

Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“
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	Krimbacher
Aktenzeichen	POI 2-62
Plandatum	26.07.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Bestehendes Baurecht	4
3.	Verfahren	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Planinhalte	6
	5.1 Maß der baulichen Nutzung	6
	5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze	6
	5.3 Verkehrliche Erschließung, Garagen und Stellplätze.....	6
	5.4 Bauliche Gestaltung	7
	5.5 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	7
	5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Nach geplantem Abriss eines vormals teils betrieblich, teils als Garage genutzten Gebäudes an der Wittelsbacherstraße ist die Neuerrichtung eines Wohnhauses vorgesehen. Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise, insbesondere den festgesetzten Baugrenzen.

Durch den Abriss und Neubau kann die bisherige Grenzbebauung aufgelöst werden, sodass eine bessere Belichtung des südlichen Nachbargrundstücks erreicht wird. Des Weiteren entspricht die Planung dem Grundsatz der vorrangigen Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB. Die Gemeinde Poing befürwortet das Vorhaben daher. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen, fasste der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 408/6 und 408/13 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 408/12, jeweils Gemarkung Poing, auf einer Fläche von insgesamt 1.154 qm. Die Flächen liegen an der Einmündung der Wittelsbacherstraße in die Neufarmer Straße.

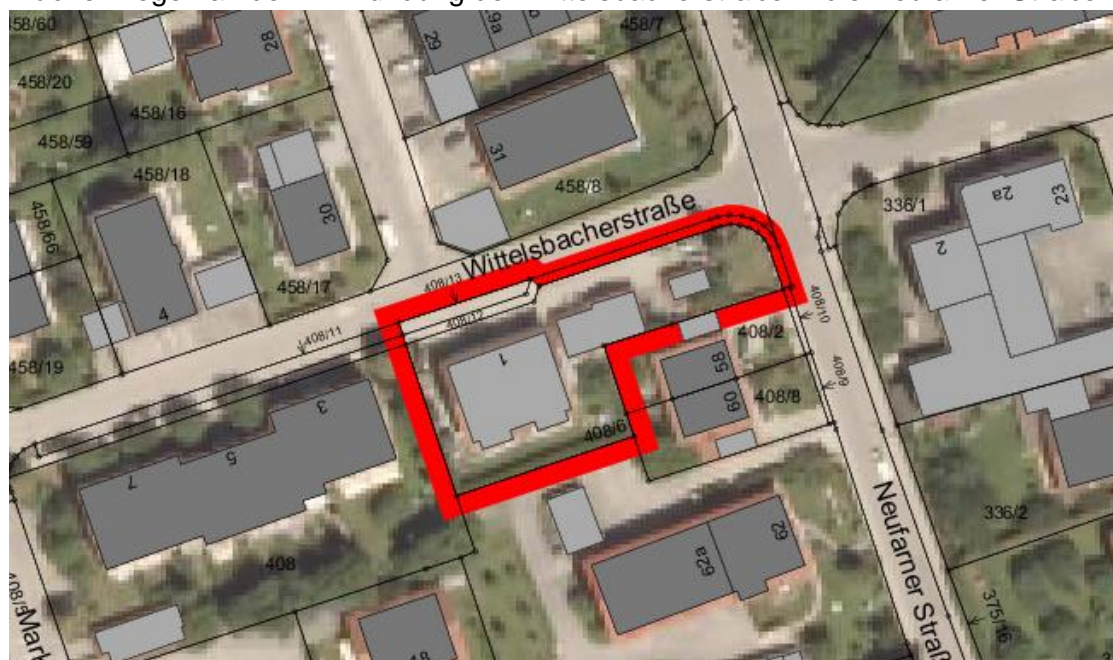


Abb. 1 Luftbild und Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet, die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Es bestehen keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

