

Gemeinde Poing

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Poing „Am Bergfeld“ – Wohngebiet W 7 (IV. Entwicklungsstufe)

1. Teiländerung

Umfassend die Fl.Nrn. 1517/2, 1529, 1533, 1713, 1722/1, 1727/1, 1753/1 und Teilflächen der Fl.Nr. 1511/1, 1552, 1552/3, 1730/1, Fl.Nr. 3273

Präambel:

Die Gemeinde Poing erlässt für den Bereich zwischen Plieninger Straße und Lerchenstraße sowie Westring aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

Teil A Verfahrensvermerke

Teil B Festsetzungen durch Planzeichnung und Text

Teil C Hinweise durch Planzeichnung und Text

Teil D nachrichtliche Kennzeichnung durch Planzeichnung

Teil E Begründung

i.d.F. vom 25.07.2023

Gemeinde Poing

Poing, den

.....
Thomas Stark, Erster Bürgermeister

Planfertiger

 bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
www.bgsm.de

München, den 27.07.2023

.....
Planfertiger

Inhaltsverzeichnis

E Begründung	6
1 Anlass und Ziel	6
2 Ausgangssituation	6
2.1 Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation	6
2.1.1 Flächennutzungsplan.....	6
2.1.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
2.1.3 Denkmalschutz	6
2.2 Lage und Nutzung.....	7
2.3 Vorbelastungen	7
2.3.1 Lärmimmissionen	7
3 Planungsziele	8
4 Begründung der Festsetzungen	8
4.1 Nebenanlagen, Abstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen und Wertstoffsammelstelle.....	8
4.2 Verkehrserschließung	8
4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung.....	9
4.4 Grünordnung	9
4.5 Einfriedungen	9
4.6 Werbeanlagen	10
5 Bodenordnung	10
6 Flächenbilanz.....	10

E Begründung

1 Anlass und Ziel

Anlass der Teiländerung ist das Fortschreiten der Straßenplanung im Bereich des Westrings und der Einmündung in die Plieninger Straße. Im Kreuzungsbereich soll nun eine Kreisverkehrsanlage gebaut werden, die im ursprünglichen Bebauungsplan noch nicht vorgesehen war. Zudem wurde durch die Konkretisierung der Planungen zum Baugebiet W7 auch die Lage und Dimensionierung der Wertstoffsammelstelle an der Bergfeldstraße angepasst. Um diese Entwicklungen auch baurechtlich abzusichern, wird der Bebauungsplan im entsprechenden Bereich zwischen Plieninger Straße und Lerchenstraße geändert.

2 Ausgangssituation

2.1 Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dar, eine Änderung ist nicht veranlasst. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a, Abs. 2, 2) an die geänderte Führung bzw. Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angepasst.

2.1.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 62 1. Teiländerung ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62. Im Süden grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 42, Nr. 55 und Nr. 56 an. Jeder dieser Bebauungspläne setzt allgemeine Wohngebiete und einen Teil des übergeordneten Grünzugs fest, sowie Straßenverkehrsflächen zur Erschließung.

2.1.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. direkt angrenzend befinden sich zwei in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler:

1. D-1-7836-0443 "Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Hallstattzeit und Villae rusticae der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit und Kreisgräben mit Brandgräbern der Hallstattzeit."
2. D-1-7836-0087 "Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten römischen Kaiserzeit und des frühen und hohen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters."

Im Zuge der Baumaßnahmen für das Wohngebiet W 7 wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Funde wurden dem Stand der Technik und den rechtlichen Anforderungen entsprechend dokumentiert und konserviert.

2.2 Lage und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Poing. Der Westring verbindet die Plieninger Straße mit der Bergfeldstraße und ist bereits als Straßenverkehrsfläche hergestellt. Nördlich der Bergfeldstraße befindet sich derzeit das Wohngebiet W7 „Lerchenwinkel“ im Bau. Die Lerchenstraße ist bereits als zentrale Erschließung hergestellt. Derzeit befindet sich eine Wertstoffsammelstelle südlich der Bergfeldstraße im Bereich der Gebäude Bergfeldstraße 7 a und 7 b, die durch die neue Wertstoffsammelstelle nördlich der Bergfeldstraße ersetzt wird.

