

Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg	
Bebauungsplan	Nr. 46.3 Schulareal, Änderung an der Gruber Straße für Schwimmbad und Mensa	
Entwurf	seifert huges architekten gmbh Rosental 8, 80331 München	
Grünordnung	Büro Prof. Kargerer - Landschaftsarchitekten GmbH Angererstraße 36, 80796 München	
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 2-60	
Plandatum	28.06.2022 (Satzungsfassung) 08.03.2022 (Entwurf) 27.07.2021 (Vorentwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	4
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	5
2.7	Denkmäler.....	5
2.8	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landes- und Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.4	Auslegungsfrist.....	7
4.	Planinhalte	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.4	Abstandsflächen.....	8
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.6	Erschließung	8
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
4.9	Flächenbilanz	11
5.	Alternativen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Poing beabsichtigt den Neubau einer Mensa und einen Ersatzneubau für das Schulschwimmbad im Bereich des Schulgeländes nördlich der Gruber Straße. Für die Umsetzung der mittlerweile vorliegenden Vorplanung muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 Schulgelände Am Bergfeld, rechtsverbindlich seit 15.05.1996, geändert werden. Betroffen sind hierbei die festgesetzten Bauräume sowie der Lärmschutzwall, der an die Vorplanung anzupassen ist.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Die zulässige Grundfläche liegt mit 1.941 m² unter 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Beeinträchtigungen von Natura2000-Gebieten sind ausgeschlossen.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Plangebiet

2.1 Lage

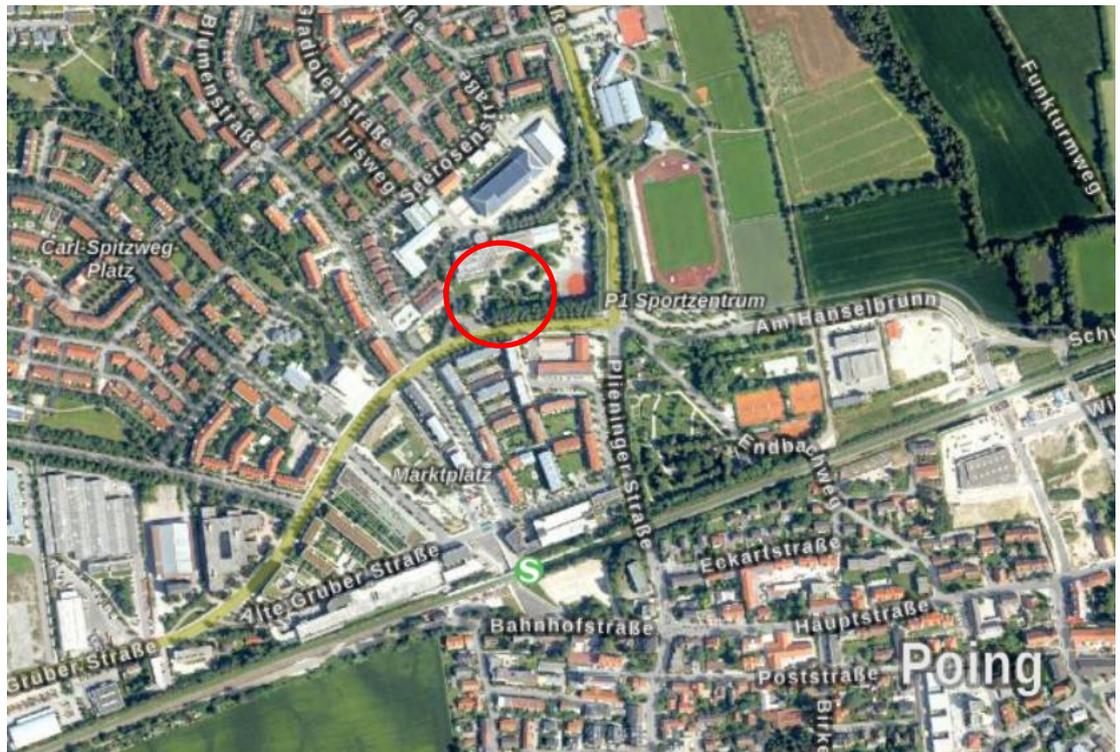


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.06.2021

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich im Süden des Schulareals Am Bergfeld (TF Fl.-Nr. 671, Gemarkung Poing). Es wird im Norden von der Anni-Pickert- Grund- und Mittelschule, im Osten von der Plieninger Straße und im Süden von der Gruber Straße begrenzt. Über Letztere ist der Änderungsbereich verkehrlich erschlossen.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Schulhof für die nördlich gelegene Anni-Pickert-Schule genutzt. Darüber hinaus befindet sich ein Hausmeistergebäude auf dem Gelände, welches abgerissen werden soll.

