



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

09.05.2019



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

Inhalt	Seite
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
2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung und landesplanerische Beurteilung	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 zur Bauweise	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
6.1 Schallemissionen	12
6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche belange	14
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz	14
7.1 Einleitung	14
7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	15
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
7.4 Eingriffsregelung	18
7.5 Belange des besonderen Artenschutzes	19
7.6 Haftungsausschuss-Mitteilung	20
8. Flächen mit Bodenbelastungen	20
9. Wasserhaushalt	21
10. Brandschutz	21
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
12. Soziale und kulturelle Belange	22
13. Klimaschutz	22
14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	23
15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	23
16. Städtebauliche Kennzahlen	23
17. Verwendete Unterlagen	23

1. Einleitung

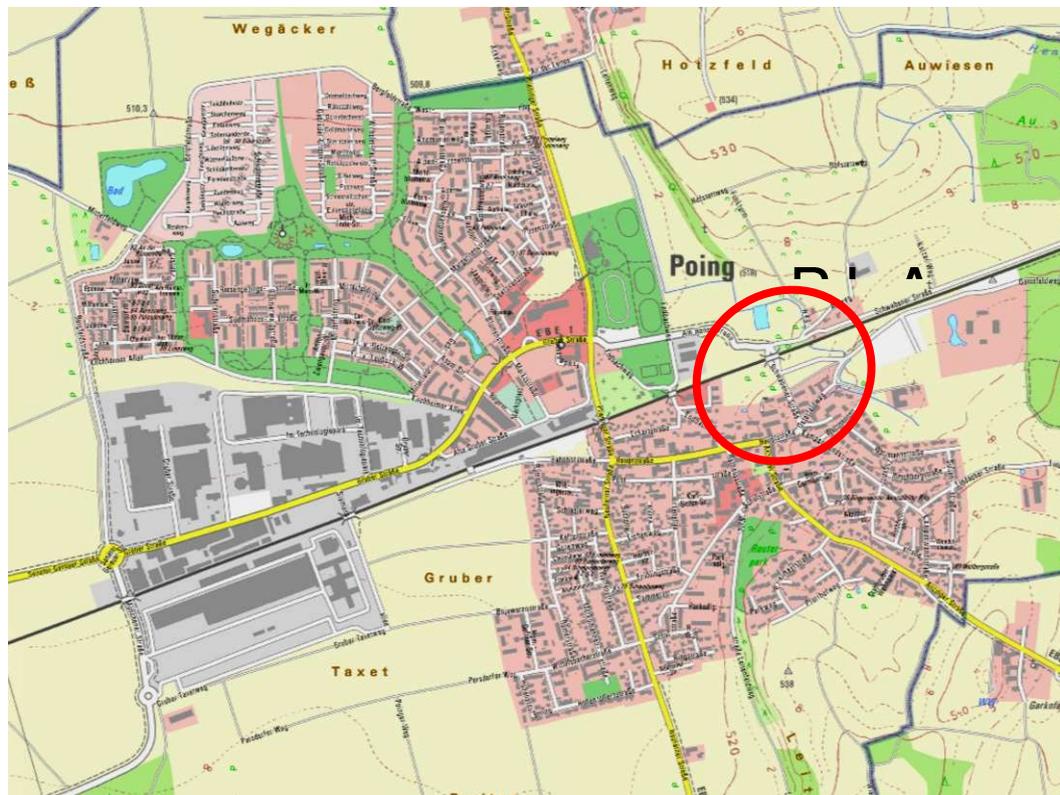
Im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2013, i.V.m. der Änderungsverordnung vom 01.03.2018) werden als zentrale Orte nur noch Grund-, Mittel- und Oberzentren deklariert. Die Grundzentren sollen in den Regionalplänen festgelegt werden, wobei bestehende Klein- und Unterezentren 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.



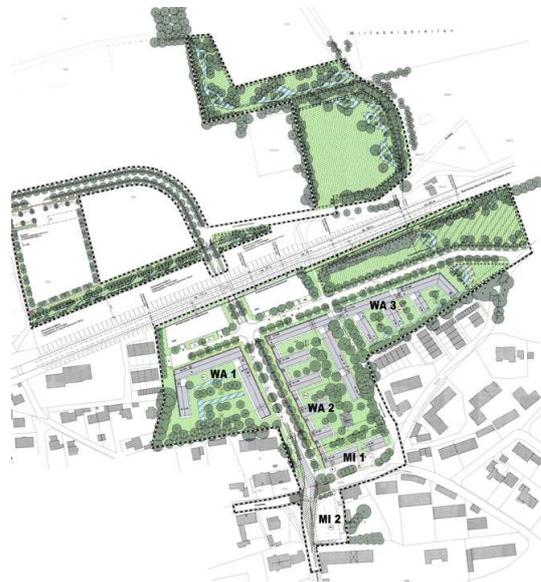
Das Plangebiet gliedert sich in Flächen nördlich und südlich der Bahnlinie München-Mühdorf. Die Plangebietsflächen nördlich der Bahn sind ausschließlich Grünflächen. Sie sind einerseits westlich der Straße „Am Hanselbrunn“, zwischen

