



GEMEINDE P O I N G

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost" mit integrierter Grünordnung - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

26.07.2018



Plangeber

Gemeinde Poing

Rathausstraße 3
85586 Poing

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung

Nikolaus Brandmair
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Lilienstraße 42
81669 München

1. Einleitung	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Wahl des Verfahrens	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	6
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	6
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	6
3.2 Natürliche Grundlagen	7
3.3 Verkehrsstruktur	8
3.4 Technische Infrastruktur	8
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Abstandsflächen	10
4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Erschließung	10
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	11
5. Technische Infrastruktur	11
6. Immissionsschutz	12
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz	12
7.1 Einleitung	12
7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	13
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
7.4 Eingriffsregelung	16
7.5 Belange des besonderen Artenschutzes	16
7.6 Haftungsausschuss-Mitteilung	17
8. Flächen mit Bodenbelastungen	18
9. Wasserhaushalt	18
10. Brandschutz	16
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
12. Soziale und kulturelle Belange	18
13. Klimaschutz	19
14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	19
15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	19
16. Städtebauliche Kennzahlen	20
17. Verwendete Unterlagen	20

1. Einleitung

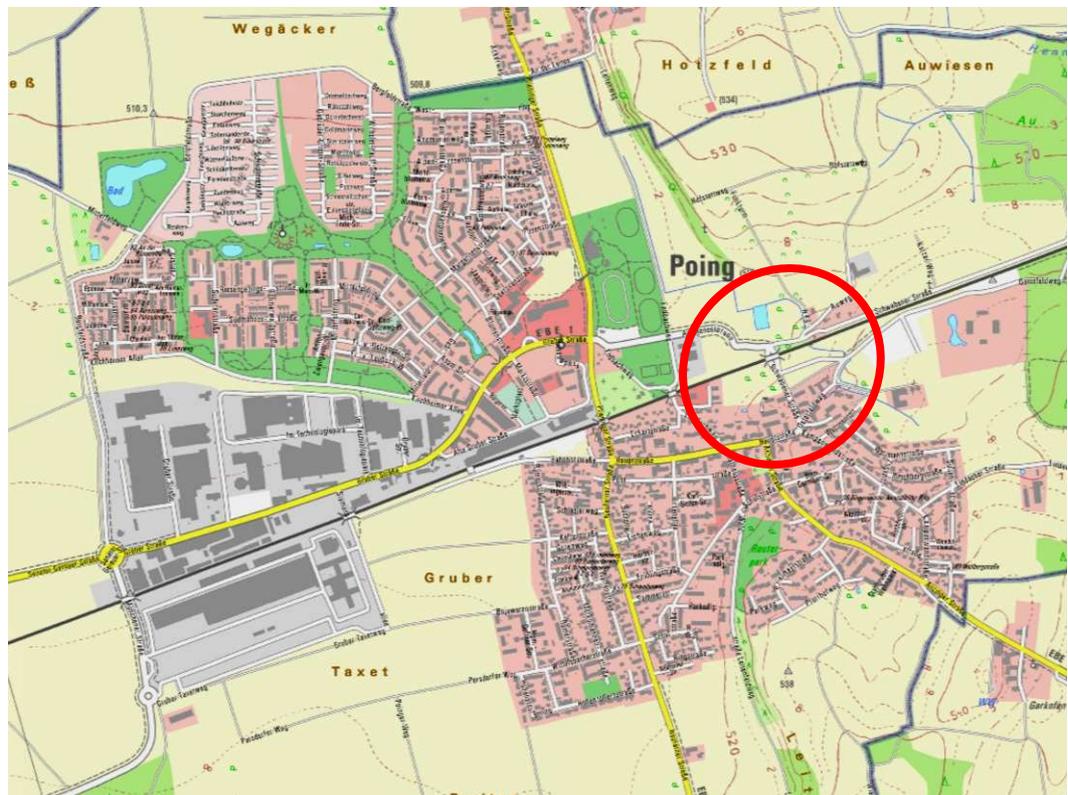
Im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) werden als zentrale Orte nur noch Grund-, Mittel- und Oberzentren deklariert. Die Grundzentren sollen in den Regionalplänen festgelegt werden, wobei bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte wie Poing bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München ist die Gemeinde Poing den Bereichen zugeordnet, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen (Ziel B II 2.3). Demzufolge kommt der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ein besonderes Gewicht zu, indem eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein soll. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohngebiete zurückgegriffen werden. Zudem soll auch in diesen Bereichen eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden bevorzugt an Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) stattfinden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost" werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung dieser Ziele geschaffen. Sie stärkt insoweit die Gemeinde Poing in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Alt-Poing. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,50 ha.



