

Gemeinde Poing



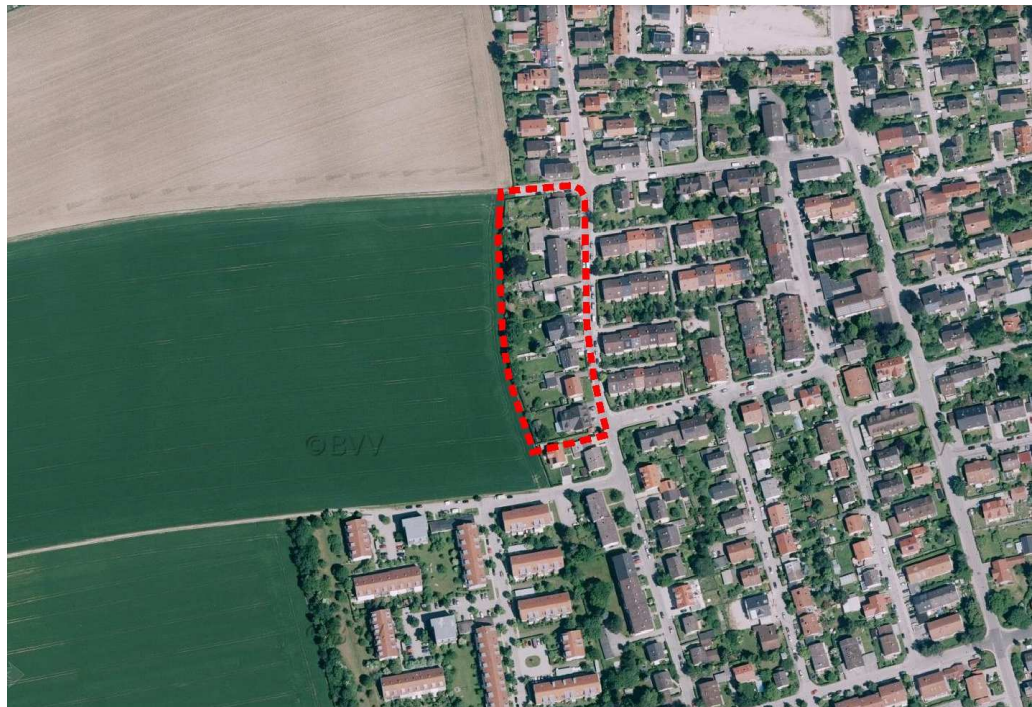
Bebauungsplan Nr. 3 mit integrierter Grünordnung „Angelbrechtinger Feld“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

18.02.2016



Plangeber

Gemeinde Poing

Rathausstraße 3
85586 Poing

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung

Nikolaus Brandmair
Landschaftsarchitekt und
Stadtplaner

Sedanstraße 14
81667 München

1. Einleitung	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	5
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2 Natürliche Grundlagen	5
3.3 Verkehrsstruktur	6
3.4 Technische Infrastruktur	6
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	7
4.3 Regelungen zur Zahl der Wohnungen	7
4.4 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	7
4.5 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	8
4.6 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und zur Erschließung	8
4.7 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Einfriedungen	8
5. Technische Infrastruktur	8
6. Immissionsschutz	9
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz	9
7.1 Einleitung	9
7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	9
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	11
7.4 Eingriffsregelung	12
7.5 Belange des besonderen Artenschutzes	12
8. Flächen mit Bodenbelastungen	13
9. Brandschutz	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
11. Soziale und kulturelle Belange	14
12. Energieeffiziente Planung	15
13. Klimaschutz	15
14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	15
15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	15
16. Städtebauliche Kennzahlen	16
17. Verwendete Unterlagen	16

1. Einleitung

Die Gemeinde Poing liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München. Nach den Festlegungen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen weiter ausgebaut und verbessert werden. (LEP A I 2.1.1).

Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Poing verfolgt aufbauend auf dieser raumordnerischen Funktionszuweisung einerseits eine wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung, andererseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen, um eine ausgeglichene Siedlungsstruktur zu fördern und zu sichern. Gemäß den allgemeinen Grundsätzen zum Siedlungswesen des Regionalplanes Region München ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Als kleinräumige Möglichkeit, den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern, zählen u.a. Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen, womit einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen wird.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 stärkt insoweit die Gemeinde Poing in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das zu überplanende Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Poing. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.



