



## **Bebauungsplan Nr. 18 „Am Osterfeldweg“ 2. Teiländerung** im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Begründung**  
27.04.2017



**Plangeber**

Gemeinde Poing

Rathausstraße 3  
85586 Poing

**Entwurfsverfasser**

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## Inhalt

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	5
6.	Flächen mit Bodenbelastung	6
7.	Immissionsschutz	6
8.	Brandschutz	6
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	6
10.	Ver- und Entsorgung	6
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
13.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	6
14.	Städtebauliche Kennzahlen	7

## 1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Alt-Poing und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Poing liegen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung: Fl. Nrn. 91/2, 91/1 (Teilfläche Osterfeldweg), 63/23 (Teilfläche Osterfeldweg), Teilfläche, 63/24 (Teilfläche Osterfeldweg), 684/36 (Teilfläche Schwabener Straße).

Übersichtsplan



## 2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes



Bebauungsplan Nr. 18 „Am Osterfeldweg“ bek. gem. 03.09.2008

eine geringere Wohnungsanzahl sowie eine geänderte Erschließung beinhalten, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sah eine komplette Neuplanung mit interner Erschließung über einen Eigentümerweg vor. Die Bebauung im östlich gelegenen WA 3 ist bereits realisiert.

Aufgrund der geänderten Zielvorstellungen für das Plangebiet, die einen Teilerhalt des ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes,

Da die Planungsabsichten den städtebaulichen Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widersprechen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing am 19.01.2017 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Osterfeldweg“ beschlossen, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern.

### **3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 18 als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Art der Nutzung wird auch in der 2. Teiländerung beibehalten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann gemäß den Regelungen des §13 a nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Folgender Bebauungsplan ist rechtsverbindlich:

Bebauungsplan Nr. 18 „Am Osterfeldweg“ bek. gem. 03.09.2008. Die planerischen Grundzüge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung werden nicht berührt. Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung Wohnungsbaumaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

### **4. Planungskonzeption**

---

#### **4.1 Planungsziele**

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen eine Änderung der Bauräume unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes des ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes, die damit verbundene Neuordnung der Stellplätze und Tiefgaragen sowie eine Änderung der internen Erschließung vor. Ansonsten gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

#### **4.2 Maß der Nutzung**

Die Regelungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden dahingehend modifiziert, dass die zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung des zu erhaltenden baulichen Bestandes im WA 2 angepasst und in angemessenem Maße erhöht wird.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Anordnung der Bauräume wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im WA 2 modifiziert. Zusätzlich wird im WA 4 statt der bisher festgesetzten Hausgruppe (Reihenhaus) ein Doppelhaus festgesetzt.

#### **4.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Die Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen werden neu geordnet. Die Tiefgaragen im WA 1 und WA 2 werden so konzipiert, dass diese getrennt errichtet und separat erschlossen werden können; im Bedarfsfall ist auch eine Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen mit nur einer Zufahrt nach der Regelungen der Bebauungsplanänderung möglich.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Osterfeldweg. Die interne Erschließung wird geändert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfällt und wird durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ersetzt. Diese GFL-Fläche dient der Zufahrt zum bereits realisierten WA 3 und zum geplanten WA 4. Die Bauquartiere WA 1 und WA 2 werden ausschließlich vom Osterfeldweg her erschlossen.

#### **4.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan betrug die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für das WA 1, WA 2 und WA 4 insgesamt 29. Aufgrund der neuen Gesamtkonzeption ergibt sich eine Reduzierung um fast ein Drittel auf 20 Wohneinheiten. In der Folge bedeutet dies auch eine entsprechende Reduzierung des Verkehrsaufkommens und eine geringere Verkehrsbelastung.

### **5. Grünordnung**

---

#### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

In den Naturhaushalt wird nicht über das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Maß eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

#### **5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz**

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Nebenanlagen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Festsetzungen der Grünordnung. Es gelten grundsätzlich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Grünordnung.

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und

qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

**6. Flächen mit Bodenbelastung**

---

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

**7. Immissionsschutz**

---

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die immissionsschutzfachlichen Belange bereits ausreichend berücksichtigt. Zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

**8. Brandschutz**

---

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

**9. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

---

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

**10. Ver- und Entsorgung**

---

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

**11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

**12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**13. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

---

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

**14. Städtebauliche Kennzahlen**

	Neue Planung 19.01.2017	Rechtsverbindliche Planung, 03.09.2008
Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 4	ca. 0,43ha	ca. 0,37 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	- . -	ca. 0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Osterfeldweg, Schwabener Straße)	ca. 0,17ha	ca. 0,15 ha
Gesamte Grundfläche WA 1, WA 2, WA 4	1.000 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>
GRZ nach (§19 Abs.1 BauNVO)	0,23	0,235
Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA 1, WA 2, WA 4	20	29

Gemeinde Poing, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Albert Hingerl