2.2 Bestehendes Baurecht

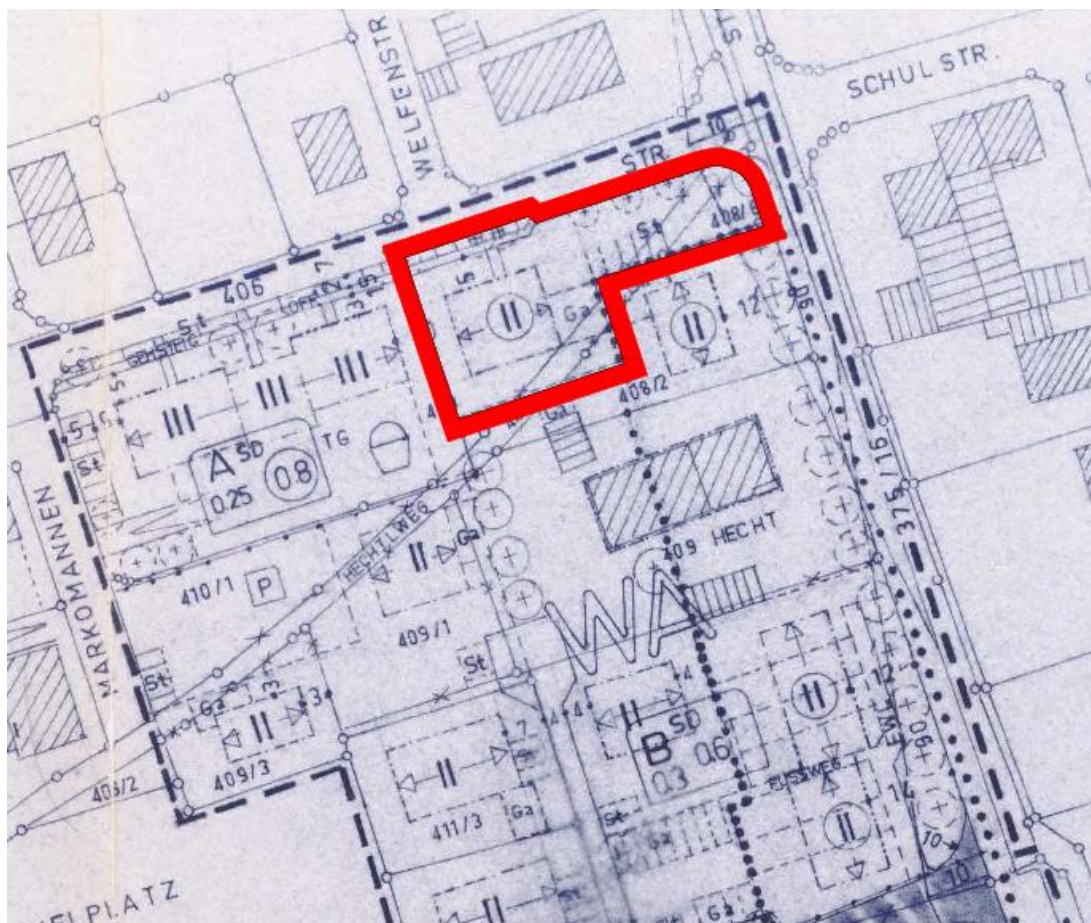


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.21987, mit markiertem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot), ohne Maßstab

Bisher sind für das Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“ maßgebend. Dieser setzt im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 408/6 einen Bauraum fest. Östlich des Bauraums ist eine Fläche für Garagen sowie für offene Stellplätze festgesetzt, im Bestand ist hier ein eingeschossiger Anbau vorhanden. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,3, die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,6. Des Weiteren sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen auf dem Wohngrundstück Fl.Nr. 408/6 einen zu erhaltenden Baum im Osten an der Neufarner Straße sowie drei zu pflanzende Bäume an der Wittelsbacherstraße. Im Bestand sind auf dem Grundstück ein Baum an der Wittelsbacherstraße sowie ein Baum an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Nördlich des Wohngrundstücks sind im Straßen-

raum zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt des Weiteren in einem Teilbereich seines Geltungsbereichs Maßnahmen zum Immissionsschutz fest. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung liegt nicht innerhalb dieses Teilbereichs. Weitere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans sind zeitlich auf die Dauer des Bestandes des Verkehrsflughafens München Riem begrenzt und somit mittlerweile obsolet.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

4. Städtebauliches Konzept

Es ist ein Abriss des bestehenden eingeschossigen Anbaus an das Hauptgebäude vorgesehen. Die Neubebauung soll von der südlichen Grundstücksgrenze abgesetzt werden, zu der derzeit Grenzbebauung besteht. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, das über einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach an das westliche Bestandsgebäude angrenzt. Auch im Osten ist ein kleiner eingeschossiger Anbau mit Flachdach vorgesehen.

Auf diese Weise kann in Anbetracht der engen Grundstückstiefe unter Einhaltung der Abstandsflächen ausreichend Wohnraum für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung mit zurückgesetzten eingeschossigen Anbauten werden die Höhenentwicklung des Gebäudes und der Abstand zur Straße stellenweise variiert. Dadurch soll ein aufgelockertes Straßenbild entstehen und eine massive Fassadenfront vermieden werden.

Die Stellplätze werden wie im Bestand an der Wittelsbacherstraße situiert.