Südlich der Gruber Straße grenzen Geschößwohnungsbauten und die Freiwillige Feuerwehr an.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Gruber Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Transformatorenstation. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

An der Gruber Straße, befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Poing, Schulzentrum, welche von den Linien 460 und 461 angefahren wird.

2.4 Emissionen

Die von der Gruber und der Plieninger Straße ausgehenden Verkehrsgeräusche werden durch den vorhandenen Lärmschutzwall abgeschirmt, so dass ein ruhiger Aufenthaltsbereich im Pausenhof entsteht.

Die Vorplanung greift in den bestehenden Lärmschutzwall ein. Die Funktion des Lärmschutzes für die Schule und deren Aufenthaltsbereiche im Freien wird künftig von den neu geplanten Gebäuden übernommen, welche deutlich näher an die Gruber Straße heran rücken. Der geplante Neubau ist größer dimensioniert als der bisherige Schallschutzwall, somit ist auf keinen Fall eine Verschlechterung der Situation für die dahinterliegende Schule und die Freibereiche zu erwarten. Der Terrassenbereich der Mensa, im Übergangsbereich zwischen Gebäude und Lärmschutzwall, wird durch eine Lärmschutzwand geschützt, welche auf Empfehlung des Ingenieurbüros PMI direkt an das Gebäude anschließt. Das bestehende Gutachten des Ingenieurbüros Müller BBM gibt die Höhe der Schallschutzeinrichtung mit 2,5m an.

Die Schalldämmung für die Mensa wird auf Basis der Verkehrszahlen der umliegenden Straßen ermittelt, so dass öffentlich-rechtliche Anforderungen eingehalten werden können.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen von Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erfolgt in der Regel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Schulen und Kindertagesstätten sind den „Anlagen für soziale Zwecke“ zuzuordnen und als solche nach Nummer 1 Absatz 2 Buchstabe h vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. In Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke üblicherweise zulässig, sofern sie den loka-

len Bedarf abdecken, die von ihnen ausgehenden Störwirkungen sind dann als sozialadäquat hinzunehmen. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes begründeten Nutzungen spielen sich überwiegend in Innenräumen ab (Lehrschwimmbad, Mensa). Lediglich bei Nutzung der Terrasse entsteht eine Lärmquelle im Freien. Da die Terrasse jedoch vom Mensagebäude, der Lärmschutzwand und dem Lärmschutzwall abgeschirmt ist und dem Pausenhof zugewandt ist, ergeben sich hierdurch keine Konfliktpotenziale.

Der Lieferbereich der Mensa ist der ebenfalls geräuschintensiven Gruber Straße zugeordnet. Die Liefergeräusche dürften im Vergleich zu den Verkehrsgeräuschen der Gruber Straße im Hinblick auf die südlich der Gruber Straße angrenzende Wohnbebauung (wesentliche Immissionsorte) nicht erheblich ins Gewicht fallen.

Im südwestlichen Änderungsbereich ist ein Wartebereich für die bestehende Bushaltestelle geplant. Da die Bushaltestelle bereits vorhanden ist, ergeben sich auf Grund der Änderung keine Verschlechterungen bezüglich der Lärmsituation.

2.5 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung sind keine Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Biotop oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Das Schulgelände und der umgebende Lärmschutzwall sind jedoch mit vielen Gehölzen gut be- und durchgrünt.

Laut Artenschutzkartierung sind keine Nachweise geschützter Arten im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung vorhanden.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau

Laut geologischer Karte von Bayern M 1:25.000 befinden sich im betreffenden Bereich hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Der anstehende Boden wird von wechselnd sandigen, steinigen, z. T. schwach schluffigen Kiesen gebildet. Es ist daher von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen.

2.6.2 Altlasten

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.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals D-1-7836-0087. Es handelt sich um Siedlungen des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten römischen Kaiserzeit und des frühen und hohen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brand-

gräber der Urnenfelderzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.7.2 *Baudenkmäler*

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2.8 Wasser

2.8.1 *Grundwasser*

Der mittlere Grundwasserspiegel wird mit 509,0 m angegeben. Der gelegentlich auf ca. 512,00 ü NN ansteigende Höchst-Grundwasserstand (HHW) erfordert jedoch Maßnahmen zum Schutz von Kellergeschossen, die unterhalb dieser Ebene liegen.

2.8.2 *Hochwasserschutz*

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplans decken sich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, der lediglich einer Nachverdichtung zugeführt wird. Die Belange der Landes- und Regionalplanung werden bei dieser geringfügigen Änderung nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Änderungsbereichs als Sondergebiet Schule dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 Schulareal Am Bergfeld, rechtsverbindlich seit 15.05.1996.