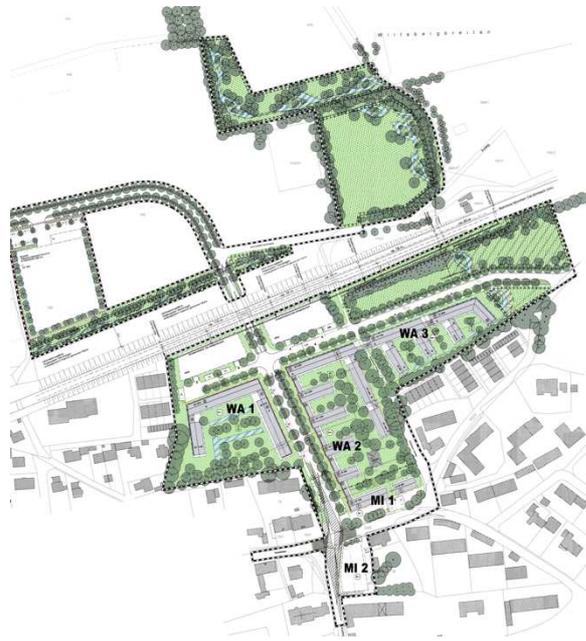
Das Plangebiet gliedert sich in Flächen nördlich und südlich der Bahnlinie München-Mühdorf. Die Plangebietsflächen nördlich der Bahn sind ausschließlich Grünflächen. Sie sind einerseits westlich der Straße Am Hanselbrunn, zwischen

der Bahnlinie und dem Bauhof angeordnet und andererseits nördlich der Schwabener Straße und westlich des Funkturmwegs.

Die Plangebietsflächen südlich der Bahnlinie liegen südlich der Wildparkstraße, östlich und westlich der Schwabener Straße und der neu geplanten Straße Am Hanselbrunn sowie nördlich der Hauptstraße. Eine kleine Teilfläche ist südlich der Hauptstraße und östlich der Anzinger Straße gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Poing: Fl.Nr. 40, 31 (Teilfläche), 63 (Teilfläche), 63/1 (Teilfläche), 63/4 (Teilfläche), 63/8, 81/5, 81/7, 81, 81/8 (Teilfläche), 81/9, 684/36 (Teilfläche), 684/37 (Teilfläche), 684/38 (Teilfläche), 684/63, 765 (Teilfläche), 765/5 (Teilfläche), 765/6 (Teilfläche), 765/8 (Teilfläche), 765/9, 765/11, 782 (Teilfläche), 816 (Teilfläche), 846 (Teilfläche), 846/2, 907/4 (Teilfläche).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans



Bebauungsplan Nr. 32 O, rechtsverbindlich seit 11.01.2006

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32 O, rechtsverbindlich seit dem 11.01.2006. Nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind entlang der Hauptstraße Mischbietsflächen und Allgemeine Wohngebiete zulässig.

Für das Wohngebiet WA 1 wurde ein neues Baukonzept entwickelt. Der nördliche Bereich des WA 1 wurde abgetrennt. Für diesen nördlichen Teilbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost,

Teilbereich West - großflächiger Einzelhandel" aufgestellt.

Der südliche Teilbereich des WA 1 wird als Allgemeines Wohngebiet übernommen und weiterentwickelt.

Für den Bereich des WA 2 und MI 1 wurde aufgrund der topographischen Verhältnisse – das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. vier Meter - ein neues Baukonzept entwickelt, das an die Topographie angepasst ist.

Der östliche Bereich – WA 3 – sowie der Bereich südlich der Hauptstraße – MI 2 - sind bereits bebaut. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde allerdings eine Vielzahl an Befreiungen ausgestellt, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

Die Verkehrs- und Erschließungsstruktur, die u.a. die Weiterführung der Straße Am Hanselbrunn von nördlich der Bahnanlagen bis zur Hauptstraße vorsieht, wird übernommen.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing am 26.07.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost" im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13 a BauGB zu ersetzen.