5. Planinhalte

Die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig ersetzt (Teil A und D des ursprünglichen Bebauungsplans).

Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich-der Wittelsbacher Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, (Teil B des ursprünglichen Bebauungsplans) werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs ergänzt und gelten im Übrigen unverändert fort.

Im Folgenden sind die geänderten und ergänzten Festsetzungen aufgeführt und erläutert.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch zulässige Grundflächen festgesetzt. Die Werte der Grundflächen für Hauptgebäude entsprechen in Summe der Grundfläche, die sich aus der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ergibt. Von der Festsetzung einer Geschossfläche wird abgesehen. Die Kubatur der Gebäude wird durch die festgesetzten Grundflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe als ausreichend geregelt erachtet.

Die textliche Festsetzung der zulässigen Wandhöhe wird nicht geändert. Für den westlichen Teil des Bauraums werden weiterhin zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der östliche Teil des Bauraums ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept in Bereiche mit maximal ein- und zwei Vollgeschossen unterteilt.

In Bezug auf das Maß der Nutzung gelten für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Dementsprechend wird eine Festsetzung zur Gesamt-Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Anlagen gemäß § 14 BauNVO ergänzt, um einerseits die Errichtung von ausreichend Stellplätzen sicherzustellen und gleichzeitig die Gesamtversiegelung des Grundstücks auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze

Der Bauraum wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept nach Osten erweitert, um einen von der südlichen Grundstücksgrenze abgesetzten Neubau zu ermöglichen. Da der Bauraum eng gezogen ist und für die Wohnnutzung die Errichtung von Terrassen ermöglicht werden sollen, sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Außentreppen und Vordächer zulässig.

5.3 Verkehrliche Erschließung, Garagen und Stellplätze

An das Grundstück Fl.Nr. 408/6 angrenzend verläuft ein Gehweg mit abgesenktem Bordstein als Zufahrtsmöglichkeit. Zwischen dem Gehweg und der Wittelsbacherstraße liegt das Grundstück Fl.Nr. 408/13, das sich in Privateigentum befindet und als Fläche für Stellplätze genutzt wird.



Abb. 3 Ansicht des Westteils des Grundstücks FI.Nr. 408/6 von der Wittelsbacherstraße.

Entsprechend der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Nutzung wird der Teilbereich des Grundstücks FI.Nr. 408/12 als öffentliche Verkehrsfläche sowie das Grundstück FI.Nr. 408/13 als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf dem Grundstück FI.Nr. 408/6 werden Flächen für offene Stellplätze festgesetzt, die in ihrer Dimensionierung Platz für mindestens 10 Stellplätze bieten. Flächen für Garagen werden nicht festgesetzt, sodass Garagen entsprechend den fortgeltenden textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ausschließlich innerhalb des Bauraums zulässig sind.

5.4 **Bauliche Gestaltung**

Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine unterbrochene Höhenentwicklung sicherzustellen, wird in Teilbereichen mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss die Ausgestaltung mit Flachdach festgesetzt. In den Teilbereichen mit maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschossen ist weiterhin die Ausgestaltung mit Satteldach festgesetzt.

5.5 **Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan Nr. 26 sind bisher im Bereich des Grundstücks FI.Nr. 408/6 drei zu pflanzende Bäume an der Wittelsbacherstraße sowie ein zu erhaltender Baum an der Neufarner Straße festgesetzt. Im Bestand ist ein Baum an der Wittelsbacherstraße vorhanden. Der vorhandene Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich wird im Bereich der Neufarner Straße ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen an der Wittelsbacherstraße sind unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeiten zu den Stellplätzen nicht umsetzbar, sodass gegenüber

dem bestehenden Baurecht zwei Bäume entfallen.

Im Straßenraum sind im Bebauungsplan Nr. 26 zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese wurden nicht umgesetzt, der Bereich wird als Gehweg und Stellplatzfläche genutzt. Um die bestehende Nutzung weiter fortzuführen, werden mit der 1. Bebauungsplanänderung in diesem Bereich keine zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wird im Bereich von Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Die Pflanzgebote werden durch Mindestpflanzqualitäten und eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt. Des Weiteren wird mit der Bebauungsplanänderung erstmalig die Gesamtversiegelung begrenzt, so dass potentielle negative Auswirkungen insbesondere auf die Funktionen des Bodens minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind daher nicht zu erwarten.

5.6 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. Durch die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich wird der Inanspruchnahme von wertvollen Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Versickerungsfähigkeit der Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Abstellflächen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Verringerung des Wasserabflusses im Fall von Starkregenereignissen bei.

Gemeinde Poing, den

.....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister