

Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kneucker QS: goe
Aktenzeichen	POI 2-61
Plandatum	28.10.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Emissionen	5
2.3	Flora/ Fauna.....	5
2.4	Boden.....	5
2.5	Denkmäler.....	5
2.6	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bebauungspläne	7
3.3	Auslegungsfrist.....	7
4.	Planinhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.5	Bauliche Gestaltung	9
4.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
4.8	Flächenbilanz	11
5.	Alternativen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Poing liegt ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im Ortsteil Angelbrechting vor.

Die Planung wurde zunächst abgelehnt, da die geplante Bebauung nicht dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan entspricht, welcher auf dem ca. 1.200 m² umfassenden Grundstück Fl.-Nr. 932/5, Gemarkung Poing, lediglich ein Doppelhaus vorsieht.

Auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“ beantragt, welche am 27.04.2021 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und es erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Vorhaben liegt im Westen des Ortsteils Angelbrechting, welcher sich ca. 1,5 km südlich des Ortszentrums von Poing befindet. Das überplante Grundstück liegt an Rand eines Dorfgbietes mit einigen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, einigen Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Im Norden trennt eine Bauzeile das Grundstück von der Dorfstraße. Im Westen grenzt das überplante Grundstück an einen Wirtschaftsweg und an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden schließt die Streuobstwiese des Bebauungsplans Nr. 31 an.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 932/5, Gemarkung Poing. Der Gesamtumfang umfasst 1.215 m².

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Dorfstraße) sowie den davon nach Süden abzweigenden Eigentümerweg verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. können ergänzt werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 465 (stündlich), 466 (stündlich), an der Haltestelle Angelbrechting Neufarner Straße sowie durch die Buslinie 462 (2x stündlich) an der Haltestelle Angelbrechting, Bergstraße gegeben. Beide Bushaltestellen sind ca. 500 m vom Plangebiet entfernt und fußläufig erreichbar.

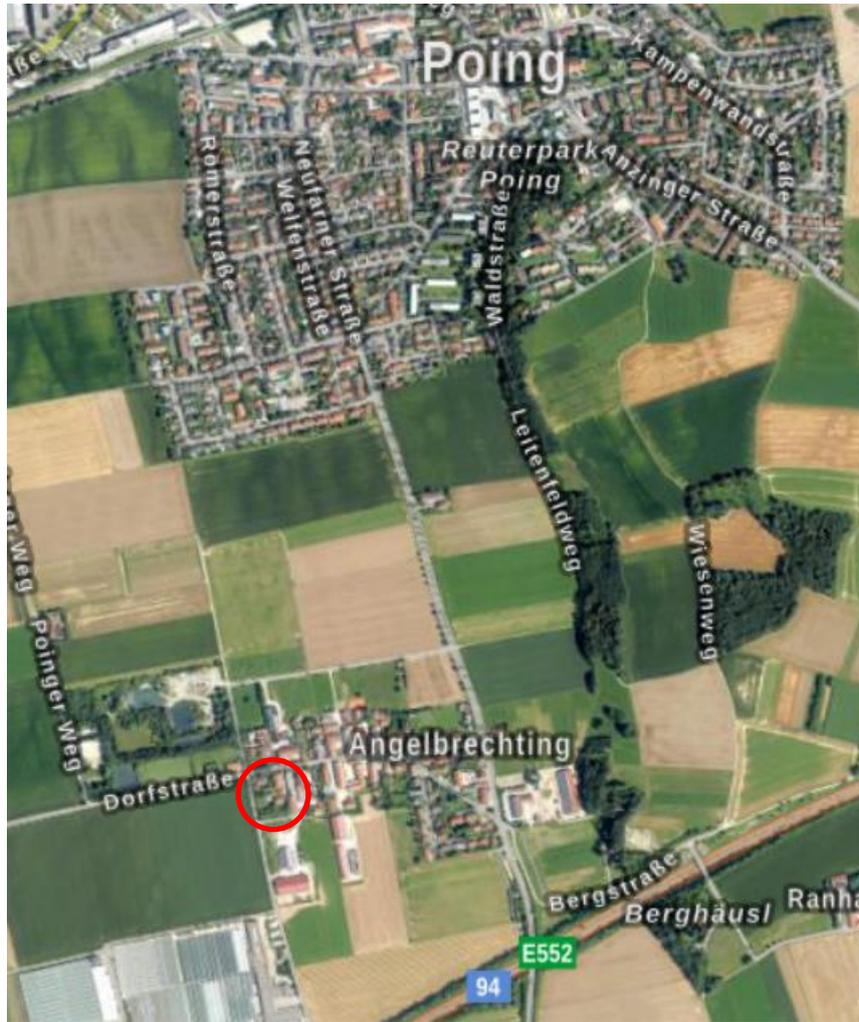


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.09.2021



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

2.2 Emissionen

Von den benachbarten Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Diese sind zu dulden.

Darüber hinaus befindet sich im Gemeindegebiet von Vaterstetten eine Gärtnerei mit einer Biogasanlage. Sie liegt südwestlich des Plangebietes, westlich des Hochfeldwegs und nördlich der Autobahn A 94. Die Zufahrt zu diesen Betrieben erfolgt zumindest teilweise über den westlich des Plangebiets verlaufenden, unbefestigten Feldweg (Hochfeldweg). Seitens der Gemeinde Poing gibt es keine Veranlassung, Änderungen am Wegbelag vorzunehmen.

Die Gemeinde bittet die Untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens um eine Einschätzung der Situation.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der landwirtschaftliche Fahrverkehr Lärm- und Staubemissionen verursacht, welche hinzunehmen sind.

2.3 Flora/ Fauna

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura200 Gebiete, kartierte Biotope, Flächen des Ökoflächenkatasters o.ä. vorhanden.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Grünstrukturen mit Sträuchern und Bäumen.

2.4 Boden

Gemäß der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000, liegt das Plangebiet im Bereich hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Die anstehenden Kiese sind wechselnd sandig oder steinig und z. T. schwach schluffig.

Die anstehenden Böden sind fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Auf Grund der Kiesvorkommen im Untergrund kann von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.5 Denkmäler

2.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil C der Satzung hingewiesen.

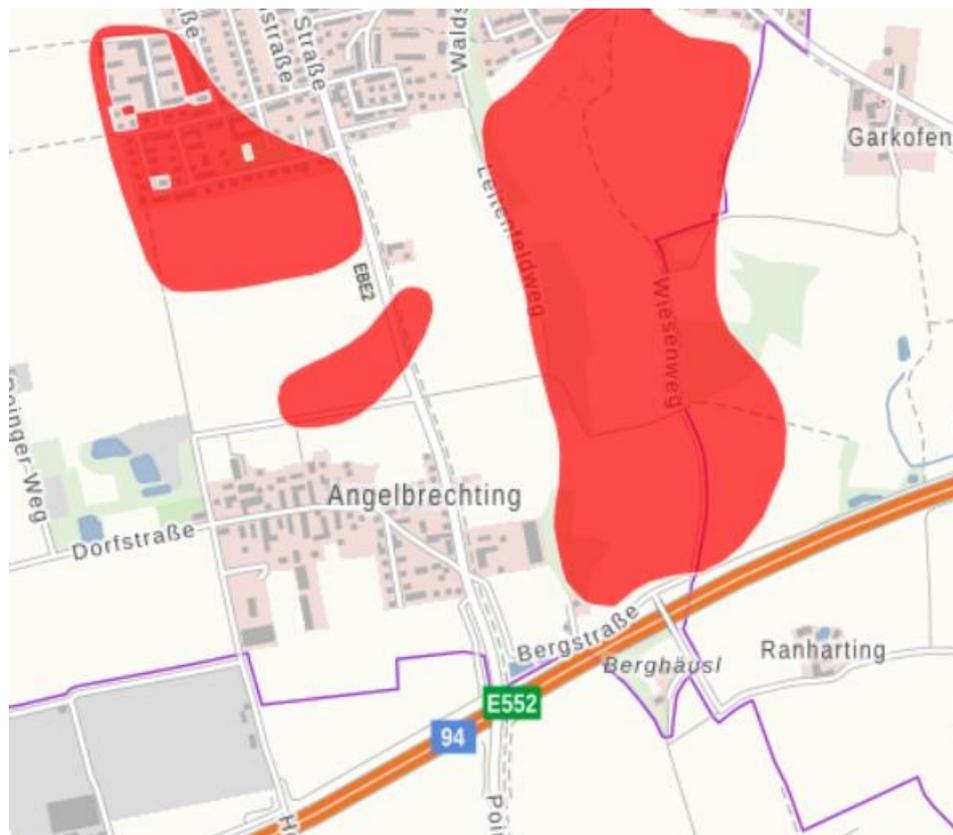


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 06.09.2021

2.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

2.6 Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser handelt es sich um einen unproblematischen Bereich.