3.4 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 umfangreichen 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

Die Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Schulareal“, bleibt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird nicht verändert. Bei einer GRZ von 0,4 bezogen auf den Geltungsbereich können die geplanten Gebäude und Terrassen errichtet werden. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können auch die erforderlichen Zuwegungen etc. abgebildet werden.

Da im Änderungsbereich lediglich eingeschossige Gebäude errichtet werden dürfen, wird auf die Festsetzung der Geschossfläche verzichtet.

4.3 überbaubare Grundstücksfläche

Um die Errichtung des geplanten Lehrschwimmbades und der Mensa zu ermöglichen, wird die vorhandene Baugrenze erheblich erweitert. Dies geschieht im Sinne des Prinzips Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Für einen reibungslosen Ablauf ist die räumliche Nähe von Schule, Mensa und Lehrschwimmbad naheliegend und aus logistischen Gründen nahezu zwingend vorgegeben.

4.4 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Poing über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf die Festsetzung der Gemeinschaftsparkplätze wird verzichtet, da diese im Änderungsbereich nicht vorhanden sind.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllsammelstellen, Trafo- und Verteilerstationen sind wie bisher nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig.

4.6 Erschließung

4.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bislang erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers der Hauptschule, des Hausmeistergebäude und der Busschleife über Versitzgruben.

Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (Das DWA-M 153 wurde überarbeitet und ist als DWA-A 102 neu erschienen.).

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforder-

rungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Auf die Festsetzung der Freifläche wird verzichtet, da deren rechtliche Wirkung unklar ist. Handelte es sich um eine private Grünfläche, bliebe diese Fläche bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch unerwünscht. Stattdessen wird auf die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Poing verwiesen.

Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume werden entsprechend des Bestands und der vorliegenden Vorplanung festgesetzt. Um ausreichend Spielraum in der Ausführungsplanung hinsichtlich der Situierung der Bäume zu gewähren, kann bis zu 10,0 m vom festgesetzten Standort abgewichen werden.

Ergänzt wird eine Festsetzung zum Zeitpunkt zur Nachpflanzung ausgefallener Gehölze, um dauerhaft ein gleichbleibendes Grünvolumen zu sichern.

4.7.2 Ausgleichsbedarf

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

4.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Bei allen Baumaßnahmen ist insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. §44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im vorliegenden Fall wird das Hausmeistergebäude abgerissen und der Lärmschutzwall einschließlich der Gehölzstrukturen muss der Baumaßnahme auf einer Länge von rund 65 m weichen.

Die Artenschutzkartierung weist keine Punktfunde im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung auf. Die Rodung des Lärmschutzwalls bedeutet einen Verlust an Lebensraum, insbesondere für Vögel. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass

sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert, da ausreichend Strukturen vorhanden sind, auf welche die Arten ausweichen können. Die Verbots-tatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baum-fällungen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen. (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). Zu-sätzlich sind bis spätestens März des folgenden Jahres geeignete Nisthilfen für Hö-henbrüter, Halbhöhlenbrüter, Gebäudebrüter auf dem Grundstück anzubringen, die als Ersatzlebensräume dienen.

Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder im Hausmeistergebäude haben, muss vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere gefun-den, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fle-dermausquartiere verlassen sind.

Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Diese sind einmal jährlich ab Oktober von Nistmaterial zu befreien.

Art	Durchmesser Flugloch	Stückzahl
Kleinmeisen	26 – 27 mm	2 Stk.
div. Vögel, Fledermaus	33/40 mm oval	10 Stk.
Kohlmeise, Spatzen	32-34 mm	3 Stk.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu be-rücksichtigen. 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 klimawandel-bedingte 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 klimabezoge-nen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Teilweise Erhalt bestehender Bäume und Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit

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, Wegen und Zufahrten dadurch Reduzierung und Verlangsamung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet; Erschließung über bestehende Straßen, dadurch keine zusätzliche Versiegelung
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, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,
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, gute Busanbindung und Anschluss an das bestehende Fuß- und Radwegenetze, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr

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.

4.9 Flächenbilanz

	in m ²
Geltungsbereich	4.853 m²
Bauflächen	4.853 m²
Sondergebiet Schulareal	4.853 m ²
überbaubare Fläche	2.687 m²
zulässige Grundfläche	1.941 m²

5. Alternativen

Alternativ wurde geprüft den Bebauungsplan im Änderungsbereich vollständig durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung zu ersetzen. Da jedoch nur geringfügige Änderungen erforderlich waren um das Vorhaben zu ermöglichen (Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinie, Lärmschutzwall, einzelne Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Baumstandorte sowie Regelungen zur Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Gehölzen) wurde vorgezogen, nur die erforderlichen Festsetzungen anzupassen.

Gemeinde

Poing, den

.....
Thomas Stark, Erster Bürgermeister