

Gemeinde Poing
18. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf


i.d.F. vom 07.06.2018

Gemeinde Poing

Poing, den

.....
Erster Bürgermeister

Planfertiger

 bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
www.bgsm.de

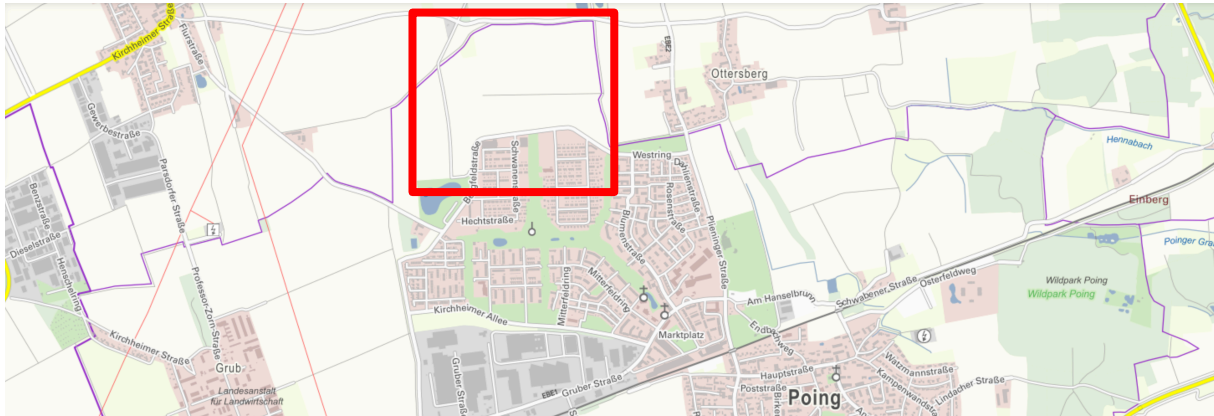
Landschaftsplanung
_KELLER_DAMM_KOLLEGEN_
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Lothstraße 19
80797 München

München, den

.....
Planfertiger

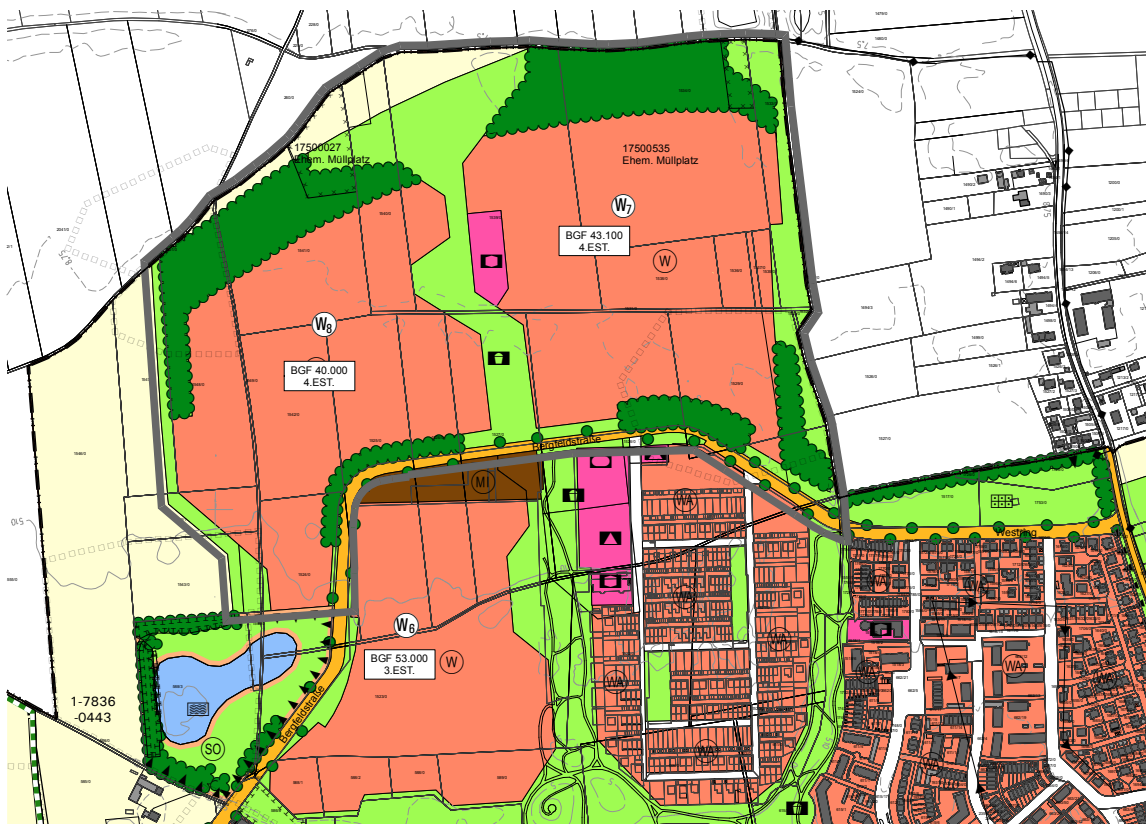
Gemeinde Poing 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Ausgangslage und Anlass der Änderung



Lage im Gemeindegebiet (Kartengrundlage: bayernviewer)

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Poing zwischen Bergfeldstraße im Süden und Gemeindegrenze im Norden und Osten. Im gültigen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Änderungsbereichs Wohnbauflächen, Grünflächen, Straßenflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Norden des Planungsgebiets ist eine Gehölz-/Aufforstungsfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt, außerdem eine Altlastenverdachtsfläche (ehemaliger Müllplatz).



Änderungsbereich

Flächennutzungsplan (01.02.1984, letzte Änderung 25.01.2010, digitalisierte Darstellung), M 1:10.000

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

Derzeit wird das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten besteht eine Ausgleichsfläche und am östlichen Rand des Gebiets ein Grünzug der als Versickerungsanlage dient. Außerhalb des Planungsgebiets schließen nördlich landwirtschaftliche Flächen auf Plieninger Flur an. Südlich der Bergfeldstraße liegen die Wohngebiete W5 und W6 der 3. Entwicklungsstufe. Dort befindet sich außerdem eine Grundschule mit Kindertagesstätte und ein Nahversorgungszentrum.

Das Gebiet wird über die Bergfeldstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Derzeit verkehrt eine Buslinie vom S-Bahnhof Poing zum südlichen Rand des Plangebiets mit mehreren Haltestellen in der Bergfeldstraße.

Das Plangebiet umfasst die vierte Entwicklungsstufe der Ortserweiterung Poing-Nord. Die Flächennutzungsplanung aus dem Jahre 1984 sah dort für die Baugebiete W7 und W8 eine Geschossfläche von 43.100 qm im W7 und 40.000 qm im W8 und damit eine lockere Ortsrandbebauung vor. Angesichts des heute hohen Bedarfs an Wohnungen, der deutlich gestiegenen Bodenpreise und der knappen verfügbaren Baulandreserven sollen die Bauflächen besser genutzt werden. Darüber hinaus soll hier ein Gymnasium angeordnet und der Umgriff der Baugebiete den aktuellen Planungsüberlegungen angepasst werden.

Der Gemeinderat Poing beschloss deshalb am 5.10.2017 ein Verfahren zur dementsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans. Parallel dazu soll auf Basis eines vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan für den Bereich des Baugebiets W7 aufgestellt werden.