Ziel der Planung ist, eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die Standortattraktivität durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter auszubauen und zu verbessern. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 12, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

In seiner Sitzung am 26.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufzustellen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 O „Hauptstraße Ost“, rechtsverbindlich seit 11.01.2006, in einem Teilbereich zu ersetzen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche, auch unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Bebauungsplanverfahrens "Hauptstraße Ost, Teilbereich West", unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und 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 von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. eine Nachverdichtung von Siedlungsflächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung in Verbindung mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, den Bebauungsplan gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2.3

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing aus dem Jahr 1984 ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Der südliche Teilbereich nördlich und südlich der Hauptstraße ist als Mischgebiet dargestellt.

In der Planfolge ist deshalb eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich nördlich der Hauptstraße, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, erforderlich.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet übernommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet liegt beidseits der Bahnlinie München – Mühldorf und beinhaltet im Bereich nördlich der Bahn nur Verkehrsflächen und Grünflächen, die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwar als Ausgleichsflächen konzipiert sind, derzeit aber noch weitestgehend landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Flächen südlich der Bahn gliedern sich in verschiedene Teilbereiche. Zwischen Wildparkstraße und der Bahnlinie werden derzeit Grünflächen erstellt, die als Ausgleichsflächen zukünftig fungieren sollen. Südlich der Wildparkstraße und östlich der Schwabener Straße ist bereits auf der Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein neues Bauquartier entstanden. Südlich schließen Wohnbauflächen mit nutzungstypischen Gärten sowie Garagenanlagen an

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Schwabener Straße sind derzeit Erschließungsarbeiten in Gange. Südlich anschließend befindet sich noch eine ehemalige Hofstelle mit Brennerei, die sich bis zur Hauptstraße erstreckt und im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten abgebrochen wird.

An der Westgrenze dieser Fläche stockt eine Baumhecke, die von Birken dominiert wird. Südlich im Anschluss an die vormals landwirtschaftliche Fläche ist ein flächiger Gehölzbestand, in dem ein verlandeter Teich liegt, vorhanden. Die Bäume sind teilweise sehr mächtig und befinden sich in ihrer Altersphase. Sie weisen demgemäß Totholz und Höhlungen auf. In der Folge der Planung muss in den Baumbestand eingegriffen werden. Südlich und westlich anschließend befinden Wohngebäude mit nutzungstypischen Gärten.

Südlich der Hauptstraße und östlich der Anzinger Straße umfasst das Plangebiet noch ein einzelnes Baugrundstück, auf dem zwischenzeitlich ein neues Gebäude errichtet wurde, das von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweicht.

Im nordwestlichen Bereich tangiert das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7836-0087, im östlichen Bereich das Bodendenkmal D-1-7836-0076.

Das gesamte Plangebiet wird durch den Bahndamm geteilt, der etwa 3,50 m bis 4,0 m höher als das anschließende Gelände liegt.

Die geplanten Bauflächen südlich der Bahnanlagen sind von Südosten in Richtung Nordwesten geneigt. Die Höhendifferenz beträgt ca. 5 Meter.

3.2 Natürliche Grundlagen

Die Gemeinde Poing zählt naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten und liegt in der Übergangszone von der Münchner Schotterebene zur risseiszeitlichen Endmoräne des Isen-Sempt-Hügellandes. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der eher bindigen Rißmoränenablagerungen. Nach der standortkundlichen Bodenkarte für Bayern 1:50000 hat sich ein frischer, tiefgründiger, humoser Lehmboden gebildet. Die Deckschichten weisen meist bindige Bodeneigenschaften auf. Es handelt sich um tonige, sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe. Unter den Deckschichten folgen die Moränenablagerungen der Rißeiszeit. Hier finden sich zumeist alle Korngrößen von Ton bis Kies mit schwankenden Anteilen.

Langfristige Grundwasserbeobachtungen und Einzelheiten über die hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet liegen nicht vor. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit räumlich begrenzten sowie jahreszeitlich und witterungsbedingt unterschiedlich stark ausgeprägten Schicht- und Sickerwasserhorizonten zu rechnen.

Die anstehenden Deckschichten und die bindigen Moränenablagerungen sind im baupraktischen Sinne als wasserundurchlässig zu bezeichnen.

