

Gemeinde	<b>Poing</b> Lkr. Ebersberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Nr. 27.3.1</b>
Entwurf	Hobiger Architektur ZT GmbH Alpenstraße 26 5020 Salzburg, Austria office@ARCHITEKT-HOBIGER.at www.ARCHITEKT-HOBIGER.at ATU72789869 . LG SALZBURG, FN 482090g
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	POI 2-63
Plandatum	09.11.2023 (geänderter Entwurf) 13.06.2023 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Lage und Nutzung .....	3
	2.2 Denkmäler.....	4
	2.3 Boden und Grundwasser.....	4
	2.4 Sonstiges .....	5
<b>3.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele und Planinhalte.....</b>	<b>5</b>
	5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung .....	6
	5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	6
	5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	6
	5.4 Grünordnung .....	6
	5.5 Immissionsschutz.....	7
	5.6 Wasserwirtschaft.....	8

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee" setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest, in dem ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzung sowie die Nutzung als Boarding House (hotelähnlicher Betrieb) zulässig sind. Eine Vermarktung der Fläche erwies sich jedoch als nicht möglich. Mittlerweile wurde von der Palfinger GmbH ein Standortkonzept für einen Vertriebs- und Servicestandort vorgelegt, das von der Gemeinde Poing befürwortet wird.

Da die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 der Umsetzung des Standortkonzepts widersprechen, soll mit der vorliegenden Änderung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung gemäß dem Standortkonzept der Palfinger GmbH geschaffen werden. Parallel dazu wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee" und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 511, Gemarkung Poing. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets und ist im Norden durch die Gruber Straße, im Osten durch die Siemensallee sowie im Süden durch die Bahnlinie München-Mühldorf begrenzt.

Das Grundstück wurde bisher als Kfz-Stellplatz genutzt und ist weitgehend versiegelt. Entlang der Gruber Straße und Siemensallee haben sich frei wachsende Sträucher und Bäume entwickelt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

## 2.2 Denkmäler

In das Plangebiet erstreckt sich das kartierte Bodendenkmal Aktennummer D-1-7836-0444 (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)). 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.

## 2.3 Boden und Grundwasser

Im Rahmen von Probebohrungen (Grundbaulabor München GmbH, Projektnummer P19261, 04.06.2019) wurden lokal mit Mineralölkohlenwasserstoffen beaufschlagte Böden festgestellt. Diese Böden müssen im Rahmen des Aushubs für die Baugrube vollständig ausgebaut und fachgerecht verwertet/entsorgt werden. Der Bericht hierzu ist spätestens drei Wochen nach Beendigung der Aushubmaßnahme dem Landratsamt Ebersberg zu übermitteln.

Laut geologisch-hydrogeologischer Karte ist das Grundwasser bei mittleren Grundwasserständen etwa auf Kote 511,0 m ü. NN zu erwarten. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe auf Kote 514,1 m ü. NN entspricht das etwa 3,1 m unter Gelände.

## 2.4 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bestehen keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

## 3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

## 4. Städtebauliches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch das Architekturbüro Hobiger erstellt. Das Konzept sieht eine Bebauung des östlichen Grundstücksteils vor. Durch versetzte Höhenentwicklung innerhalb des Gebäudes wird eine optische Variabilität geschaffen und eine zu massive Wirkung des Gebäudes vermieden. Der westliche Teil des Grundstücks wird als LKW-Manipulationsplatz für Vorführungen und als Einstellplatz genutzt. Südlich, entlang der Bahntrasse, ist eine Servicehalle vorgesehen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Zu- und Abfahrten an der Gruber Straße.

## 5. Ziele und Planinhalte

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee", öffentlich bekannt gemacht am 29.09.2021, vollständig. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3.1 werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des Architekturbüros Hobiger getroffen.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde Poing ist die Sicherung hochwertiger Nutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung**

Das Plangebiet wird entsprechend bestehendem Baurecht als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen soll der bestehende attraktive Gewerbebestandort mit hochwertiger Nutzung erhalten sowie der Abzug von zentrumsnahen Versorgungseinrichtungen aus dem Ortskern Poings verhindert werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung dienen dem Erhalt und Ausbau eines optisch ansprechenden, modernen Gewerbegebiets. Gleichzeitig werden durch die Schaffung begrünter Flachdächer, die als Dachgärten nutzbar sind, gesunde Arbeitsverhältnisse begünstigt.

Es wird eine Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgesetzt. Das bestehende Gelände liegt im Bereich des geplanten Hauptgebäudes um etwa 0,25 bis 0,55 m niedriger. Es ist vorgesehen, das Gelände um das Gebäude an die Fußbodenhöhe anzupassen, sodass sich ein leichtes Gefälle vom Gebäude weg ergibt und anfallendes Niederschlagswasser von dort abfließt.

### **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen. Zur Verwirklichung der Planung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen bis zu 95 m zulässig sind. Entsprechende Gebäudelängen finden sich im Bestand der Umgebungsbebauung bereits und werden daher als nicht störend erachtet.

### **5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Flächen für offene Stellplätze sowie Tiefgaragen werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen. Im Westen ist eine große Fläche für Stellplätze festgesetzt, die als LKW-Manipulationsplatz für Ausstellungen, Vorfürhungen und zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden soll. Die Situierung von überdachten Fahrradstellplätzen und anderen Nebenanlagen wird nicht vorgegeben, diese sind im Bauland zulässig.

Um die Nutzung klimafreundlicher und klimaneutraler Verkehrsmittel zu fördern, ist eine Mindestzahl von Stellplätzen festgesetzt, die mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten sind.

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen werden versickerungsfähige Beläge im Bereich von offenen Stellplätzen und deren Zufahrten festgesetzt.

### **5.4 Grünordnung**

Entlang der angrenzenden Straßen wird per Planzeichen die Pflanzung von insgesamt 13 Bäumen festgesetzt, um zum öffentlichen Raum hin ein grünes und attraktives Ortsbild zu schaffen. Zur zusätzlichen Durchgrünung sind die Flächen unterhalb der Bäume entlang der Straßen mit insektenfreundlichen Stauden, Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird die Anzahl der straßenseitigen Baumpflanzungen somit um 3 erhöht. Innerhalb des Baugebiets sind sechs weitere Baumpflanzungen angeordnet.

Durch eine Bepflanzung der bestehenden Schallschutzwand mit Kletterpflanzen sollen insbesondere Habitate und Futterquellen für Insekten geschaffen werden.

## 5.5 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6358/B1/hu vom 15.05.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm

Die vom Planungsgebiet ausgehenden Geräuschemissionen wurden an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des umgebenden Gewerbegebietes prognostiziert und beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschritten sind. Das Bauvorhaben ist daher auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm genehmigungsfähig. Die Immissionsorte befinden sich darüber hinaus nach Ziffer 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches der geplanten Anlage.

An allen Immissionsorten wird darüber hinaus das jeweilige Spitzenpegelkriterium sicher eingehalten.

Die Beurteilung konnte sich im Wesentlichen auf die Tageszeit beschränken, da ein Nachtbetrieb des Standortes zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht vorgesehen ist.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

### Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der hohen Verkehrsgeschwindigkeit des Planungsgebietes durch die Gruber Straße (EBR 1) im Norden und die Bahnlinie München-Mühldorf im Süden Rechnung zu tragen, wurden für die geplante Baukörperstellung die Anforderungen zum baulichen Schallschutz dimensioniert, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Für Büroräume und Räume ähnlicher Nutzung ergeben sich erforderliche gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße zwischen 35 dB und 37 dB an den einzelnen Fassaden.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen sind die Gebäude in der Konstellation, die in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurde, realisierbar. Bei abweichenden Gebäudestellungen werden sich an den einzelnen Fassaden abweichende Beurteilungspegel und somit auch abweichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Diese unterschiedlichen Konstellationen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht abschließend prüfbar, so dass in die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz eine diesbezügliche Nachweispflicht im nachfolgenden Genehmigungsverfahren aufgenommen wurde.