Oberflächengewässer und damit verbundene Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso wenig finden sich Trinkwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche oder Bereiche mit hohen Grundwasserständen im Plangebiet oder der Umgebung.

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung möglich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und entspricht somit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung.

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Auch in der 2. Bebauungsplanänderung wird an der Festsetzung des Dorfgebietes festgehalten. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen.

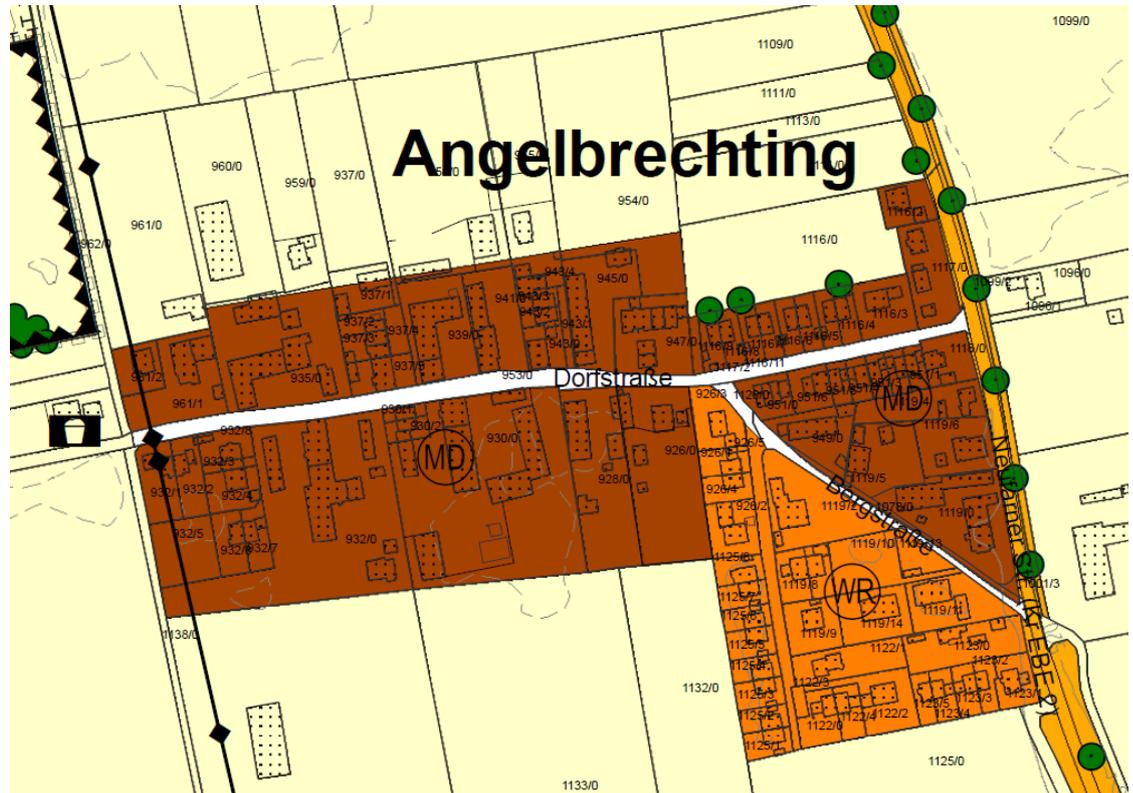


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 31 „Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“. Er setzt ein Dorfgebiet fest und ermöglicht auf der Fl.-Nr. 932/5 durch die Baugrenze in Verbindung mit der max. GRZ 0,3 und der max. GFZ 0,4 ein Doppelhaus.

3.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 31 ist als Art der Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Für den Teilbereich der Planänderung sind landwirtschaftliche Betriebe ausgeschlossen. Das Dorfgebiet ergibt sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 31.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie auch im Bebauungsplan Nr. 31, über eine max. zulässige GRZ geregelt. Diese wird analog zum ursprünglichen Bebauungsplan unverändert auf 0,3 begrenzt. Das geplante Gebäude ist damit realisierbar.

Für die Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten, Gartenhäuser etc. darf die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden, so dass die Voraussetzungen dafür geschaffen sind, dass der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fern gehalten wird.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird die max. zulässige Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt. Ergänzt werden eine Definition für die Ermittlung der Wandhöhe sowie die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe, welche im ursprünglichen Bebauungsplan nicht formuliert waren. Die Festsetzungen ermöglichen zwei geschossige Gebäude.

Auf die im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte GFZ wird verzichtet, da einerseits das geplante Gebäude unter Maßgabe dieser Festsetzung nicht realisierbar wäre und andererseits die Gebäudeabmessungen durch die Baugrenze, die Wandhöhe und die Dachneigung abschließend definiert sind. Das geplante Gebäude wird somit nicht höher als in den anderen Teilen des Bebauungsplans zulässige Gebäude.

Auf die Festsetzung der Kniestockhöhe wird abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 verzichtet, da die Gebäudehöhe über die Wandhöhe, welche auf den festgelegten Erdgeschoßrohfußboden bezogen wird, und die Dachneigung in Verbindung mit den engen Baugrenzen ausreichend definiert ist.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt die Lage des geplanten Gebäudes und lässt lediglich einen geringen Spielraum für Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung. Auf Grund der engen Baugrenze kann diese ausnahmsweise in bestimmtem Maß durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassen überschritten werden:

- Außentreppen, Vordächer und Balkone auf einer Länge von max. 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen und Terrassenüberdachungen auf einer Länge von max. 5,0 m um bis zu 3 m

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Poing.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, so dass die erforderlichen Stellplätze überwiegend unterirdisch untergebracht werden können. Zusätzlich sind Flächen für offene Stellplätze festgesetzt, so dass Besucher oberirdisch parken können und Anwohner die Möglichkeit haben, bei kurzer Verweildauer das Auto ebenfalls oberirdisch abzustellen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform für Hauptgebäude sind entsprechend der umgebenden Dächer bzw. der Festsetzungen in ursprünglichen Bebauungsplan symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird entsprechend des Bebauungsplans Nr. 31 auf 25° bis 32° begrenzt.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind parallel zur Dachhaut zu errichten.

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan soll die bauliche Gestaltung gemäß den örtlichen Satzungen geregelt werden. Folgende Satzungen der Gemeinde Poing sind zu berücksichtigen:

Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben
Freiflächengestaltungssatzung

4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Westgrenze des Grundstücks sollen erhalten werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sofern Gehölze ausfallen, sind diese entsprechend der Festsetzung zu ersetzen, um ein gleichbleibendes Maß an Grünvolumen zu sichern und den Eingriff zu minimieren. Um den ökologischen Wert der Pflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sicherzustellen, sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es ist jedoch zu beachten, dass in diesem Bereich auch die Erdgasleitung verläuft. Im Schutzstreifen sind keine Bäume oder tiefwurzelnde Gehölze zulässig.

Im Süden des Grundstücks befinden sich 4 Bäume, welche möglichst erhalten werden sollen. Sofern dies bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht möglich ist, sind die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

4.6.2 Ausgleichsbedarf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geän-

dert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.6.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Um Verbotstatbestände entsprechend des speziellen Artenschutzes zu vermeiden, wird der Gehölzbestand an der Westseite des Grundstücks erhalten. Sofern die Bestandsbäume gefällt werden müssen, sind diese vor Rodung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Zum Schutz der Vogelarten sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.7.1 Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Erhalt oder Ersatz der bestehenden Gehölze, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie Begrünung der TG-Zufahrt, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet,

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Nachverdichtung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme,

4.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	1215,2 m ²
Baugrundstücksfläche:	1114,5 m ²
Verkehrsfläche	100,7 m ²
Überbaubare Fläche	311,7 m ²
Grundfläche	334,4 m ²

5. Alternativen

Alternativ wäre es möglich gewesen, den Bebauungsplan im Umgriff nicht vollständig zu ersetzen, sondern lediglich die nötigen Festsetzungen (GFZ, Baugrenze) anzupassen und die übrigen Festsetzungen unverändert zu belassen. Davon hat man Abstand genommen, da man einen besser anwendbaren Plan erhält und einige zusätzliche Festsetzungen von einer Überarbeitung profitieren.

Gemeinde Poing, den

.....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister