



# GEMEINDE P O I N G

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

### Begründung

06.06.2019



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

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
<b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung und landesplanerische Beurteilung	5
<b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet</b>	<b>6</b>
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	6
3.2 Natürliche Grundlagen	6
3.3 Verkehrsstruktur	8
3.4 Technische Infrastruktur	8
<b>4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
4.3 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	9
4.4 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
4.5 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	9
4.6 Regelungen zu Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Erschließung	9
4.7 Regelungen zur baulichen Gestaltung	10
<b>5. Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>7. Grünordnung und besonderer Artenschutz</b>	<b>13</b>
7.1 Einleitung	13
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
<b>8. Flächen mit Bodenbelastungen</b>	<b>18</b>
<b>9. Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>10. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>18</b>
<b>11. Soziale und kulturelle Belange</b>	<b>18</b>
<b>12. Klimaschutz</b>	<b>19</b>
<b>13. Hinweise zur weiteren Planung und Baudurchführung im Bereich von Bahnanlagen</b>	<b>19</b>
<b>14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange</b>	<b>23</b>
<b>16. Städtebauliche Kennzahlen</b>	<b>23</b>
<b>17. Verwendete Unterlagen</b>	<b>23</b>

## 1. Einleitung

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2013 / 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. Diese sollen die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen gewährleisten.

Nach den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München sollen die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage gestärkt werden. Dabei kommen geeignete Siedlungsschwerpunkte zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient demgemäß der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in städtebaulich integrierter Lage. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in Poing geleistet. Zudem stellt die Planung einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation sowie eine Aufwertung der Wohn- und Standortqualität der Gemeinde Poing dar.

### 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. 0,84 ha.



Das Plangebiet wird im Osten durch die neu geplante Straße „Am Hanselbrunn“, im Norden durch die Bahnlinie München-Mühldorf, im Westen durch bestehende und im Süden durch geplante Wohnbauflächen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Poing: Fl. Nrn. 81/6, 81/8 (Teilfläche).

## 1.2

### Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans



Planungskonzept, X³ Architekten GmbH

Für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32-O in der Fassung vom 02.06.2005, bekannt gemacht am 11.01.2006. Nach den Regelungen dieses Bebauungsplans fehlen die Grundlagen für die Zulassungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, weshalb der Vorhabenträger Ende 2016 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O beantragte.

Ziel der Planänderung soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassungsfähigkeit des Vorhabens sein. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung basiert auf einem Planungskonzept, welches das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32-O umfasst. Als wesentliche Inhalte der Planung wurden u.a. die Schaffung eines Bereichs für einen Lebensmittelmarkt und die Neugliederung der Baufelder unter Berücksichtigung der geplanten Straßenführung formuliert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing am 19.01.2017 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Areal aufzustellen.

In der Gemeinderatssitzung am 12.04.2018 wurde dieser Beschluss dahingehend modifiziert, dass das Verfahren aufgeteilt wird. Der westliche Teilbereich wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Dieses Planvorhaben dient dazu, den Standort für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter im nördlichen Teilbereich von „Alt-Poing“ zu etablieren, langfristig zu sichern und somit auch einen Beitrag zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt zu leisten.

## 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 12, 13 und 13a 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

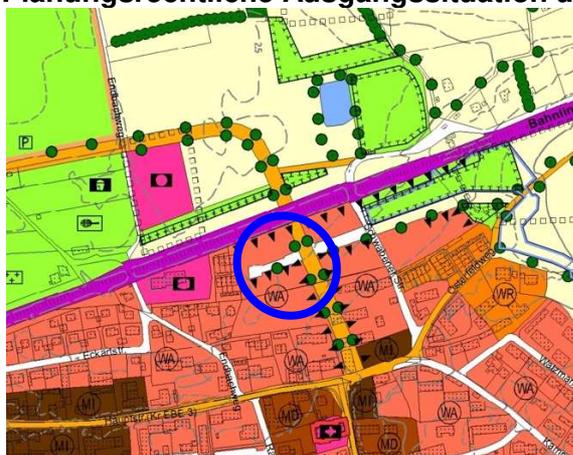
In seiner Sitzung am 12.04.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing den Beschluss gefasst, die beabsichtigte Bebauungsplanänderung für den Teilbereich West als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32-O „Hauptstraße Ost“, rechtsverbindlich seit 11.01.2006, für diesen Teilbereich zu ersetzen.

Aufgrund der konkreten Vorhabenbezogenheit wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht grundsätzlich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Beschreibung und Planung des konkreten Vorhabens, der Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur Realisierung innerhalb eines bestimmten Zeitraums und den Nachweis der Realisierungsfähigkeit, die Verpflichtung zur Durchführung der Erschließung sowie die Verpflichtung der Kostenübernahme für die Planung und die Erschließung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Regelungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche, auch unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Bebauungsplanverfahrens "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost", 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, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wären, Rechnung getragen.

## 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing aus dem Jahr 1984 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. In der Planfolge ist deshalb eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den maßgeblichen Teilbereich erforderlich. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel übernommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

## 2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung und landesplanerische Beurteilung

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten. Um die möglichen Umweltauswirkungen zu dokumentieren und beurteilen zu können, ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVP durchgeführt worden. Zusammenfassend wird in der Vorprüfung festgestellt, dass in der Folge des Vorhabens voraussichtlich gering bis mäßig erhebliche Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange kann zusammenfassend als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

festgestellt werden, dass die Auswirkungen das Maß der Erheblichkeit voraussichtlich nicht erreichen. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften der UVPG nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch LEP Ziel 5.3 als Nahversorgungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> in städtebaulich integrierter Lage als raumverträglich einzustufen und somit zulässig. Durch die Verkaufsflächenbegrenzungen im Bebauungsplan, insbesondere auch hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsflächen, können negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungseinrichtungen ausgeschlossen werden.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**

---

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

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie München – Mühldorf und westlich der neu geplanten Straße „Am Hanselbrunn“, die künftig als Verbindungsspanne zwischen der Plieninger Straße und der Hauptstraße fungieren soll.

Im Westen befinden sich Wohngebäude mit nutzungstypischen Gärten. Südlich und östlich des Plangebietes liegen Wohnbauflächen, die derzeit noch nicht bebaut sind.

Im Nordwesten tangiert das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7836-0087.

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt insgesamt in Richtung Norden. Die Höhendifferenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt beträgt ca. 1,30 m.

Die Oberkante des Bahndamms, der das Areal im Norden begrenzt, liegt etwa 3,50 m bis 4,0 m höher als das anschließende Gelände des Plangebietes, das derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

An der Westgrenze stockt eine Baumhecke, die von Birken dominiert wird. Die Südgrenze bildet ein flächiger Gehölzbestand, in dem ein verlandeter Teich liegt. 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.

Der südexponierte Bahndamm wird von einer Altgrasflur, mit einzelnen (Groß-) Sträuchern und Strauchgruppen geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit die Reste einer Baustelleneinrichtung sowie Oberbodenmieten.

#### **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. Grundwasser steht in den quartären Kiessanden an. Der mittlere Flurabstand beträgt ca. 2 m bis 3 m. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist aufgrund der geologischen Verhältnisse jedoch nicht zu erwarten. Räumlich begrenzt sowie jahreszeitlich und witterungsbedingt ist aber mit unterschiedlich stark ausgeprägten Schicht- und Sickerwasserhorizonten zu rechnen.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des LfU Bayern ist das Plangebiet kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, es ist jedoch als sog. wassersensibler Bereich zu werten, in dem Nutzungen durch zeitweises hoch anstehendes Grundwasser bzw. über die Ufer tretende Flüsse und Bäche beeinträchtigt werden können.

Im baupraktischen Sinne sind die anstehenden Deckschichten und die bindigen Moränenablagerungen als wasserundurchlässig zu bezeichnen. Die angetroffenen Kiessande sind als durchlässig einzustufen. Nur bei sehr hohen bauzeitlichen Grundwasserständen können je nach Höhe der notwendigen Fundamente bei deren Herstellung lokal geringe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Wasserhaltung kann mit Gräben und Dränleitungen in Verbindung mit gut ausgefilterten Pumpensäugern erfolgen.

Je nach Jahreszeit und vorangegangenen Niederschlagsereignissen ist auf unterschiedlichen Horizonten und in stark schwankender Menge mit Schichtwasserzutritten zu rechnen, so dass ggf. Maßnahmen zur Abführung von Schicht- und Sickerwasser vorzusehen sind und ein besonderes Augenmerk auf die Abdichtung von Gebäuden und Bauteilen zu richten ist.

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 (Wiesenfläche, randliche Eingrünung mit Großbäumen) sowie der bisherigen Nutzung als Wirtschaftsgrünland als Dorf-Klimatop anzusprechen. Der Bereich ist insbesondere durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet. Auf dem Gelände kann 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 ist die reale Vegetation überwiegend naturfern. Es herrschen Agrar- und Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren. Die hier vorgefundenen Biotop- und Kleinstrukturen (Wirtschaftsgrünland, Baumhecke, geschlossenes Gehölz, Einzelsträucher und Strauchgruppen in Altgrasflur) 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 Schwabener Straße. Zukünftig wird das Baugebiet allerdings über die Straße „Am Hanselbrunn“, welche die Plieninger Straße mit der Hauptstraße verbindet, erschlossen. Die Straßenbauarbeiten haben bereits begonnen.

Neben dieser Hauptzufahrt ist noch eine rückwärtige Erschließung für Not- und Entsorgungsdienste, die das südlich anschließende Wohngebiet andienen, über eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Um unerwünschte Schleichverkehrsbewegungen zu vermeiden, wird diese Zufahrtsmöglichkeit durch Poller gesichert.

Der gesamte ruhende Verkehr wird oberirdisch nördlich, westlich und südlich des Lebensmittelmarktes angeordnet.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Das gesamte Baugebiet wird neu erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden bedarfsgerecht hergestellt.

## 4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

---

### 4.1 Städtebauliches Konzept



Ansicht von der Straße „Am Hanselbrunn“



Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans entspricht dem Entwurf des Planungskonzepts, das dem Bau- und Umweltausschuss im Juli 2015 vorgestellt wurde. Der Entwurf sieht einen langgestreckten eingeschossigen Baukörper mit begrüntem Flachdach und vorgelagerten Parkplätzen vor.

Die Hauptfassaden und der Eingang sind zur Straße „Am Hanselbrunn“ hin orientiert. Diese Gestaltung bietet die notwendige Erkennbarkeit des Lebensmittelmarktes. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine umfassende Eingrünung der Frei- und Stellplatzflächen gewährleistet. Im

Umfeld des neu geplanten REWE-Marktes soll im Bereich der Straße „Am Hanselbrunn“ eine Bushaltestelle vorgesehen werden, um die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten.

#### **4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gewählt, um die Durchführung dieses konkreten Vorhabens sicherzustellen. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags verpflichten den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne. Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Details des Vorhabens und die Erschließung regelt, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **4.3 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Nutzungen werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet „SO - Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde werden im Bebauungsplan die Gesamtverkaufsflächen auf höchstens 1.550 m<sup>2</sup> begrenzt. Zusätzlich wird der Flächenanteil der sogenannten Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie der Sortimente des sonstigen Bedarfs auf höchstens 25 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Da für die Gemeinde Poing keine ortsspezifische Sortimentsliste vorliegt, wurde im Grundsatz die Sortimentsliste des LEP vom 01.09.2013 als Vorlage für die Festsetzungen herangezogen.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird gewährleistet, dass sich in der Planfolge keine Nutzungen mit hohem Stör- oder Konfliktpotential entwickeln können.

#### **4.4 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 2.550 m<sup>2</sup> ergibt einen GRZ-Wert von 0,35, welcher die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze für Sonstige Sondergebiete deutlich unterschreitet.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 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, insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **4.5 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Abstandsflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

#### **4.6 Regelungen zu Stellplätzen und zur Erschließung**

Die Stellplätze sind gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel nachzuweisen. Die Flächen für den oberirdischen ruhenden Verkehr sind durch Planzeichen entsprechend festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt von der neu geplanten Straße „Am Hanselbrunn“. Die Zufahrt im Süden über die private Verkehrsfläche, die

durch Poller abgesperrt und gesichert wird, ist ausschließlich für Not- und Entsorgungsdienste vorgesehen. Mit dieser Maßnahme kann die zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen, wie z.B. Errichtung eines Wendehammers, vermieden werden.

#### **4.7 Regelungen zur baulichen Gestaltung**

Der Bebauungsplan enthält nur ein Mindestmaß an Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung. Detaillierte Festlegungen zur Gestaltung, Materialwahl etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Es sind differenzierte Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Ortsbild und ein maßstäbliches Einfügen in die bauliche Umgebung zu gewährleisten.

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 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 den Geotechnischen Bericht und die Orientierende Altlastenuntersuchung "Neubau eines Supermarktes, Am Hanselbrunn, 85586 Poing" vom 18.07.2018, KDGeo 205-18L, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, wird hingewiesen. Nach den Ergebnissen der Untersuchung beträgt der mittlere Flurabstand des Grundwassers etwa 2 - 3m.

Im baupraktischen Sinne sind die anstehenden Deckschichten und die bindigen Moränenablagerungen als wasserundurchlässig zu bezeichnen. Die angetroffenen Kiessande sind als durchlässig einzustufen. Nur bei sehr hohen bauzeitlichen Grundwasserständen können je nach Höhe der notwendigen Fundamente bei deren Herstellung lokal geringe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Wasserhaltung kann mit Gräben und Dränleitungen in Verbindung mit gut ausgefilterten Pumpensämpfen erfolgen.

Gemäß der Stellungnahme "Versickerung von Niederschlagswasser" vom 18.07.2018 in Bezug auf den Geotechnischen Bericht vom 18.07.2018, KDGeo 205-18L, kann das Niederschlagswasser der Freiflächen über Mulden versickert werden (etwa 2/3 der Gesamtfläche), die Dachflächen des Marktes müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Für die Parkplatzflächen verbleibt ein Sickerraum von etwa 1 m, so dass sich eine oberflächennahe Versickerung über Mulden anbietet, in die das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen mit Gefälle direkt eingeleitet werden kann. Die Mulden sollten untereinander verbunden werden und einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal besitzen.

Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten, ebenso das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Ge-

meinde zur Genehmigung vorzulegen.

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](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

Nach den Ergebnissen des Geotechnischen Untersuchungen können lokal geringe Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

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.

#### Hinweise zu Regenwassernutzungsanlagen:

Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Aufgrund der zunehmenden Starkregenniederschläge sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, um einen entsprechenden Objektschutz zu gewährleisten.

## **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.

### **Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen**

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. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Anforderungen an die Immissionsrichtwerte für Erschütterungen nach DIN 4150, Teil 2, für die Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Bei ungünstigsten Voraussetzungen können Einzelereignisse die Spürbarkeitsschwelle für Erschütterungen überschreiten und als gerade spürbar wahrgenommen werden. Im Hinblick auf die sekundären Luftschallimmissionen werden die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, für die Tagzeit eingehalten. Die Anforderungen an die Nachtzeit werden im Bereich des Plangebiets überschritten. In der Untersuchung wurde eine Wohnnutzung zugrunde gelegt. Da zwischenzeitlich eine gewerbliche Nutzung – Einzelhandel – vorgesehen ist und somit auch die Anforderungen an die Nachtzeit nicht mehr bestehen, können die Überschreitungen für die vorliegende Planung als irrelevant bewertet werden.

### **Gewerbelärm**

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 wurde das Fachplanungsbüro Müller-BBM GmbH, Planegg, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Poing, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen. Die Regelungen des Bebauungsplans sehen ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) vor. Im Westen und Südwesten schließt eine bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und Osten sind neue Wohngebäude geplant. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Einzelhandelsbetrieb ermittelt und beurteilt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung „Carport“ im Bereich der westlich angeordneten Stellplätze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete an der Bestandsbebauung westlich und südwestlich des Supermarktes sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Ebenso werden an der geplanten Wohnbebauung östlich des Plangebiets die Immissionsrichtwerte eingehalten.

An der geplanten Wohnbebauung südlich des Plangebietes treten tags Überschreitungen bis zu 2 dB auf. Aufgrund dieser Überschreitungen sind an den Nordfassaden der Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet "Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost", für den derzeit ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, entsprechend zu berücksichtigen.

### **Sonstige immissionsschutzfachliche Belange**

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 nachzeitigem 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.

### **7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung und Sicherung einer zeitgemäßen Nahversorgung in der Gemeinde Poing.

In der Folge des Bebauungsplans soll ein Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Vollsortimenters entstehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht dafür einen eingeschossigen Baukörper mit begrünem Flachdach und vorgelagerten Stellplätzen vor. Die Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Straße „Am Hanselbrunn“. Die private Verkehrsfläche im Süden des Vorhabens dient insbesondere der Erschließung von Wohngebäuden, die in einem weiteren Bauabschnitt entstehen sollen, verbessert aber auch die Andienung des Supermarktes sowie seine Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen von Notdiensten.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärmeinwirkungen muss entlang der Bahnstrecke München – Mühldorf eine Lärmschutzwand errichtet werden, die mit geeigneten Klettergehölzen flächig begrünt wird.

In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen der Grünordnung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Die Freiflächengestaltung erfüllt dabei sowohl funktionale, als auch leicht repräsentative Zwecke. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der räumlichen Ordnung und Gliederung des Grundstückes sowie der Beschattung der Stellplatzzonen. Höhere Bepflanzungen sind so angeordnet, dass die Sicht auf den Lebensmittelmarkt von der künftigen Erschließungsstraße „Am Hanselbrunn“ aus nicht behindert wird. Die Bäume befinden sich meist in durchgängigen, bepflanzten Grünstreifen, bzw. in Pflanzquartieren, die in ihrer Größe so bemessen sind, dass eine artgemäße und gesunde Entwicklung sowie ein dauerhafter Bestand der Anpflanzung gewährleistet werden kann.

Als Ersatz für die verloren gegangenen Vegetationsflächen sieht der Bebauungsplan eine Begrünung des Flachdachs sowie im Randbereich und innerhalb der Stellplatzfläche Flächen für Bepflanzungen vor, die die räumliche Wirkung der Gebäude ergänzen. Durch die Bepflanzung sollen die Freiflächen und Freiräume

des Lebensmittelmarktes gestaltet und strukturiert und auf diese Weise der Gesamtkomplex in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Die Stellplatzflächen des Kundenparkplatzes werden mit Dränfugenpflaster ausgeführt werden.

Die Flächen für Bepflanzungen im Bereich des Parkplatzes und unmittelbar am Gebäude sollen bereichsweise mit niedrigen Bodendeckern, Sträuchern und Rasenansaatn bepflanzt werden.

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.

Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Fachplanungsbüro in Abstimmung mit den Architekten erstellt worden und Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Bei der Umsetzung der Maßnahme sollte auf eine sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Landschaftsbauarbeiten großer Wert gelegt werden.

Zur Umsetzung der Baumaßnahmen muss in die randlichen Gehölzflächen bzw. Gehölzstrukturen eingegriffen werden und eine Wirtschaftsgrünlandfläche wird überbaut oder versiegelt. Der Umfang der in der Planfolge zu entfernenden Gehölze ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Die Bäume sind teilweise sehr mächtig und befinden sich in ihrer Altersphase. Sie weisen demgemäß Totholz und Höhlungen auf. Höhlenbäume sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Grundlage hierfür ist der Baumbestandsplan.

Zwischen der Lärmschutzwand und der Böschung der Bahnstrecke München – Mühldorf verbleibt ein schmaler Streifen des Grundstücks Fl. Nr. 81/8, der als private Grünfläche „Grünverbindung“ festgesetzt wird. Der Streifen soll eine Vernetzungsfunktion in der Landschaft übernehmen und wird als Kräuter- und Blühwiese aus standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut hergestellt und extensiv gepflegt.

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

- Hinweise zum allgemeinen Artenschutz
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern

Die im Randbereich vorhandenen Gehölze können in der Planfolge nicht erhalten werden. 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 einer überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern

Die Böden im Geltungsbereich sind im Bestand unversiegelt, unbelastet und unter Dauerbewuchs. Das Planungskonzept lässt in der Folge die Inanspruchnahme dieser unversiegelten Grundflächen durch die Errichtung von baulichen Anlagen und einer privaten Verkehrsfläche zu, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen 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 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 einer überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert. Zur Regulierung des Oberflächenabflusses übernimmt insbesondere die Dachbegrünung eine wichtige Rolle, da sie die Infiltrationsfläche erhöht und den Niederschlagswasserabfluss verzögert.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer erfolgen nicht, da weder Gewässer selbst, noch deren Überschwemmungsflächen von der Planung betroffen sind.

#### **Umweltmedium Klima und Luft**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern

Mit der künftig möglichen Bebauung der bislang unversiegelten Flächen werden diese ihre Funktion als Kaltluftproduktionsgebiet verlieren. Obwohl das Gelände-

klima 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 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 und der Dachbegrünung eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

#### **Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild**

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

Durch die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes ergibt sich grundsätzlich eine Neugestaltung des Landschafts- / Ortsbildes in diesem Bereich. Das Erscheinungsbild wird künftig vorherrschend von baulichen Anlagen (Lebensmittelmarkt, Parkplatz, Straßen und in der weiteren Folge von einer Wohnbebauung), 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 m<sup>2</sup> 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, 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 zugeordnet wurden. Die in der Folge der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe sind demzufolge in bauplanungsrechtlicher Hinsicht bereits ausgeglichen.

### **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 Prüfablaufs 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 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 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, wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmidt, Donaustauf, Bericht vom 18.01.2019). Die Ergebnisse des Fachgutachtens fanden Eingang in die planerischen Erwägungen der Gemeinde und den Regelungsumfang der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Festsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Hinweise zum besonderen Artenschutz). Das Gutachten gelangte zu folgenden Ergebnissen:

*„Im Rahmen der vorliegenden saP konnte aufgrund der Lebensraumausstattung das Vorkommen vieler Artengruppen schon im Vorfeld ausgeschlossen werden. Zu prüfen waren demnach nur die Artengruppen Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Käfer und Vögel.*

*Vorkommen von Haselmaus und Eremit konnten bei den Geländeerhebungen nicht nachgewiesen werden. Bei den Fledermäusen wurden Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Weißbrandfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Hierbei handelt es sich wohl um jagende Tiere. In einigen Bäumen sind aber auch potentielle Quartiere vorhanden. In der Nähe des Bahndammes konnten einzelne Zauneidechsen in der Wiese nachgewiesen werden, die hier vom Bahndamm aus zur Nahrungssuche unterwegs waren. Bei den Vögeln wurde lediglich die Dorngrasmücke an dem angrenzenden Bahndamm gefunden.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen liegt für die vom Vorhaben betroffenen Arten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vor. Die Funktionalität betroffener Lebensstätten kann im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen zu erwarten, so dass sich deren Erhaltungszustand vorhabenbedingt nicht verschlechtern wird. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht erforderlich.“*

Das Fachgutachten schlägt Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vor. Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan selbst festgesetzt, auch wenn ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Dies ist möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist. Zudem werden die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert.

## **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**

---

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Poing altlastenfrei. Der geotechnische Bericht mit orientierender Altlastenuntersuchung, KDGeo 205-18L mit Datum vom 18.07.2018, hat keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Die Bewertung der Oberböden, Auffüllungen, Deckschichten und Quartären Kiessande ergab, dass die Grenzwerte eingehalten werden und sämtliche Proben in die Zuordnungsklasse Z 0 eingestuft werden können.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen.

## **9. 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.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke.

Das Plangebiet tangiert im nordwestlichen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 71 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig ist, die in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Plangebiet wurden bereits archäologische Begleitmaßnahmen und Grabungsarbeiten durchgeführt. Die Flächen sind von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

## **11. Soziale und kulturelle Belange**

---

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Überplanung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Erschließungsnetz ist demgemäß bereits grundsätzlich bauplanungsrechtlich gesichert und wird in der Planfolge 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, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbrauchernahe Versorgung neu 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.

## **12. Klimaschutz**

---

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde Poing den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung. Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Der Bebauungsplan ordnet unter Berücksichtigung der Potentiale der Innenentwicklung einen Siedlungsbereich neu und verfolgt eine funktionsgerechte integrierte Siedlungsentwicklung.

Die Realisierung einer zusätzlichen, verbrauchernahen und auch fußläufig erreichbaren Versorgungsmöglichkeit innerhalb des Gemeindegebietes kann auch zu einer Reduzierung des Einkaufs-Verkehrs und damit auch zu einer Verminderung des Energieverbrauchs führen.

## **13. Hinweise zur weiteren Planung und Baudurchführung im Bereich von Bahnanlagen**

---

### **Netzspezifische Auflagen**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden für Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen im Zusammenhang mit Arbeiten an den Bahnanlagen Flächen benötigt. In der Folge können insgesamt 12 Stellplätze bis Nov. 2019 erstellt werden, sondern können erst nach Fertigstellung der Grundwasserwanne und nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anzinger Straße nachgebaut werden. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen der Deutschen Bahn, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Poing sind bereits erfolgt.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese

entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Auf die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers gemäß §§ 823 ff. BGB wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

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

Ein widerrechtliches Betreten, Befahren und Überschreiten des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

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

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die ideale Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50 m über Schwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, München, einzureichen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bahngelände darf nicht als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück – auch nicht

im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere eines Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15.000 V) ausgeht.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden, dem Bahngelände darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

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

Vor jeglichen Arbeiten im Grenzbereich ist eine Kabeleinweisung erforderlich.

#### Kabel Leit- und Sicherungstechnik

Im Umfeld des Plangebietes sind Kabel der Leit- und Sicherungstechnik vorhanden. Vor Baubeginn muss eine Kabeleinweisung erfolgen, ggf. ist eine Handschachtung erforderlich. Diese ist ca. 1 Woche vor Baubeginn bei der DB Netz AG, zu beantragen.

#### Telekommunikationskabel:

Im betroffenen Bereich liegen Betriebsanlagen der DB. Die Anlage „Betreiber- auskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellagepläne und den darin genannten Anlagen“ vom 14.06.2018, Zeichen: B 21999 M DB KT, ist zwingend zu berücksichtigen.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben. Um die genaue Lage der Fernmeldekabelanlagen in dem betroffenen Bereich zu ermitteln, ist bei der DB Kommunikationstechnik GmbH vor Baubeginn eine Tk-Anlagen- und Trassen- auskunft einzuholen. Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdver-

legter Kabel" sind strikt einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Ril 132 0123 ist immer zu berücksichtigen. Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf aber zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden OL-Masten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq 4$  m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ( $= 2,50$  m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Der sicherheitsrelevante Einflussbereich der Vegetation ist zu beachten.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen. Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB Netz AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Werden Kreuzungen von Bahnflächen mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür frühzeitig vor Baubeginn entsprechende Kreuzungsanträge bei DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136,  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986  
E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorzulegen.

**14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

**15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

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

**16. Städtebauliche Kennzahlen**

Größe des Plangebietes	ca. 0,84 ha
Sondergebiet Einkaufszentrum	ca. 0,73 ha
GR / GRZ	2.550 m <sup>2</sup> / 0,35
Verkehrsfläche privat	ca. 0,064 ha
Grünfläche, privat	ca. 0,043 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
- Geotechnischer Bericht und orientierende Altlastenuntersuchung, KDGeo 205-18L, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, Fassung vom 18.07.2018
- Versickerung von Niederschlagswasser, Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, München, Schreiben vom 18.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung der Gewerbegeräusche des großflächigen Einzelhandels, Bericht Nr. M137090/02 vom 12.02.2019, Müller-BBM GmbH, Planegg
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, Fassung vom 18.01.2019

Gemeinde Poing, den .....

(Siegel)

.....  
A. Hingerl, 1. Bürgermeister