

Gemeinde	<b>Poing</b> Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“
Planung	<b>PV</b> 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	12.09.2023 (geänderter Entwurf) 26.07.2022 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Bestehendes Baurecht .....	5
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Fl.Nr. 408/6 .....	6
	4.2 Fl.Nr. 409 .....	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	5.1 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze, Abstandsflächen .....	9
	5.3 Verkehrliche Erschließung, Garagen und Stellplätze.....	10
	5.4 Bauliche Gestaltung .....	10
	5.5 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	11
	5.6 Immissionsschutz.....	11
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Sinne der vorrangigen Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB soll im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 auf Grundstücken mit Nachverdichtungspotential das Baurecht verträglich erhöht werden.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 408/6 ist nach geplantem Abriss eines vormals teils betrieblich, teils als Garage genutzten Gebäudes die Neuerrichtung eines Wohnhauses vorgesehen. Durch den Abriss und Neubau kann die bisherige Grenzbebauung aufgelöst werden, sodass eine bessere Belichtung des südlichen Nachbargrundstücks erreicht wird. Des Weiteren wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 409 eine Bebauung in zweiter Reihe angestrebt. Durch eine gleichzeitige Neuordnung der Stellplätze kann der südliche Teilbereich des Grundstücks, der derzeit als Zufahrt zu einer Garage genutzt wird, großflächig entsiegelt werden.

Die Vorhaben widersprechen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 408/6, 408/13 und 409 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 408/12, jeweils Gemarkung Poing, auf einer Fläche von insgesamt 3.626 qm. Die Flächen liegen an der Einmündung der Wittelsbacherstraße in die Neufarner Straße (EBE 2).

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).

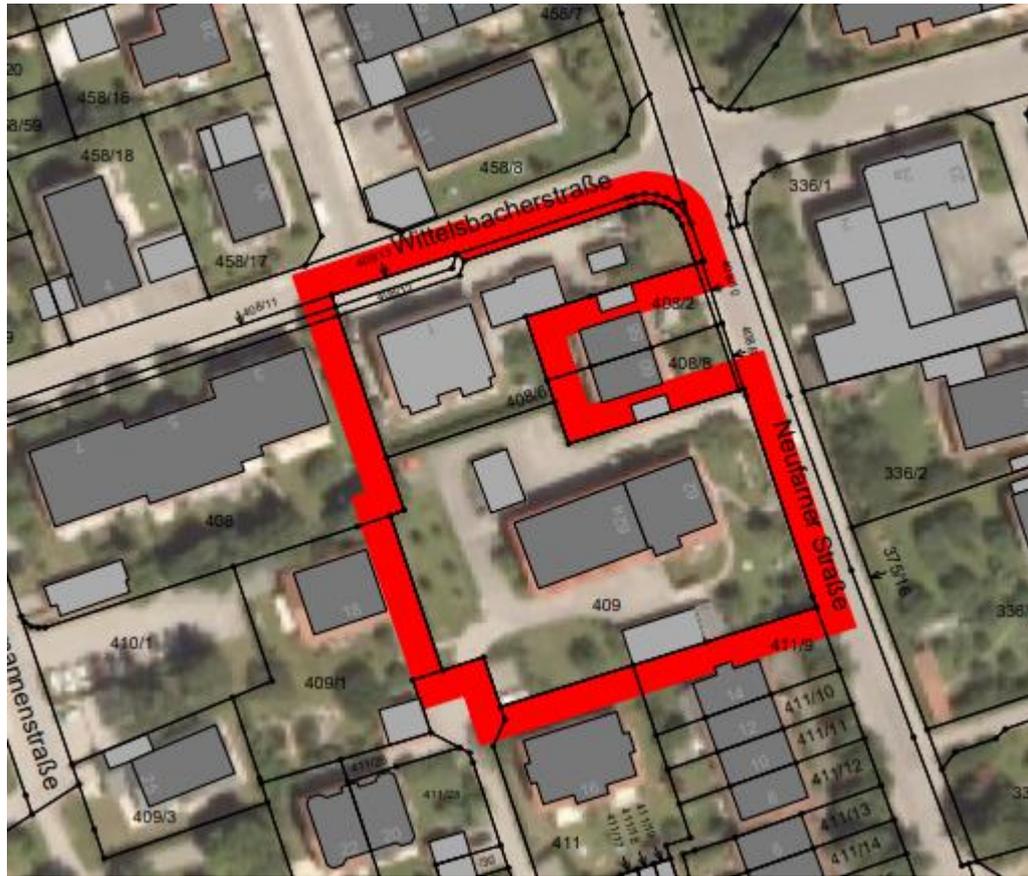


Abb. 1 Luftbild und Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021

## 2.2 Bestehendes Baurecht

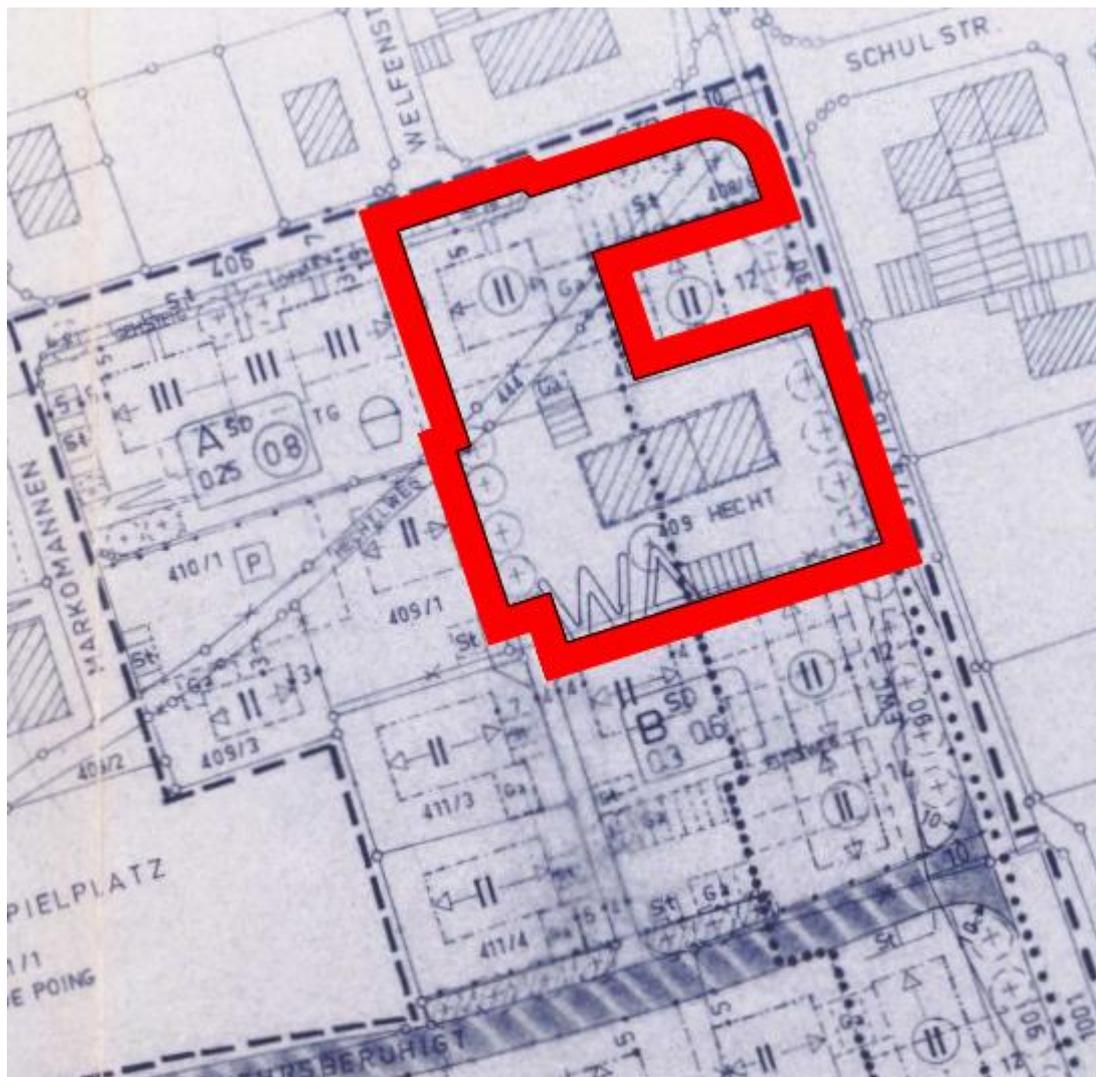


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.21987, mit markiertem Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot), ohne Maßstab

Bisher sind für das Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher-Straße“ maßgebend. Dieser setzt jeweils einen Bauraum im Westen des Grundstücks FI.Nr. 408/6 sowie um das Bestandsgebäude auf FI.Nr. 409 fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,3, die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,6. In der FI.Nr. 408/6 sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, während im Bereich der FI.Nr. 409 keine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgte.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen auf dem Wohngrundstück FI.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 Straßenraum zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Im Bereich der FI.Nr. 409 sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze Baumpflanzungen angeordnet, entlang der westlichen Grund-

stücksgrenze sowie südlich des Bestandsgebäudes sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurden mittlerweile aufgrund von Sturmschäden entfernt, die Pflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze sind umgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt des Weiteren in einem Teilbereich seines Geltungsbereichs Maßnahmen zum Immissionsschutz fest. Diese betreffen die Fl.Nr. 409 in etwa in dessen östlicher Hälfte.

### **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**

#### **4.1 FI.Nr. 408/6**

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 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.

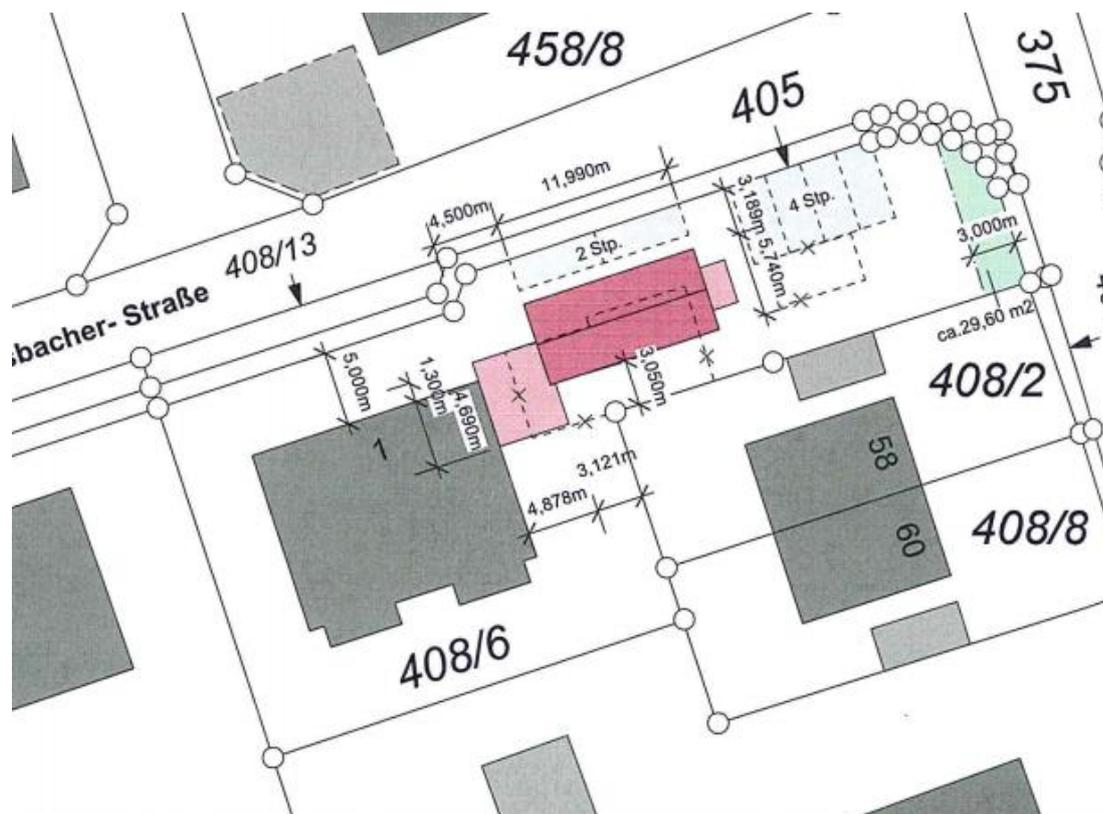


Abb. 3 Entwurf Nachverdichtung FI.Nr. 408/6, Anton Huber Architekt, Pliening 2022, ohne Maßstab

#### 4.2 FI.Nr. 409

Westlich des Bestandsgebäudes soll das Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern nachverdichtet werden. Die Neubauten sollen zweigeschossig mit Flachdach ausgestaltet werden.

Die bestehende Garage östlich des Bestandsgebäudes entfällt somit, da hier eines der neuen Einfamilienhäuser situiert wird. Ebenso entfällt die bestehende Garage im Süden des Grundstücks und die Stellplätze werden nördlich des Bestandsgebäudes situiert. Auf diese Weise kann der Bereich südlich des Bestandsgebäudes, der bisher als Zufahrt zu dieser Garage fungiert, entsiegelt und als Freifläche genutzt werden. Somit werden alle Stellplätze des Bestandsgebäudes, mit Hauseingang im Norden, sowie des nördlichen neuen Gebäudes über die Zufahrt von der Neufarner Straße erschlossen. Die bestehende Zufahrt von dem Stich ausgehend von der Hohenzollerstraße wird für die Erschließung der Stellplätze des südlichen Neubaus genutzt.

Für die Stellplätze direkt an der Einfahrt von der Neufarner Straße ist die Fällung eines Bestandsbaums erforderlich. Es handelt sich dabei um Hainbuche, die mit Rindenkrebs befallen ist. Direkt angrenzend daran ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen, die weiteren bestehenden Bäume entlang der Neufarner Straße sowie südlich des Bestandsgebäudes werden erhalten. Zusätzlich sollen entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Entfernung der Garage neue Bäume gepflanzt werden.



Abb. 4 Entwurf Nachverdichtung Fl.Nr. 409, tekture Ingenieurbüro Robert Spitzhirn, Poing, PV München, 2023, ohne Maßstab

## 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 rechtswirksamen Bebauungsplans).

Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans Nr. 26 „Südlich der Wittelsbacher Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 23.04.1987, (Teil B des rechtswirksamen Bebauungsplans) werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs ergänzt und geändert 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. 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.

Im Bereich der Fl.Nr. 408/6 wird die textliche Festsetzung der zulässigen Wandhöhe

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. Im Bereich der Fl.Nr. 409 wird erstmals eine Anzahl der Vollgeschosse und damit verbunden eine Wandhöhe festgesetzt, die den Festsetzungen der Nachbargrundstücke entspricht.

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, Abstandsflächen

Die Bauräume werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept erweitert und ergänzt. Da die Bauräume eng gezogen sind und für die Wohnnutzungen die Errichtung von Terrassen ermöglicht werden soll, sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Außentreppen und Vordächer zulässig.

Auf Fl.Nr. 409 werden sich bei Ausnutzung des Baurechts die Abstandsflächen der Ostfassade des südlichen Neubaus sowie der westlichen Fassade des Bestandsgebäudes teilweise überlappen. Da die Wohnungen des Bestandsgebäudes von Süden weiterhin ausreichend belichtet werden und die Freibereiche sowohl des Bestandsgebäudes als auch des Neubaus vorrangig nach Süden orientiert sind, wird die Überlappung der Abstandsflächen angesichts des Ziels der Nachverdichtung als angemessen erachtet. Für die betreffenden Fassaden werden daher im Bebauungsplan von Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Poing abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen.



Abb. 5 Darstellung der Abstandsflächen des südlichen Neubaus und des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 409, tekture Ingenieurbüro Robert Spitzhirm, Poing 2023, ohne Maßstab

### 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. 6 Ansicht des Westteils des Grundstücks Fl.Nr. 408/6 von der Wittelsbacherstraße.