Regionalklimatisch liegt die Gemeinde Poing im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feuchtgemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf gestaltet sich sehr wechselhaft. Großwetterlagen mit westlicher Strömungskomponente (Westlagen) überwiegen im Sommer und Winter. Sie verleihen dem Regionalklima der Gemeinde eine leicht maritime Prägung, die jedoch eine stärkere kontinentale Tönung erfährt. Die Kontinentalität verrät sich in einer leichten Verschiebung der Hauptniederschläge (60 %) in den Sommer. Grundsätzlich liegen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen zwischen 850 und 900 mm. Am regenreichsten ist der Monat Juli. Gewitter mit Starkregen treten an mehr als 25 Tagen im Jahr auf. Mit einem langjährigen Jahresmittel zwischen 7,0 und 8,0 °C und einem Mittel von 12,5 bis 13,5 °C während der Vegetationsperiode ist das Temperaturregime als mäßig kühl einzustufen. Als klimatische Besonderheiten sind, neben dem gehäuften Auftreten von Föhn Tagen, auch eine erhöhte Anzahl von Nebeltagen zu nennen.

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in seiner Ortsrandlage und mit seinem derzeitigen Bewuchs sowie der bisherigen Nutzung als Dorf-Klimatop anzusprechen. Der Bereich ist insbesondere durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet. Auf dem Gelände kann teilweise Kaltluft entstehen, die reliefbedingt nach Norden und Westen abfließt, durch den Bahndamm und die benachbarte Wohnbebauung aber im Weiterfließen behindert wird, so dass sich ein Kaltluftsee im Plangebiet ausbilden kann.

Im Planungsgebiet herrschen Agrar- und Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren. Die hier vorgefundenen Biotop- und Kleinstrukturen (Wirtschaftsgrünland, Hecken, geschlossenes Gehölz, Einzelbäume, Baumgruppen,

Einzelsträucher und Strauchgruppen in Altgrasflur usw.) können den Lebensraum für Kleinsäuger, Reptilien, Insekten- und Vogelarten bilden, die typischerweise in Dorfökosystemen vorkommen.

Ausgehend von den abiotischen Standortfaktoren würde sich im Planungsgebiet als potentielle natürliche Vegetation ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (Münchner Ebene) im Übergang zum Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Isen-Sempt-Hügelland) einstellen.

3.3 Verkehrsstruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Hauptstraße, Schwabener Straße und Wildparkstraße. Zukünftig dient als Haupteerschließung die Straße „Am Hanselbrunn“, welche die Plieninger Straße mit der Hauptstraße verbindet. Die Straßenbauarbeiten haben bereits begonnen.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Bauquartier WA 3 ist bereits ausreichend erschlossen. Die neu geplanten Bauquartiere WA 1 und WA 2 werden neu erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden bedarfsgerecht hergestellt.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept



Planungskonzept, X³ Architekten GmbH

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans entspricht dem Entwurf des Planungskonzepts, das dem Bau- und Umweltausschuss im Juli 2015 vorgestellt wurde. Während das ursprüngliche Bebauungskonzept ausschließlich Geschosswohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet vorsieht, wird in der vorliegenden Planung die Bauweise etwas modifiziert.

Der vorliegende Entwurf sieht im westlichen Bereich – WA 1 - eine Reihenhausbebauung vor, der sich

in der Höhenentwicklung und der Bauweise an der westlich anschließenden Wohnbebauung orientiert. Im zentralen Bereich des Plangebietes – WA 2 – sind Geschosswohnungsbauten vorgesehen, wobei für den nördlichen Baukörper entlang der Wildparkstraße auch die Planung und Realisierung alternativer Wohnformen, wie z.B. Wohnen im Alter / Betreutes Wohnen, in Erwägung gezogen und geprüft werden. Im östlichen Bereich – WA 3 – und im Bereich südlich der Hauptstraße – MI – wird die bestehende Bebauung entsprechend der genehmigten Bauantragsunterlagen in die Bauleitplanung übernommen.

Die Frei- und Grünflächen, insbesondere die Grünflächen unmittelbar nördlich und südlich der Bahnanlagen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, werden weitestgehend unverändert berücksichtigt.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet nördlich der Hauptstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Der Teilbereich des Plangebietes südlich der Hauptstraße wird als Mischgebiet (MI) planungsrechtlich gesichert. Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des §4 a Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschossfläche in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war das bauliche Maß der Nutzung durch die Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Regelungen hinsichtlich der Grundfläche waren nicht enthalten. Deshalb wurden zur Vergleichbarkeit die entsprechenden Grundflächen rechnerisch ermittelt, um einen Vergleichswert zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet führen die Regelungen der zulässigen Grundfläche zu einer Gesamtgrundfläche im WA 1 bis WA 3 von 8.445 m². Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl – GRZ - von 0,38. Der Vergleichswert der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beträgt ca. 8.425 m² bzw. 0,38. Die Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beläuft sich auf ca. 19.200 m² bzw. 0,86. Nach den Regelungen der vorliegenden Planung ist insgesamt eine Geschossfläche von 25.930 m² zulässig. Dies ergibt eine Geschossflächenzahl von 1,16.

Die Werte der zulässigen Grundflächen sind annähernd gleich geblieben, während sich insbesondere durch die zusätzliche Planung der Dachterrassengeschosse im WA 2 und eine modifizierte Anordnung der Baukörper in WA 1 eine Erhöhung der Geschossfläche um ca. 35 % ergibt. Die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete wird nicht erreicht.

Im Mischgebiet ergibt sich nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl von ca. 950 m² bzw. 0,57 sowie nach Angabe der Begründung eine Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl von 2.400 m² bzw. 1,5. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Werte des genehmigten Bauantrags übernommen. Demnach liegt eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl von 980 m² bzw. 0,59 sowie eine zulässige Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl von 2.645 m² bzw. 1,6 vor. Aus städtebaulichen Gründen wurde bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze begründet. Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war weder eine Grundfläche noch eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der vorliegenden Planung darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch

die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA 1 insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6, im WA 2 und MI bis zu einer GRZ von 0,85 sowie im WA 3 bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Im MI wurden die Werte den genehmigten Bauantragunterlagen übernommen. Im WA 2 ist die Überschreitung der Kapazitätsgrenze von 0,8 damit begründet, dass der gesamte Parkverkehr, der bisher in einer oberirdischen Gemeinschaftsgarage untergebracht war, in der Tiefgarage nachgewiesen wird und somit die Freiflächen von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen freigehalten werden können und auf diese Weise eine Verbesserung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG. Im Bebauungsplan sind Regelungen enthalten, die eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für zurückgesetzte Dachterrassengeschosse sowie für Brüstungen im Bereich der Dachterrassen erlauben.

Im Bebauungsplan sind in der Festsetzung Ziffer C) 2.1.4 Regelungen zur Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche Geschossflächenberechnung und damit die tatsächliche Vergleichbarkeit der Geschossflächen im Plangebiet, da generell die Geschossflächen, unabhängig ob ein Vollgeschoss vorliegt, in Ansatz gebracht werden.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend. Im WA 1 werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Im WA 2 können sich geringfügige Überschreitungen der Abstandsflächen bei den gegenüberliegenden Traufseiten ergeben. Im WA 3 und im MI sind die Überschreitungen bereits auf dem Wege der Befreiung im Rahmen des Bauantrags zugelassen worden. Der Nachweis der ausreichenden Belichtung und Belüftung wurde für das Bauvorhaben im WA 3 im Zuge einer Simulation gemäß der geltenden Normen und Vorschriften erbracht. Ansonsten ist in allen Fällen festzustellen, dass die Anforderungen an einen ausreichenden Sozialabstand gewahrt sind, eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Erschließung

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Im WA 1 werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch in Garagen und Stellplätzen nachgewiesen. Im WA 2, WA 3 sowie im Mischgebiet erfolgt der Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets nördlich der Hauptstraße erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits vorgesehen, über die neu geplante Straße Am Hanselbrunn, die Schwabener Straße, die Wildparkstraße sowie die Hauptstraße. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits im Bau befindlich bzw. auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Wildparkstraße) bereits hergestellt.

Die Verkehrserschließung des Mischgebiets erfolgt über die Hauptstraße und die Anzinger Straße.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

5. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet im Bereich des WA 1 und WA 2 wird neu erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden mit ausreichenden Kapazitäten vorgesehen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Auf die Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 33419/2, Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Hauptstraße in Poing, vom 04.08.1999, Müller-BBM GmbH, Planegg, wird hingewiesen. **Stellungnahme noch ergänzen / Baugrundgutachten noch ergänzen**

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Deshalb ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Sofern zusätzliche Regenwasserrückhalteeinrichtungen erforderlich sind, werden diese außerhalb des Plangebiets errichtet.

Die Planung und der Beginn baulicher Maßnahmen vor Abschluss der Erstellung des gemeindlichen Regenwasserkanals dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde Poing erfolgen. Der Abschluss der baulichen Maßnahmen und die Aufnahme der Nutzung sind erst nach Herstellung des gemeindlichen Regenwasserkanals zulässig.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln

der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor, greift aber grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung.

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen werden noch entsprechende schalltechnische Gutachten erstellt. **NOCH ERGÄNZEN gemäß schalltechnischer Untersuchung Müller BBM GmbH**

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht, Luft/Feinstaub- oder Geruchsmissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Einleitung

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung deshalb in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde Poing.

Ziel der Planung ist es eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die Standortattraktivität durch eine verstärkte Innenentwicklung zu sichern. Durch die Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen soll insbesondere die Wohnqualität entwickelt und verbessert werden.

Zum Erreichen dieses städtebaulichen Ziels wird auf einen bislang bereits baulich genutzten, aber brach gebliebenen bzw. bereits überplanten Bereich am nördlichen Ortsrand von Alt-Poing zurückgegriffen, so dass mit der beabsichtigten Planung in einem besonderen Maße dem Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden kann (gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und gemäß § 1a BauGB). Allerdings muss zur Umsetzung der Baumaßnahmen erheblich in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen werden. Der Umfang des in der Planfolge zu entfernenden Gehölzbestandes ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Neben jungen Gehölzen eines verwilderten Grundstücksteils des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens müssen insbesondere in dessen Randbereichen auch reife Bäume gefällt werden, die ggf. eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, besitzen. Die maßgeblichen Sachverhalte werden im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) derzeit ermittelt. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt. Im Bereich des beabsichtigten Kinderspielplatzes am Westrand des WA 1 besteht eine besondere Konfliktsituation bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange, da ein Erhalt der hier stockenden zwei mächtigen Eschen und einer Trauben-Eiche mit starkem Totholzbesatz aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist.

Um die mit dem Vollzug des Bebauungsplans Nr. 32 O verbundenen Eingriffe zu verringern, werden umfangreiche Regelungen zur Grünordnung getroffen. Diese Festsetzungen sollen helfen, nutzungsgemäße Freiräume mit vielschichtigen Gestaltungsaspekten sowie Lebensraumstrukturen und Habitate für Flora und Fauna zu schaffen. Die Regelungen zur Be- und Eingrünung überlagern dabei die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Neupflanzung von Bäumen (Großgrün) verleiht im Zusammenwirken mit der Bebauung und der vorherrschenden Nutzung dem Quartier seine charakteristische Identität und schafft die wesentlichen Voraussetzungen für das physische und psychische Wohlbefinden seiner künftigen Bewohner. Es ist raumwirksam und erleichtert die Orientierung in der Siedlung. Zudem entfaltet es vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen und bildet den Lebensraum unterschiedlicher Tierarten. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die getroffenen Regelungen neben städtebaulichen Zielen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen auf diese Weise die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur. Sie legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für die Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 O ist der notwendige

verbleibende Ausgleichsbedarf bereits planungsrechtlich gesichert und den Eingriffsflächen zum Ausgleich zugeordnet. Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 O eine Teilausgleichsfläche östlich des WA 3 überplant und durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ersetzt, wird westlich der Wertstoffsammelstelle (Fläche für die Abfallentsorgung) ein entsprechender Ersatz gesichert. Die Ausgleichsflächenbilanz bleibt somit unverändert.

Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen korrespondieren mit den im vorsorgenden Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde zur Hochwasserfreilegung des Endbaches enthaltenden Maßnahmen. In diesem Zusammenhang wurde die bisherige Bachverrohrung südlich der Bahnlinie bereits rückgebaut und durch ein naturnahes Bachbett mit entsprechend differenzierten Querschnitten und Böschungsneigungen ersetzt. Das Konzept soll auch nördlich der Bahnlinie fortgeführt werden. Durch Überflutungszonen, wechselfeuchte, dem Endbach angegliederte, flach ausgeformte Bodenmulden sollen der Strukturreichtum der Landschaft erhöht und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Im Bereich der Bahnlinie sollen darüber hinaus Strukturelemente (Kleinstrukturen, wie Totholzstämme, Bruchsteine, Sandflächen) die Lebensraumbedingungen für Reptilien, insbesondere die der Zauneidechse und der Schlingnatter, verbessern.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärmeinwirkungen muss entlang der Bahnstrecke München – Mühldorf eine Lärmschutzwand errichtet werden, die mit geeigneten Klettergehölzen flächig begrünt wird. Die Lärmschutzwand ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 O bereits überwiegend hergestellt.

Die Artenauswahl der Bäume ist auf die besonderen Standortverhältnisse abgestimmt. Es werden zumeist standort-heimische Baumarten Verwendung finden. Auf die Vorschlagsliste unter Ziffer D 13 der Hinweise auf dem Bebauungsplan wird verwiesen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die Bepflanzung muss im städtebaulichen Kontext dauerhaft gestalterische und siedlungsklimatische Aufgaben erfüllen können. Für die Bäume sind deshalb Bedingungen zu schaffen, die eine ständig ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung gewährleisten. Eine Beschädigung der Anpflanzungen und eine Verdichtung der Vegetationsflächen sollen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Bei der Herstellung der Pflanzung sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die Güte der Pflanzenware, auf die Qualität der Pflanzarbeiten sowie auf Art und Umfang der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gerichtet werden.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme sollte auf eine sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Landschaftsbauarbeiten großer Wert gelegt werden.

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um dem Integrationsinteresse von Natur und Landschaft und der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Ortsbild zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Ein Großteil der vorhandenen Gehölze kann in der Planfolge nicht erhalten bleiben. Mit den Gehölzverlusten geht ein Lebensraumverlust für wildlebende Tiere, insbesondere für Vogelarten einher und die bisherigen siedlungsökologischen und ortsbildprägenden Funktionen des Vegetationsbestandes werden stark eingeschränkt.

Die Vegetationsverluste werden durch verpflichtende Neupflanzungen in gestalterischer und ökologischer Hinsicht funktionsgerecht ersetzt und schaffen somit neue Lebensräume.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Die Böden im Geltungsbereich sind im Bestand nur teilweise unversiegelt, unbelastet und unter Dauerbewuchs, ansonsten sind sie bereits baulich genutzt bzw. überplant. Das Planungskonzept lässt in der Folge aber auch die Inanspruchnahme dieser unversiegelten Grundflächen durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen zu, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weiter eingeschränkt werden oder gänzlich verlorengehen können.

Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Da derzeit keine Altlastenverdachtsflächen für das Gebiet bekannt und bestehende Bodenbelastungen aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten sind, ergeben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung. Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung auch künftig weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Anlagen zu erwarten.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzungen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der künftig möglichen Bebauung von bislang unversiegelten Flächen werden diese ihre lokalklimatische Funktion verlieren. Obwohl das Geländeklima dadurch künftig eher von anthropogenen Faktoren bestimmt sein wird, wird diese Veränderung aber keine merklichen Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche Poings haben, da das Gebiet aufgrund seiner Lage und Ausprägung bislang keine maß-

gebliche ausgleichende Klimafunktion besaß.

Ersatzweise schützen die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit zusammen mit den sonstigen bepflanzten Flächen eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung ergibt sich grundsätzlich eine Neugestaltung des Landschafts- / Ortsbildes in diesem Bereich. Das Erscheinungsbild wird künftig vorherrschend von baulichen Anlagen (Wohngebäuden, Straßen und insbesondere der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie) geprägt werden.

7.4 Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Teiländerung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt, im Rahmen dessen der erforderliche verbleibende Kompensationsbedarf ermittelt, entsprechende Ausgleichsflächen bauplanungsrechtlich gesichert und den Eingriffen zum Ausgleich bereits zugeordnet wurden. Die in der Folge der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe sind demzufolge in bauplanungsrechtlicher Hinsicht bereits ausgeglichen.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 O eine Teilausgleichsfläche östlich des WA 3 überplant und durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielfeld" ersetzt, wird westlich der Wertstoffsammlung (Fläche für die Abfallentsorgung) ein entsprechender Ersatz gesichert. Die Ausgleichsflächenbilanz bleibt somit unverändert.

7.5 Belange des besonderen Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfverfahrens aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss sicher nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3

BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wird derzeit ein entsprechendes Fachgutachten erstellt (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmidt, Donaustauf). Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden Eingang in die planerischen Erwägungen der Gemeinde finden. Derzeit liegt folgendes Zwischenergebnis vor:

Vögel: Als naturschutzfachlich bedeutsame Brutvogelarten kommen im Plangebiet Star, Goldammer, Dorngrasmücke, Stieglitz und Kuckuck vor. Stare brüten in Nistkästen und den großen Eschen entlang der Straße, Goldammer und Dorngrasmücke an der Bahnlinie, Stieglitz am Gehöft. Der Kuckuck ist im Plangebiet als Brutschmarotzer tätig.

Fledermäuse: Bei den Dachbodenkontrollen konnten keine Hinweise auf Quartiere von Gebäude bewohnenden Fledermausarten gefunden werden. Der Keller der ehemaligen Brennerei könnte jedoch als Winterquartier genutzt werden. Während der abendlichen Detektorbegehungen wurden bisher mindestens sechs verschiedene Fledermausarten auf der Hofstelle erfasst: Abendsegler, Bartfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Weißbrandfledermaus, Zwergfledermaus.

Auf dem Gelände sind Bäume mit Höhlen vorhanden sind, in denen Vorkommen insbesondere der Rauhaufledermaus möglich sein können (Sozialrufe im April und Mai). Hinweise auf Abendseglervorkommen fanden sich dagegen keine. Ob die auf der Hofstelle nachgewiesenen Zwerg-, Bart- und Weißbrandfledermäuse ihr Quartier auch an einer der Gebäudefassaden beziehen, müssen die noch ausstehenden Begehungen erst klären.

Zauneidechse: Zauneidechsen wandern von der Bahnlinie in die angrenzenden schütterten Wiesen- und Staudenfluren ein. Einzeltiere wurden auch an den Gehölzrändern an der Westgrenze des Plangebietes gesichtet.

Die artenschutzrechtlichen Belange der Zauneidechse wurden im Zuge der Planungen zur Schallschutzwand entlang der Bahnlinie München - Mühldorf ermittelt und beurteilt. Auf die Ergebnisse des Fachgutachtens vom 29.09.2016 (Dipl.-Biol. Andrea und Ralph Hildenbrand, Weßling) wird verwiesen.

Unlösbare Konflikte mit den Belangen des besonderen Artenschutzes werden auch weiterhin nicht erwartet.

7.6 Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Poing, noch die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen besonderen Leistungen beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen / Altlasten

Im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nr. 81 bzw. 81/9 kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten bzw. Bodenbelastungen vorhanden sind. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden deshalb noch entsprechende Untersuchungen durchgeführt und im Bedarfsfall auch entsprechende Sanierungsmaßnahmen bzw. Entsorgungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg veranlasst.

9. Wasserhaushalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens davon auszugehen, dass durch die Baumaßnahme eine offene Wasserhaltung zur Ausleitung der Schichtwasserzutritte erforderlich ist. Insofern ist diesbezüglich im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

NOCH ERGÄNZEN /ÄNDERN gemäß Baugrundgutachten

10. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird von Seiten der Gemeinde in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Ebersberg gewährleistet.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke.

Das Plangebiet tangiert im westlichen Bereich das Bodendenkmal D-1-7836-0087, eine Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten römischen Kaiserzeit und des frühen und hohen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters, im östlichen Bereich das Bodendenkmal D-1-7836-0076, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie im nördlichen Bereich das Bodendenkmal D-1-7836-0453, eine Siedlung des Jungneolithikums, der frühen Bronzezeit und des frühen Mittelalters.

Für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 765/11, 765/12, 81 und 81/3 liegt bereits eine Freigabe der Unteren Denkmalschutzbehörde für die Ausführung von Erschließungsarbeiten vor, AZ Dsch-2017-2677, Schreiben vom 25.06.2018.

Da im Übrigen nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler gefunden werden können, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Innenbe-

reich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden bzw. wird neu erstellt.

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 insofern positive Auswirkungen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbebauung und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Poing geschaffen werden. Das in der Planfolge zulässige Vorhaben wird sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden und arbeitenden Bevölkerung auswirken.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgenommen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden. Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum, kirchliche und kommunale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Naherholungsbereiche fußläufig erreichbar sind.

13. Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Poing den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Zudem besteht bereits durch das Energiefachrecht eine ausreichende Regelungsdichte.

14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

16. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 7,50 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,22 ha
Mischgebiet MI	ca. 0,17 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,61 ha
private Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
private Grünfläche - Spielplatz	ca. 0,18 ha
private Grünfläche - Ausgleichsflächen	ca. 3,23 ha
Fläche für Entsorgung	ca. 0,06 ha

17. Verwendete Unterlagen

- Erschütterungstechnische Untersuchung, Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die Hauptstraße in Poing, Bericht Nr. 33 419/2, 04.08.1999, Müller-BBM GmbH, Planegg
- Bericht zur Reptilienkartierung und zum Abfangen von Zauneidechsen, Dipl.-Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling, 29.09.2016
- saP Zwischenstand, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, E-Mail vom 11.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrunduntersuchung
- saP

Gemeinde Poing, den

(Siegel)

.....
A. Hingerl, 1. Bürgermeister