten wir Sie, uns einen Abdruck zukommen zu lassen. VE|MO behält sich vor, alle anfallenden Kosten -auch die im öffentlichen Straßenbereich- sich vom Vorhabensträger/Investor erstatten zu lassen.

Informieren Sie uns bitte, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

**Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:**

Es wird ein Durchführungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen. Ein Abdruck wird dem gKu übersandt.

**Beschluss:**

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

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

**11. Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 14.12.2020**

Bitte die bestehenden Fernwärmeleitungen beachten.

Die Bayernwerk Natur GmbH hat Interesse an der Versorgung der Gebäude mit Wärme, Kälte und Strom bzw. Interesse an der Entwicklung und am Aufbau einer komplexen Quartierslösung.

**Stellungnahme der Verwaltung / des Planfertigers:**

Der Investor wird hierüber informiert.

**Beschluss:**

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

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

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

x    ja, negativ: Eine Bebauung ist immer negativ.

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

x    nein

Begründung: Es müsste auf Bebauung verzichtet werden.

**Diskussionsverlauf:**

Herr Erster Bürgermeister Thomas Stark stellt eingangs noch einmal klar, dass es sich heute um eine erneute Billigung, nicht um eine Baurechtschaffung handle.

Herr Architekt Michael Mayer (kmh Architekten) erläutert die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange hinsichtlich Anregungen oder Einwände zu den Punkten baufachliche/immissionsschutzfachliche/naturschutzfachliche- und rechtliche sowie bodenschutzfachlicher Sicht. Seitens des Landratsamtes Ebersberg gebe es keinerlei Einwände.

Die FDP-Fraktion gibt zu bedenken, dass mit der Errichtung des Büro-/Verwaltungsgebäudes/Boardinghouse der Verkehrsfluss um immerhin 0,4% ansteigen werde. Sie moniert, dass der Gemeinderat stets Sachen beschließe, die den Verkehr vermehren, nicht aber verringern würden.

Seitens der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion wird angeregt, im Durchführungsvertrag auch den Klimaschutz in Form von Fernwärme, Verpflichtung zur Installierung von PV-Anlagen etc. zu berücksichtigen.

Die Formulierung einzelner Festsetzungen ist redaktionell zu berichtigen, z.B.:

**6. Grünordnung**

Es sind straßenbegleitend mindestens 10 Neuanpflanzungen standortheimischer Bäume vorzunehmen. **Je Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.** (...) Dieser Satz soll ersatzlos gestrichen werden.

#### 7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

**Wir raten diesbezüglich der Gemeinde,** den Höhenunterschied zwischen der Rohfußboden-Oberkante und dem höchsten (...).

Dieser Passus ist in eine Festsetzung umzuformulieren.

#### 9. Lärmschutz

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der EBE 1 und der Bahnanlagen ist mit **Emissionen** zu rechnen. (...)

Das Wort Emissionen soll durch das Wort „Immissionen“ ersetzt werden.

Mit diesen redaktionellen Änderungen besteht ohne Beschlussfassung Einverständnis.

### **Beschluss**

#### **Abschließender Beschluss:**

1.

Der Gemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis.

2.

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen und redaktionellen Änderungen / Ergänzungen 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“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 22.04.2021.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erneute Auslegungsverfahren nach § 4a Abs.3 BauGB einzuleiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>23</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>