2.3 Vorbelastungen

2.3.1 Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen. Die Auswirkungen der geplanten Wertstoffsammelstelle auf die bestehende Wohnbebauung im Süden sowie die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer Kindertagesstätte wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M164860/03 vom 01.03.2023) ermittelt und beurteilt. Im Umkreis der geplanten Wertstoffinsel befinden sich augenscheinlich keine Betriebe, die eine gewerbliche Geräuschvorbelastung hervorrufen. Alle angrenzenden Gebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Da das W7 nördlich der Bergfeldstraße noch nicht vollständig bebaut ist, wird für den Betrieb der Wertstoffinsel in der Beurteilung sicherheitshalber die Einhaltung eines um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerts angesetzt. Ausgehend von ca. 80 bis 100 privaten Entsorgern täglich und einer Containerleerung nach Bedarf ca. 2–3-mal wöchentlich, jedoch in der Regel maximal einmal am Tag wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) an allen Immissionsorten eingehalten. Auch ein um 6 dB reduzierter Richtwert von 49 dB(A) wird eingehalten. Durch die Leerung der Glascontainer wird der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen an allen drei untersuchten Immissionsorten um 1 dB(A) überschritten. Für die Bestandsbebauung südlich der Bergfeldstraße tritt jedoch eine Verbesserung der schalltechnischen Situation ein, da sich der Abstand im Vergleich zum bisherigen Standort vergrößert. In der Rechtsprechung sind die von Altglas-Containern ausgehenden Geräuschimmissionen und die Begleitgeräusche, die bei der Entleerung dieser entstehen jedoch als sozialadäquat hinzunehmen. Die rechnerische Überschreitung von 1 dB kann daher toleriert werden, es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Der Straßenumbau des Westrings und der Kreuzung Westring/Plieninger Straße zum Kreisverkehr wird als erheblicher baulicher Eingriff in den Straßenzug Westring/Plieninger Straße betrachtet und daher gem. 16 BImSchV untersucht. Teil der Umbaumaßnahmen ist die Erneuerung der bestehenden Schallschutzwand im Süden der Plieninger Straße, die aufgrund der Bauart geringfügig erhöht wird (vgl. Schallschutztechnische Untersuchung Müller-BBM, Bericht Nr. M164860/03 vom 01.03.2023).

Entlang des Westrings werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der ersten Häuserreihe z.T. bereits im Bestand überschritten. Durch die Anpassung des Straßenquerschnitts ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB, diese sind subjektiv von den Anwohnern kaum wahrnehmbar. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden entlang des gesamten Westrings nach wie vor eingehalten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gemeinde Poing

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – 1. Teiländerung

Durch den Neubau des Kreisverkehrs ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten in der Dahlienstraße (erste und zweite Häuserreihe entlang der Plieninger Straße) Pegelerhöhungen von maximal 1,6 dB(A). Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden weitestgehend eingehalten, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Lediglich an einem Wohngebäude in der Dahlienstraße 36 wird durch den Umbau aufgerundet erstmals 60 dB(A) nachts erreicht, die Pegelerhöhung beträgt 0,2 dB von 59,0 dB(A) auf 59,2 dB(A). Am Wohngebäude in der Dahlienstraße 38 wird der gebietsspezifische Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung bereits im Prognosenullfall erreicht und im Prognoseplanfall um weitere 0,5 dB(A) erhöht. Nach Maßgabe der 24. BImSchV ist dieser Immissionsort daher anspruchsberechtigt auf bauliche Schallschutzmaßnahmen, der tatsächliche Anspruch und die ggf. bauliche Umsetzung sind in einem nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

3 Planungsziele

- Bereitstellen einer ausreichend breit dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Neuordnung der Erschließungssituation am Westring
- Bereitstellen einer ausreichend großen öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Kreuzung Plieninger Straße/Westring zum Bau eines Kreisverkehrs
- Anordnung einer gut erreichbaren ausreichend großen Wertstoffsammelstelle

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Nebenanlagen, Abstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen und Wertstoffsammelstelle

Die Lage der Wertstoffsammelstelle wird von einem Bereich südlich der Versickerungsanlage nach Westen direkt an die Lerchenstraße verlagert. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen wurde auch die Größe der Wertstoffsammelstelle neu bemessen. Die Planzeichnung wird an die aktuelle Lage angepasst. Die für die Wertstoffsammelstelle festgesetzte Fläche ist bereits heute zum Teil versiegelt. Hier befand sich bislang der Standort des Baucontainers der ARGE Bergfeld für die Planung und Umsetzung des Baugebiets W7. Im Zuge der Aufnahme der Hochbau- und Straßenbauarbeiten wurde der Containerstandort nach Westen verlagert, die Fläche steht somit zur Verfügung.

Die Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle erfolgt sowohl für individuelle Pkw als auch für Betriebsfahrzeuge zum An- und Abtransport der Container im Einbahnverkehr, die Zufahrt erfolgt dabei über die Lerchenstraße, die Ausfahrt über den Anschluss an die Bergfeldstraße. Eine Detaillierung erfolgt in Abstimmung mit der Straßen- und Freiflächenplanung. Geplant sind derzeit 3 Altpapiercontainer, 8 Glas-Container, 8 Container für Verbundstoffe sowie eine Erweiterungsfläche für Gartenabfälle.