Dabei wird anstelle einer statischen Verweisung auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden technischen Baubestimmungen bewusst eine dynamische Verweisung auf die zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauvorhabens geltenden bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen verwendet, um auch zukünftig Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den dann jeweils bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen zu vermeiden.

Da eine nächtliche Nutzung nicht vorgesehen ist und insbesondere keine Betriebsleiterwohnungen geplant sind, kann auf die Festsetzung schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden.

## **5.6 Wasserwirtschaft**

Eine Zuführung von Obeflächen- oder Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser in die EBE 1 darf nicht erfolgen. Für die Entwässerungsplanung wurde daher durch das Ingenieurbüro Egger – Schmidberger GmbH ein Konzept erstellt. Gemäß Stellungnahme vom 12.05.2023 ist folgende Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers vorgesehen:

Häusliche Schmutzwässer:

Der Anschluss der häuslichen Schmutzwässer erfolgt an einem bereits sich am Grundstück befindlichen Anschlusskanal, welcher am Hauptkanal an der Haltung P521-P522 bereits angeschlossen ist. Im unmittelbaren Nahbereich des Anschlusses erfolgt die Errichtung eines Kontroll- und Richtungsschachtes DN1000 mit einem GFK-Fertigteilvergerinne. Die Schachtabdeckung wird in Klasse D 400kN ausgeführt. Auf die Rückstauenebene in Bezug auf den oberstromigen Schacht P522 mit Deckelhöhe 514,31 wird im Zuge der Einreichplanung Bedacht genommen.

Betriebliche Schmutzwässer:

Die anfallenden betrieblichen Schmutzwässer aus dem überdachten Waschplatz werden über einen Mineralölabscheider vorgereinigt und über einen Probenahmeschacht an dem häuslichem Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Dachflächenwässer:

Die anfallenden Dachflächenwässer werden über Rohrkanäle gesammelt und den Sickeranlagen zugeleitet. Aufgrund eines sickerfähigen Untergrundes und eines Grundwasserstandes von mind. ca. 2 m unter GOK können die anfallenden Dachflächenwässer über Sickerrigole direkt vor Ort in den anstehenden Untergrund versickert werden. Vor der Einleitung in ein Sickerrigol erfolgt die Ausführung eines Schlammfanges. Die Dimensionierung erfolgt gem. Arbeitsblatt DWA-A138.

Verkehrsflächenwässer:

Die anfallenden Verkehrsflächenwässer werden über Einlaufschächte oder Einlaufgräben gesammelt und der Versickerungsanlage zugeleitet. Aufgrund eines sickerfähigen Untergrundes und eines Grundwasserstandes von mind. ca. 2 m unter GOK können die anfallenden vorgereinigten Verkehrsflächenwässer direkt vor Ort in den anstehenden Untergrund versickert werden. Die gesammelten Verkehrsflächenwässer werden über eine Sedimentationsanlage der technischen Filteranlage zugeleitet, anschließend erfolgt die Versickerung der vorgereinigten Verkehrsflächenwässer über ein Sickerrigol. Die Vorreinigung des technischen Filters erfolgt mittels einem Hochleistungssubstratmaterial. Bei einem Regenereignis erfolgt ein kurzfristiger

Kompletteinstau der Filterschicht, um mit der Sickerboxenebene bzw. Versickerungsebene. Die Vorreinigung funktioniert auch unter Einstau, da das zufließende verunreinigte Oberflächenwasser durch die Filterschicht fließen muss, da der Ablauf tiefer ist. Bei Trockenheit wird die Filterschicht nach vollständiger Versickerung in den Sickerboxen langsam vorgereinigt entleert – dies ist beim Behälter Behandlung so integriert und erfolgt über ein Trockenfall-Element. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt in Anlehnung an die DWA A138 und 117.

Gemeinde

Poing, den .....

.....  
Thomas Stark, Erster Bürgermeister