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 (Teilfläche), 81/6 (Teilfläche), 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, bekannt gemacht am 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 § 13a 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 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 26.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als 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, in einem Teilbereich zu ersetzen.

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, 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 wirksamen 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 Plangebiet

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 **erheblich** 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.

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 zeitweise hoch anstehendes Grundwasser bzw. über die Ufer tretende Flüsse und Bäche beeinträchtigt werden können.

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, feuchtemäßigten 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 Föhntagen, auch eine erhöhte Anzahl von Nebeltagen zu nennen.

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (südlich der Bahnlinie) 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. Der räumliche Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Bahnlinie ist als Freiland-Klimatop zu werten.

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 Baukonzept 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 § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 war das bauliche Maß der Nutzung durch die Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche und der 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 **8.575 m²**. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl – GRZ - von 0,38. Der Vergleichswert der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 beträgt ca. 8.425 m² bzw. 0,38. Die Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 beläuft sich auf ca. 19.200 m² bzw. 0,86. Nach den Regelungen der vorliegenden Planung ist insgesamt eine Geschossfläche von **26.280 m²** zulässig. Dies ergibt eine Geschossflächenzahl von **1,18**.

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 Gesamtgeschossfläche um ca. **37 %** ergibt. Die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete wird nicht erreicht.

Im Mischgebiet ergibt sich nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 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 in

der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006 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 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, 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 der genehmigten Bauantragunterlagen übernommen. Im WA 2 ist die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 damit begründet, dass der gesamte Parkverkehr, der bisher in einer oberirdischen Gemeinschaftsgarage untergebracht war, in der Tiefgarage nachgewiesen wird. Somit können die Freiflächen von Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen freigehalten werden und es kann auf diese Weise eine Verbesserung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität gewährleistet werden.

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 den 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 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.

Für die verschiedenen Bauquartiere wurden unterschiedliche Untersuchungen und gutachterliche Stellungnahmen, die unter Ziffer 17 der Begründung aufgeführt sind, erstellt. Übereinstimmend wird in den Untersuchungen festgestellt, dass kein zusammenhängender Grundwasserhorizont zu erwarten ist. In stärker sandigen und kiesigen Schichtpaketen kann sich jedoch Stau- und Schichtwasser bilden, das sich auf den weniger durchlässigen Böden sammelt und nach Norden bzw. Westen hin abfließt.

Die anstehenden Deckschichten sind im baupraktischen Sinn als wasserundurchlässig zu bezeichnen. 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 Gemein-

de 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.

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Dammbalken, vorgesehen werden. Auf die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird hingewiesen.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

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

6.1 Schallemissionen

Die Gemeinde Poing beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 – O für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost“ durchzuführen. Im Plangebiet sind ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet angeordnet. Das Plangebiet steht im Einflussbereich der nördlich verlaufenden Bahnlinie München – Mühldorf.

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurde bereits im Jahre 2002 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde diese Untersuchung überarbeitet und aktualisiert. Dabei wurde auch der zwischenzeitlich geplante großflächige Einzelhandel, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 32-O, 1.Änderung für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich West“ durchgeführt wird, berücksichtigt. Ebenfalls Berücksichtigung fand die geplante und bereits in Teilen errichtete Schallschutzwand, die südlich der Bahnlinie verläuft.

Die einzuhaltenden Beurteilungspegel orientieren sich an den Schutzanforderungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von

öffentlichen Verkehrswegen. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen des Bauvollzugs gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu ermitteln.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirksamkeit von Schallschutzwänden im WA 2 mit den Höhen von 2,90m, 5,90 m und 8,90 m untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Schallschutzwände mit einer Höhe von 5,90 m im Erdgeschoss eine Verbesserung um 1 bis 3 dB(A) und im 1.Obergeschoss um 0 bis 2 dB(A) bewirken. In den darüber liegenden Geschossen wird nur vereinzelt eine punktuelle Verbesserung um 1 dB(A) erzielt.

Nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung sind bei 8,90 m hohen Schallschutzwänden Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung der Schlafräume in gleicher Weise bzw. in gleichem Umfang wie bei 2,90 m hohen Schallschutzwänden erforderlich. Deshalb werden im Bebauungsplan Schallschutzwände in einer Höhe von mindestens 2,90 m als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Zudem ist diese Höhe aus städtebaulicher Sicht erheblich verträglicher als fast 9 m hohe Schallschutzwände. Ergänzend ist noch festzustellen, dass die Kosten für eine fast 9 m hohe Lärmschutzwand nicht in Verhältnis zum Schutzzweck stehen würden.

Freibereiche:

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in den Freibereichen der WA-Gebiete der schalltechnische Orientierungswert von tags 55 dB(A) überwiegend eingehalten wird.

Im WA 1 treten westlich von Haus 1 Werte bis zu 59 dB(A) und östlich von Haus 4 Werte bis zu 64 dB(A) auf. In den Bereichen der Terrassen vor den Gebäuden, die jeweils westlich unmittelbar an den Reihenhäusern angeordnet sind, werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Im vorliegenden Einzelfall können auch geringfügig höhere Werte als zumutbar gewertet werden, da das Wohnen im Freien nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Die Bereiche östlich des Hauses 4, die Werte von bis zu 64 dB(A) aufweisen sind insofern nicht relevant, als diese Bereiche nicht als Aufenthaltsbereiche genutzt werden; In diesen Bereichen sind nur die Hauseingänge und keine Terrassen- oder Gartenflächen angeordnet.

Im WA 2 kann bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand von mindestens 2,90 m Höhe der Beurteilungspegel von 55 dB(A) nahezu überall eingehalten werden.

Im WA 3 treten im Bereich der Außenwohnbereiche / Terrassen keine Werte über den Beurteilungspegeln von 55 dB(A) auf. Ausschließlich im Bereich des östlich gelegenen Spielplatzes treten Überschreitungen bis zu 61 dB(A) auf. Diese können aber aufgrund der temporären Nutzung des Spielplatzes als zumutbar bewertet werden.

In den Freibereichen des MI-Gebietes wird der schalltechnische Orientierungswert von tags 60 dB(A) östlich und südöstlich des MI-Gebäudes eingehalten. Im westlichen Bereich treten höhere Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) auf. Diese können toleriert werden, da in diesem Bereich keine Außenwohnbereiche liegen, sondern nur temporär genutzte Freischankflächen.

Situation an Gebäuden:

In einzelnen Fassadenbereichen bzw. Geschossen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags im WA um bis zu 3 dB und im MI um bis zu 1 dB überschritten.

In der Nachtzeit sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im WA um bis zu 8 dB und im MI um bis zu 3 dB zu verzeichnen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation werden deshalb Schallschutzwände in einer Höhe von mindestens 2,90 m zwischen den Gebäuden im WA 2 und auf der Tiefgaragenrampe im WA 3 (bereits realisiert) festgesetzt. Tags kann im WA damit weitgehend der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten werden. Nachts wird im WA der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht an allen Fassaden eingehalten. Durch die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Grundrissorientierung der Wohnungen (architektonische Selbsthilfe) sowie konstruktiver bautechnischer Maßnahmen (passiver Schallschutz) wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen Rechnung getragen wird.

Die Bebauung im MI wurde auf der Grundlage der Genehmigungs- bzw. Nachtragsbescheide von 2016 bzw. 2017 vor kurzem errichtet. Für die Regelungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schallschutzes werden deshalb die schalltechnischen Auflagen des Genehmigungs- bzw. Nachtragsbescheids herangezogen.

Damit die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden können, sind u.a. folgende Auflagen zu beachten:

- Beschränkung der Betriebszeit der Freischankfläche auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr)
- Beschränkung der Sitzplätze auf der Freischankfläche auf 32
- Keine Musikübertragung im Freien
- Nur Hintergrundmusik in den Gasträumen gemäß VDI 3726 zulässig
- Außentüren des Gaststätte sind generell, Fenster und Türen zur Terrasse ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten
- Sämtliche lärmerzeugenden Geräte und Anlagen sind dem Stand der Technik entsprechend aufzustellen, zu betreiben und zu warten
- Ausführung der Be- und Entlüftungsanlagen für die Küche gemäß VDI 2052 und DIN 1946

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht-, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

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 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 hierfür maßgeblichen Sachverhalte wurden im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt. Auf das Fachgutachten des Büros für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, mit Datum vom 19.01.2019 wird verwiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens fanden Eingang in den Bebauungsplan.

Im Bereich des beabsichtigten Kinderspielplatzes am Westrand des WA 1 besteht eine besondere Konfliktsituation bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange, da ein Erhalt der hier stockenden drei mächtigen Eschen mit starkem Totholzbesatz aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist. Zwei Eichen (Nr. 371 und Nr. 206 im Baumbestandsplan) können durch geeignete Pflegemaßnahmen (einkürzen von gebrochenen Ästen, entfernen von Totholz) erhalten werden. Die beiden Bäume sind im Bebauungsplan als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt und als Höhlenbäume gekennzeichnet. Auf die Ergebnisse des Baumgutachtens vom 22.10.2018, erstellt von Dr. Anneliese Schlegl-Bechtold, Dipl.-Forstwirtin, Sachverständige für Bäume, sowie auf die Untersuchungen des IB Haugg wird hingewiesen.

Um die mit dem Vollzug des Bebauungsplans Nr. 32-O verbundenen Eingriffe zu verringern, werden umfangreiche Regelungen zur Grünordnung sowie zum Artenschutz 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006** 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 Struktureichtum 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2006** bereits überwiegend hergestellt und begrünt.

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
- **Festsetzung von Ausgleichflächen und -maßnahmen**
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- **Festsetzungen und** 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 überbaubaren Grundstücksflächen**
- 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 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 überbaubaren Grundstücksflächen**
- 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 maßgebliche 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
- **Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

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

Nördlich der Bahnlinie werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen strukturell aufgewertet, so dass sie nicht nur das Lebensraumpotenzial der Landschaft, sondern auch das Erholungspotenzial maßgeblich verbessern.

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.

Ergänzend dazu 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 bereits zugeordnet wurden. Die in der Folge der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe sind demzufolge in bauplanungsrechtlicher Hinsicht bereits ausgeglichen. **Ein darüber hinaus gehender Ausgleich für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist demzufolge nicht erforderlich.**

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 Wertstoffsammlung (Fläche für die Abfallentsorgung) ein entsprechender Ersatz gesichert. Die Ausgleichsflächenbilanz bleibt somit unverändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32-O, bekannt gemacht am 11.01.2006, hat die Ausgleichsflächen als „private Grünfläche“ in Überlagerung mit dem Planzeichen Nr. 13.1 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) der Planzeichenverordnung normiert. Diese Festsetzungssystematik wird auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung beibehalten. Die planungsrechtliche Definition der Ausgleichsmaßnahmen, wie sie in der Festsetzung Ziffer C.4.3.1 erfolgt ist, weist eine angemessene Regelungsschärfe und gleichzeitig einen Abstraktionsgrad auf, der typisch ist für Festsetzungen eines Bebauungsplans. Zur bildlichen Verdeutlichung der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen sind ergänzend dazu die graphischen Darstellungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32-O vom 11.01.2006 in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen worden.

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 19.01.2019). 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, Rauhautfleder-

maus, Weißbrandfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Hierbei handelt es sich wohl um jagende Tiere. In einem Baum an der Schwabener Straße wurde ein Quartier des Großen Abendseglers nachgewiesen. In allen Höhlenbäumen sind potenzielle 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 wurden Goldammer, Star und Stieglitz als Brutvögel nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen liegt für die vom Vorhaben betroffenen Arten kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG 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. Die Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Bauzeitenregelungen (z.B. Vermeidungsmaßnahme V 1) sind im Bebauungsplan als Hinweise enthalten. Sie können in der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die eine Angebotsplanung darstellt, nicht durch Festsetzungen abgesichert werden, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass auf der Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung / Auflage zur Baugenehmigung dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten sind. Im Sinne eines sachgerechten Konflikttransfers darf die Gemeinde die verbindliche Lösung des Konflikts in das jeweilige Zulassungsverfahren verlagern. Als weitere Möglichkeit stünde ihr die Absicherung der Vermeidungsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag offen.

Im Gegensatz dazu werden mit Verweis auf die Rechtsprechung des BayVGH alle vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan selbst festgesetzt, auch wenn ihnen der bodenrechtliche Bezug (z.B. Maßnahme CEF 1) fehlen sollte.

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 des-

halb noch entsprechende Untersuchungen durchgeführt und im Bedarfsfall auch entsprechende Sanierungsmaßnahmen bzw. Entsorgungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg veranlasst.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung und Bewertung der Oberböden, Auffüllungen, Deckschichten und Quartären Kiessande gemäß der unter Hinweise D)8 aufgeführten Altlastenuntersuchungen ergab, dass die Proben in die Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2 sowie >Z 2 eingestuft werden. Für die Entsorgung von Erdaushub ist in der Regel eine Haufwerksbeprobung mit einer vollständigen Analyse nach dem Eckpunktepapier erforderlich.

9. Wasserhaushalt

Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ist von keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper auszugehen. Die einzelnen Grund- oder Schichtwasserstände lassen daher auf allenfalls kleinräumig zusammenhängende Schichtwasserkörper in durchlässigen Zonen innerhalb der sehr schwach bis schwach durchlässigen Zonen der Rissmoränenablagerungen schließen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Moränenablagerungen extrem heterogen ausgebildet sind und auf unterschiedlichen Niveaus mit einem unterschiedlichen Andrang an Sicker- und Schichtwässern zu rechnen ist.

Da eine Beeinflussung der natürlichen hydrologischen Verhältnisse nicht auszuschließen ist, werden in dem Geotechnischen Bericht, KDGeo 352-118L, vom 26.04.2019, folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, um diese Beeinflussung so gering wie möglich zu halten und einen Anstau des Wassers im Bereich des Bauwerks weitestgehend zu vermeiden:

- Einbau eines gut wasserdurchlässigen Bodenmaterials im Bereich der Bauwerkshinterfüllung und unter der Fundamentplatte der Tiefgarage zum Abführen des anfallenden Wassers
- Ringförmige Bauwerkdränage zur Verbesserung der Wasserwegsamkeit

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.

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

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 Mit-

telalters 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.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine denkmalgeschützten Bauwerke. **Südwestlich des MI befindet sich das Baudenkmal, Kath. Pfarrkirche St. Michael, D-1-75-135-1. Es wird empfohlen, die Planung von baulichen Anlagen, die sich im Nähebereich des Baudenkmal gemäß Hinweis B)14 - Kath. Pfarrkirche St. Michael - befinden, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG wird hingewiesen.**

12. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Innenbereich. 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 Bauleitpla-

nung 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. 2,23 ha
Mischgebiet MI	ca. 0,17 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,60 ha
private Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
private Grünfläche - Spielplatz	ca. 0,15 ha
private Grünfläche - Ausgleichsflächen	ca. 3,23 ha
Private Grünflächen – Wasserhaushalt/Biotopbäume	ca. 0,05 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
- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, Fassung vom 19.01.2019**
- **Baumbestandsplan vom 23.10.2017**
- **Begutachtung von fünf Bäumen in Poing in Hinblick auf ihren Zustand, Gutachten Nr. 574 vom 22.10.2018, Dr. Anneliese Schlegl-Bechtold, Dipl.-Forstwirtin, Sachverständige für Bäume, Vaterstetten**
- **Schalltechnische Untersuchung des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32-O für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost“ der Gemeinde Poing, Bericht Nr. M137090/03 WGL/MARR vom 15.07.2019, Müller-BBM GmbH, Planegg**

- Baugrundgutachten, Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Osterfeldweg/Schwabener Straße, 85586 Poing, KDGeo 324-14L, 05.12.2014, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Gutachterliche Stellungnahme zu den hydrologischen Verhältnissen und zur Bauwasserhaltung /Bauwerksdrainage, Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Osterfeldweg/Schwabener Straße, BPlan Nr. 32 Ost, WA 3, 85586 Poing, KDGeo 324-1-14L, 11.03.2015, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Erschließungsmaßnahmen Baugebiet Hauptstraße Ost, 2.Bauabschnitt, 85586 Poing, KDGeo 330-1-18L, 13.09.2018, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Geotechnischer Bericht, Erschließungsmaßnahmen Baugebiet Hauptstraße Ost, 2.Bauabschnitt, 85586 Poing, KDGeo 330-18L, 13.09.2018, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Geotechnischer Bericht und Orientierende Altlastenuntersuchung, Neubau von vier Reihenhauserzeilen, 3. Bauabschnitt (WA 1), Am Hanselbrunn, 85586 Poing, KDGeo 351-18L, 26.11.2018, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Geotechnischer Bericht, Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Bebauungsplan 32-O für das Gebiet „Hauptstraße Ost, Teilbereich Ost“, WA 2, Am Hanselbrunn, 85586 Poing, KDGeo 352-1-18L (Index1), 26.04.2019, Kraft Dohmann Czeslik, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH

Gemeinde Poing, den

(Siegel)

.....
A. Hingerl, 1. Bürgermeister