4.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Plieninger Straße, Bergfeldstraße, Lerchenstraße sowie des Westrings. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche sichern die Erschließung der bestehenden sowie der neu entstehenden Wohnbebauung und der Gemeinbedarfseinrichtungen. Wie

Gemeinde Poing

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – 1. Teiländerung

oben bereits geschildert erfolgt die An- und Abfahrt zur Wertstoffsammelstelle im Einbahnverkehr über die Lerchenstraße bzw. die Bergfeldstraße. Für den bestehenden Straßenzug des Westrings sowie die Kreuzungssituation Westring / Plieninger Straße liegen aktuelle Planungen vor, für die der Bebauungsplan die planungsrechtlich notwendigen Flächen sichert. Um für die weitere Detaillierung der Planungen Spielräume zu ermöglichen wird der konkrete Straßenausbau im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Lerchenstraße wurde im Zuge der Bautätigkeiten auf dem nördlich an den Geltungsbereich anschließenden W7 (Lerchenwinkel) hergestellt und wird mit Beendigung der Baumaßnahmen endausgebaut.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 62 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die für die Kreuzung Westring / Plieninger Straße einen Kreuzungsumbau vorsieht, um die Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu gewährleisten. Als Varianten werden im Gutachten eine Lichtsignalanlage mit Linksabbiegespur oder ein dreiarmer Kreisverkehr vorgeschlagen. Dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zunächst der Ausbau mit einer Lichtsignalanlage zugrunde gelegt, da diese auf den vorhandenen Flächen umzusetzen gewesen wäre. Im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen für den Straßenausbau hat sich die Gemeinde Poing in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Pliening nun jedoch für den Bau eines Kreisverkehrs entschieden, der nicht nur die Leistungsfähigkeit der Straße gewährleistet, sondern erfahrungsgemäß auch zu einer geringeren Lärmbelastung führt, als dies bei einer Lichtsignalanlage der Fall wäre. Zwischenzeitlich konnten auch die für den Kreisverkehr erforderlichen zusätzlichen Flächen östlich der Plieninger Straße erworben werden.

4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Sicherung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes und des ortsbildtypischen Charakters sowie zur Erhaltung eines offenen Charakters der Freiflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung zulässig, um attraktive Spiel- und Aufenthaltsangebote zu ermöglichen.

4.4 Grünordnung

Der Änderungsbebauungsplan übernimmt die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 für die im Geltungsbereich enthaltenen öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Entlang der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche verläuft von Süd nach Nord ein ca. 2,5 m breiter Pflegeweg für den Baubetriebshof, dieser wird als Kiesweg der mit der Zeit auch wie ein Schotterrasen überwachsen werden soll ausgebildet. Die bislang hinweislich dargestellten Geh- und Radwege in Ost-West Richtung entfallen, stattdessen wird ein Geh- und Radweg mit Anschluss an den nördlichen Feldweg zwischen der öffentlichen Grünfläche und der bestehenden Ausgleichsfläche vorgesehen.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet lediglich zur Abgrenzung der Wertstoffsammelstelle zulässig. Gemäß Planung und den Anforderungen der Gemeinde Poing an die Gestaltung von Wertstoffsammelstellen soll die Einfriedung mit einer Höhe von ca. 2,03 m in Form von

Gemeinde Poing
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 62 „Am Bergfeld“ – 1. Teiländerung

Gabionenwänden bzw. Stabmattenzäunen ausgeführt werden. Um für die konkrete Umsetzung Planungsspielräume zu ermöglichen, wird die zulässige Höhe der Einfriedungen gerundet mit 2,10 m festgesetzt. Da sich die Wertstoffsammelstelle direkt in einer öffentlichen Grünfläche, an der Zufahrtsstraße zu einem Wohngebiet sowie direkt gegenüber von bestehenden Wohngebäuden befindet wird eine Eingrünung festgesetzt. Die Gabionenwand wird berankt, mit einer Seite grenzt die Wertstoffsammelstelle an die bestehende Gehölzstruktur der Sickeranlage an, an den anderen Seiten sind ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen, die im Bebauungsplan hinweislich dargestellt werden.

4.6 Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen optische Beeinträchtigungen durch Werbung minimiert und der Umfang an Werbung geregelt werden. Im Sinne eines qualitativen städtebaulichen und freiraumplanerischen Erscheinungsbildes sollen Werbeanlage sich der Architektur des Gebäudes anpassen und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Freistehende Werbeanlagen, sowie laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende und Wechselwerbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und sind daher nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur in begrenztem Umfang zulässig, da sie dort nur eine untergeordnete Rolle spielen und lediglich zur leichteren Auffindbarkeit von dort ansässigen Unternehmen dienen. Im Bereich der Quartiersmitte kommt Werbeanlagen eine größere Bedeutung zu, sie werden dort daher nicht auf eine maximal zulässige Größe beschränkt.

5 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	18.305	38 %
Öffentliche Grünfläche	28.915	60 %
Fläche für Wertstoffsammelstelle	1.015	2 %
Geltungsbereich gesamt	48.240	100 %