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

Auf dem Grundstück Fl.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.

Um verkehrliche Konfliktsituationen an der EBE 2 zu vermeiden, ist eine Zufahrt zu dem Grundstück Fl.Nr. 408/6 ausschließlich über die Wittelsbacherstraße zulässig.

Zur Erschließung der Fl.Nr. 409 werden die bestehenden Zufahrten von der Neufarner Straße und Hohenzollernstraße weiter genutzt.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Um im Bereich der Fl.Nr. 408/6 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.

Auch die Neubauten auf Fl.Nr. 409 sind mit Flachdächern auszugestalten, um die Höhenentwicklung zu begrenzen und angesichts der Verdichtung eine zu massive optische Wirkung zu vermeiden.

## **5.5 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan Nr. 26 sind bisher im Bereich des Grundstücks Fl.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 an der Wittelsbacherstraße 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. Im Bereich der Fl.Nr. 409 wird im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan ein Baum weniger als zu pflanzen oder zu erhalten 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, sodass potentielle negative Auswirkungen insbesondere auf die Funktionen des Bodens minimiert werden. Durch die Neuordnung der Stellplätze auf Fl.Nr. 409 und die damit verbundene Entsiegelung des südlichen Zufahrtbereichs zur zu entfernenden Garage kann ein geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand erreicht 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 Immissionsschutz**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Müller BBM Bericht Nr. M173593/01, Juli 2023). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich an den straßennahen Ostfassaden mit bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts auf Flur-Nr. 409. An den Gebäuden in 2. Reihe zur Straße ergeben sich maximal 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Westfassaden ergeben sich tagsüber bis zu 55 dB(A) und nachts bis zu 47 dB(A).

- In den Freibereichen liegen die höchsten Beurteilungspegel bei bis zu 72 dB(A) östlich der Fassaden, in den westlich zum Teil im Schallschatten der Straße liegenden Gartenbereichen ergeben sich zum Großteil Beurteilungspegel kleiner 60 dB(A).
- In der Tageszeit wird der Orientierungswert (ORW) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den Gebäuden in der 1. Reihe zur Straße – mit Ausnahme der abgewandten Westfassade – durchwegs um bis zu 11 dB tags bzw. 12 dB nachts überschritten. An den Häusern in 2. Reihe wird der ORW ebenfalls an den straßenzugewandten Fassaden und zum Teil an den Nord- und Südfassaden während der Nachtzeit überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für WA von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an den straßennahen Gebäuden noch bis zu 10 dB zur Nachtzeit überschritten. Eingehalten werden die IGW an den abgewandten Westfassaden sowie zumeist an den Gebäuden in 2. Reihe.
- Auch die IGW von Urbanen- und Mischgebieten (in denen Wohnen uneingeschränkt möglich ist) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden noch überschritten, an den Ostfassaden tagsüber um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 5 dB.
- Die IGW für WA von 59 dB(A) werden auf den östlichen Freibereichen überschritten, allerdings auf dem größten Teil (im Westen) eingehalten. Die IGW von Urbanen- und Mischgebieten (in denen Wohnen uneingeschränkt möglich ist) von 64 dB(A) tags werden fast durchwegs eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der o. g. ORW der DIN 18005 bzw. der IGW der 16. BImSchV werden Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die die bisherige Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans ersetzen.

Die Festsetzungen B 6.2 bis B 6.4 umfassen bauliche Schallschutzmaßnahmen, wobei klargestellt ist, dass vergleichbare Maßnahmen ebenfalls zulässig sind. Vergleichbare Maßnahmen in diesem Sinne können bspw. Prallscheiben, verglaste Loggien, kalte Wintergärten o.ä. bzw. im Fall der Festsetzungen B 6.2 und B 6.3 auch schalldämmte Schiebeläden sein.

Unter Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der Festsetzung B 6.4 fallen Räume mit maßgeblicher Nutzung zur Tagzeit wie Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros etc.

## **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