Planungsziele und beabsichtigte Darstellung

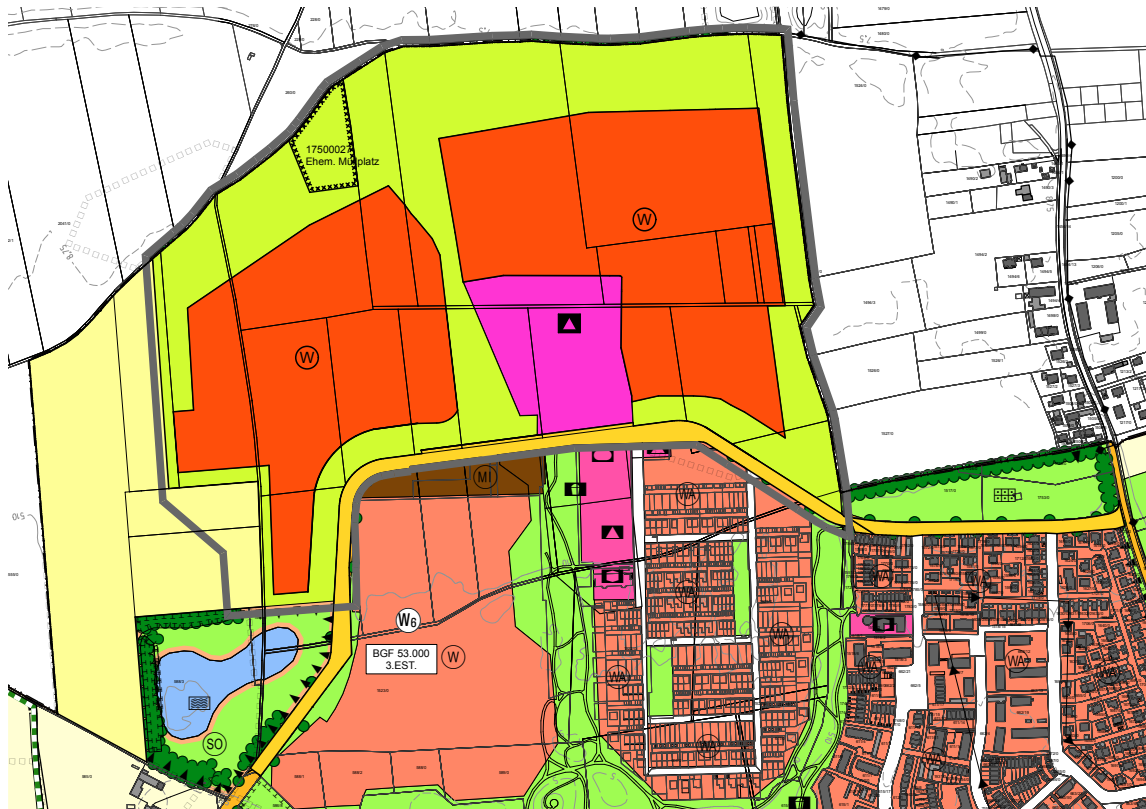
Der hohe Bedarf an Wohnraum in Poing und der Metropolregion München, ein sparsamer Umgang mit Flächen sowie die aktuellen Bodenpreise erfordern für die 4. Entwicklungsstufe der Ortserweiterung Poing-Nord eine größere Dichte mit einem Anteil an Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Änderung wird deshalb auf die Darstellung eines Geschossflächenwerts im Flächennutzungsplan verzichtet. Der Umgriff der Bauflächen wird dem aktuellen städtebaulichen Entwurf angepasst. Parallel dazu werden die übergeordneten Grünzüge angepasst, der Grünzug auf der Nordseite der Bergfeldstraße wird nach Südwesten fortgesetzt.

Im Zuge der Erweiterung der Gemeinde Poing wurde vom Landratsamt der Beschluss zum Bau eines Gymnasiums für 1.000 Schüler und Schülerinnen gefasst, dieses benötigt eine rund 3,5 ha große Fläche. Die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend vorgesehen.

Die nördlich der Wohnbauflächen dargestellten Flächen für Aufforstung werden aus der Darstellung genommen, da diese Flächen als Ausgleichsflächen für Feldbrüter geplant bzw. teilweise bereits hergestellt sind und eine Aufforstung diesem Ziel zuwiderlaufen würde. Stattdessen wird eine Grünfläche dargestellt.

Für die bislang dargestellte Altlastenverdachtsfläche auf der Fl.Nr. 1534 besteht eine Freigabe des Landratsamts Ebersberg, die Darstellung entfällt.

Gemeinde Poing 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Änderungsbereich
Planvorentwurf zur 18. Flächennutzungsplanänderung M 1:10.000

Auswirkungen der Planung

Die Planung verfolgt das übergeordnete Strukturkonzept der Ortserweiterung Poing-Nord mit von Grünzügen gegliederten Bauflächen weiter. Die Größe der Siedlungsflächen bleibt größenordnungsmäßig unverändert. Mit dem Entfall der Geschossflächenbegrenzung kann mehr Wohnraum entstehen und ein Beitrag zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs in der Metropolregion München geleistet werden.

Durch das großzügige Freiraumkonzept mit den zentralen Grünachsen und dem Grünzug entlang der Bergfeldstraße kann trotz der erhöhten Dichte die gute Freiraumversorgung der Wohngebiete sichergestellt werden.

Der Grünzug entlang der Bergfeldstraße dient darüber hinaus dem Immissionsschutz der angrenzenden Wohngebiete. Falls notwendig, können ergänzende Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die betroffenen Wohn- und Freiflächen festgesetzt und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Durch den neuen Schulstandort sowie wird die Schulversorgung verbessert.

Bei einer Erhöhung der baulichen Dichten ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Im Rahmen einer Verkehrsprognose wurden die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung ermittelt. Demnach ist eine Abwicklung des Verkehrs auf der Bergfeldstraße und an den vier

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

geplanten Knotenpunkten zur Erschließung der Gebiete W7 und W8 möglich. Die Kreuzungspunkte Bergfeldstraße/Kirchheimer Allee und Plieninger Straße/Westring können entsprechend ertüchtigt werden.

Umweltbericht

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wird eine Prognose über die zu erwartenden Auswirkungen der 18. Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erstellt.

Die Grundlage bildet dabei der rechtskräftige Flächennutzungsplan, genehmigt am 01.02.1984, welcher in einer digitalisierten Version des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München in der Fassung vom Oktober 2013 vorliegt. Für die Eingriffsbeurteilung relevant sind ausschließlich die veränderten Darstellungen gemäß der 18. FNP-Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst die geplanten Baugebiete W7 und W8. Die Bauflächen werden, wie im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 1984, als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des W7 nimmt gemäß der 18. FNP-Änderung innerhalb der Bauflächen einen deutlich größeren Flächenumfang ein als im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, da hier nun ein Standort für eine Schule (Gymnasium) dargestellt ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war hier nur eine relativ kleine Gemeinbedarfsfläche für eine soziale Einrichtung dargestellt.

Die Bauflächen insgesamt wurden gemäß der Darstellung in der 18. FNP-Änderung gegenüber dem rechtskräftigen FNP in der Abgrenzung an die aktuellen Planungen angepasst. Der Gesamtumfang der Bauflächen ist im Wesentlichen gleichgeblieben bzw. wurde geringfügig reduziert. Die Form des zentralen Grünzuges zwischen dem W7 und dem W8 sowie der Grünzug entlang der Bergfeldstraße wurde an die aktuellen Planungen gemäß dem Plangutachten sowie an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 angepasst. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird in der 18. FNP-Änderung auf eine Angabe der Brutto-Geschossfläche für die Baugebiete W7 und W8 verzichtet. Gemäß den aktuellen Planungen ist jedoch von einer höheren Geschossfläche im Vergleich zum rechtskräftigen FNP auszugehen.

Im rechtskräftigen FNP sind nördlich des W7 und des W8 Gehölz-/Aufforstungsflächen mit einer Funktion als Ortsrandeingrünung dargestellt. Gemäß der 18. FNP-Änderung werden diese Bereiche nun allgemein als Grünflächen dargestellt. Denn in diesem Bereich befindet sich aktuell eine ökologische Ausgleichsfläche für bodenbrütende Vogelarten, die nicht als Gehölz sondern als Extensivgrünland gestaltet ist. Diese Ausgleichsfläche soll gemäß dem Bebauungsplan Nr. 62 nach Osten erweitert werden. Auch die im rechtskräftigen FNP im Bereich nördlich der Bergfeldstraße dargestellten Gehölz-/Aufforstungsflächen werden in der 18. FNP-Änderung nun allgemein als Grünflächen dargestellt. Die Differenzierung in Ausgleichsflächen und parkartig zu gestaltende öffentliche Grünflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 bereits eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gebiete W7 und W8 vorsieht, und im Rahmen der 18. FNP-Änderung nur geringfügige Änderungen an dieser Planung vorgenommen werden, sind durch die 18. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter anzunehmen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter im Detail ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut Boden

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ergibt sich in der Gesamtsumme keine wesentliche Änderung bei den geplanten Bauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Anstelle der nun für das geplante Gymnasium dargestellten Flächen für Gemeinbedarf im Bereich des W7 waren im gültigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt.

Die durch die geplante Bebauung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bebauungsplanung exakt ermittelt und entsprechende Ausgleichsflächen zugeordnet. Dabei werden sowohl die geplanten Wohngebiete als auch die Flächen für Gemeinbedarf dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet. Der Verlust von Boden (überwiegend Ackerboden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen) durch Überbauung und Bodenaushub ist somit gemäß der 18. FNP-Änderung nicht höher, als dies gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zulässig wäre.

Die Auswirkungen der 18. FNP-Änderung im Hinblick auf das Schutzgut Boden werden daher als gering erheblich beurteilt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme eines künstlichen Absetzbeckens im Bereich der Versickerungsanlage im Osten des Plangebietes keine Oberflächengewässer.

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können somit ausgeschlossen werden.

Das Grundwasser steht im Plangebiet relativ oberflächennah an (Grundwasserflurabstand ca. 4,5 – 4,6 m). Eingriffe in das Grundwasser durch die im Bereich der geplanten Baugebiete vorgesehenen Keller und Tiefgaragen können daher nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Hochwasser ist von Eingriffen in das Grundwasser auszugehen. Der Umfang der geplanten Bauflächen gemäß der 18. Flächennutzungsplanänderung entspricht im Wesentlichen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Somit sind durch die FNP-Änderung keine wesentlich geänderten Auswirkungen im Hinblick auf das Grundwasser anzunehmen, als dies gemäß den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Fall wäre. Durch die 18. FNP-Änderung sind daher keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser anzunehmen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden. Da die in der 18. FNP-Änderung dargestellten Bauflächen in der Gesamtausdehnung weitgehend den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entsprechen, sind dadurch keine wesentlich geänderten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Durch entsprechende

Durchgrünungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan im Detail festgesetzt werden, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden.

Die geplante Bebauung im Bereich der Baugebiete W7 und W8 wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Bergfeldstraße führen. Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 mit integriertem Grünordnungsplan sind im Hinblick auf die Lufthygiene keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten.

Mit der geplanten 18. Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft verbunden.

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die geplanten Bauflächen W7 und W8 werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen sind für Natur und Landschaft insgesamt von geringer Bedeutung, ihnen kommt jedoch eine Funktion als Habitat für Vogelarten der offenen Feldflur, insbesondere Feldlerche und Wiesenschafstelze zu. Da der Flächenumfang der neu geplanten Bauflächen für die Baugebiete W7 und W8 im Wesentlichen dem gültigen Flächennutzungsplan entspricht, sind im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine zusätzlichen Auswirkungen durch die 18. FNP-Änderung gegeben. Die durch die geplante Bebauung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bebauungsplanung exakt ermittelt und es werden entsprechende Ausgleichsflächen zugeordnet.

Für die verloren gehenden Reviere der Vogelarten der offenen Feldflur (Feldlerche, Wiesenschafstelze) sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 62 festgelegt. Ein Teil der Maßnahmen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt. Hierfür wird die bestehende ökologische Ausgleichsfläche nach Osten erweitert.

Die im rechtskräftigen FNP dargestellten Gehölz-/Aufforstungsflächen nördlich der Baugebiete W7 und W8 entsprechen somit nicht mehr der aktuellen Planung, welche hier die Schaffung von extensiven Wiesenflächen für bodenbrütende Vogelarten vorsieht. Diese Darstellung wird im Rahmen der 18. FNP-Änderung entsprechend angepasst, indem hier nun öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Die Differenzierung in Ausgleichsflächen (ohne Gehölzpflanzung) und parkartig zu gestaltende öffentliche Grünflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes. Diese geänderte Darstellung, welche eine Optimierung der Flächen für Vogelarten der offenen Feldflur ermöglicht, ist aus der Sicht des Artenschutzes positiv zu beurteilen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, welche über die zulässigen Eingriffe gemäß dem rechtskräftigen FNP hinausgehen, sind durch die 18. FNP-Änderung nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Plangebietes bereits eine großflächige Bebauung mit Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen dargestellt, welche durch Grünzüge gegliedert werden. Die 18. Flächennutzungsplanänderung sieht hier im Zuge der Anpassung an die aktuellen Planungen nur geringfügige Änderungen vor. Für das Landschaftsbild relevant ist die geänderte Darstellung nördlich der Baugebiete W7 und W8, da hier anstelle von Gehölz-/Aufforstungsflächen mit einer Funktion als Ortsrandeingrünung in der 18. FNP-Änderung öffentliche Grünflächen dargestellt sind, welche z. T. die Funktion als Ausgleichsflächen für Vogelarten der offenen Feldflur übernehmen. Die Differenzierung in Ausgleichsflächen (ohne Gehölzpflanzung) und parkartig zu gestaltende öffentliche Grünflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes. Dabei ist in jedem Fall auch eine Eingrünung der geplanten Baugebiete zur offenen Landschaft vorgesehen.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild sind somit durch die geplante FNP-Änderung nicht gegeben.

Schutzgut Mensch

Die Neuanlage von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Die sich daraus ergebenden Lärmimmissionen sind somit nicht als negative Auswirkung der 18. FNP-Änderung zu

Gemeinde Poing

18. Änderung des Flächennutzungsplans

werten. Die Beeinträchtigungen können voraussichtlich durch entsprechende Schutzmaßnahmen minimiert werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62). Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein zentraler Grünzug zwischen den Baugebieten W7 und W8 dargestellt, welcher in geringfügig abgewandelter Form auch in die 18. FNP-Änderung übernommen wurde. Auch im Übergang zur freien Landschaft sowie entlang der Bergfeldstraße sind in der FNP-Änderung Grünflächen dargestellt, welche gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan sogar erweitert wurden. Damit werden im Plangebiet zusätzliche attraktive Grünflächen für die Erholungsnutzung zur Verfügung gestellt, was eine Verbesserung gegenüber dem gültigen FNP darstellt. Durch die 18. Flächennutzungsplanänderung sind insgesamt keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind Vorkommen von Bodendenkmälern bekannt, welche durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Durch die bereits begonnenen archäologischen Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme können die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter so gering wie möglich gehalten werden. Durch die 18. FNP-Änderung sind keine zusätzlichen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten, welche über die zulässigen Eingriffe gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hinausgehen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ergibt sich in der Gesamtsumme keine wesentliche Änderung bei den geplanten Bauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Anstelle der nun für das geplante Gymnasium dargestellten Flächen für Gemeinbedarf im Bereich des W7 waren im gültigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Die geplanten Wohngebiete als auch die Flächen für Gemeinbedarf sind gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung im vorliegenden Fall dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Mit den in der 18. FNP-Änderung dargestellten Bauflächen ist somit im Vergleich zum gültigen Flächennutzungsplan kein höherer Ausgleichsbedarf verbunden.

Die Realisierung der mit der FNP-Änderung vorbereiteten 4. Entwicklungsstufe der Ortsentwicklung von Poing führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die für das Baugebiet W7 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62 mit integriertem Grünordnungsplan bilanziert werden. Für das W8 wurde bislang noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Auch hierfür ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln und es sind entsprechende Ausgleichsflächen zuzuordnen.