Im Norden bzw. im Osten begrenzen die Keltenstraße bzw. die Römerstraße das Plangebiet. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden Wohnbauflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Poing:

389/6, 389/9, 391/5, 391/6, 391/7, 391/8, 391/9, 391/10, 391/11

1.2 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3, genehmigt am 10.08.1960. Der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Anfang der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts realisiert worden. Die Grundstückszuschnitte sind sehr tief angelegt, so dass immer wieder Bauwünsche für eine Hinterliegerbebauung an die Gemeinde herangetragen wurden. Nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind diese Bauwünsche nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing am 05.03.2015 den Beschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst. Ziel ist der Erhalt des Gebietscharakters sowie eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

2. **Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**

2.1 **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 **Wahl des Verfahrens**

Am 05.03.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing den Beschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst und damit den Bebauungsplan Nr. 3 in diesem Teilbereich zu ersetzen. Diese Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von

Siedlungsflächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung in Verbindung mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, die Änderungsplanung gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing vom 27.06.1984 ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungen entsprechen dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet. Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Ausgleich erforderlich.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet hat sich weitgehend gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan-konzept zu Anfang der Sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts entwickelt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist geprägt von Doppelhausbebauung, im südlichen Teilbereich findet sich Einzelhausbebauung

Die Bebauung, die durchgehend zwei Geschosse, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, aufweist, ist entlang der Römerstraße angeordnet. In den westlichen Grundstücksbereichen befinden sich großzügige Gartenbereiche.

Alle Gebäude liegen eingebettet in nutzungsgemäße Hausgärten mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier prägt.

3.2 Natürliche Grundlagen

Die Gemeinde Poing gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten und liegt in der Übergangszone von der Münchner Schotterebene zur risseiszeitlichen Endmoräne des Isen-Sempt-Hügellandes. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Im Planungsgebiet selbst haben sich aus dem carbonatreichen Schotter der Münchener Ebene Parabraunerdeböden mit einer mittleren bis großen Entwicklungstiefe gebildet. Unter einer 30 bis 60 cm dicken Schicht aus schwach kiesigem, schluffig sandigem Lehm folgt eine 20 bis 40 cm starke Schicht aus kiesig tonigem Lehm, die auf einem Untergrund aus sandigem, schwach schluffigem Kies ruht. Der mittel bis tiefgründige Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen besitzt eine hohe Durchlässigkeit (4), eine mittlere Sorptionskapazität (3), ein geringes Filtervermögen (2) und eine mäßig saure Bodenreaktion.

Diese ursprünglichen Naturböden sind im Plangebiet weitgehend anthropomorph überformt. Natürliche Bodenfunktionen sind nur mehr in den unversiegelten und mit einer Pflanzendecke versehenen Bereichen der Grundstücke vorhanden. Der

Grundwasserspiegel steht im Mittel ca. 4,50 m unter Flur an (Grundwassermessstelle Poing D 83), so dass in der Planfolge nur eine geringe Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers, z.B. durch den Eingriff von Bauteilen oder Fundamenten, besteht.

Großräumig liegt das Gemeindegebiet Poing im feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des oberbayerischen Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 bis 900 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7° C bis 8° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand in enger Nachbarschaft zu einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Durch die in der Planfolge beabsichtigte bauliche Ergänzung und Nachverdichtung des Quartiers werden sich aber keine nennenswerten Änderungen bei der Kaltluftproduktion oder dem Kaltluftabfluss ergeben, die das Lokalklima merklich beeinflussen könnten.

Im Planungsgebiet ist die reale Vegetation überwiegend naturfern, da es bislang bereits als Siedlungsfläche in Anspruch genommen wurde. Es herrschen Siedlungsbiotope vor, in denen menschliche Aktivitäten und deren Folgen als ganz entscheidende Umweltfaktoren fungieren. Die hier vorgefundenen Biotop- und Kleinstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Gebüsche, Trittpflanzengesellschaften, Rasenflächen usw.) sind sehr typisch für Dorfökosysteme, und bilden den Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 350 m die Bahnlinie München - Markt Schwaben – Mühldorf, so dass Schienenverkehrslärmeinwirkungen vorhanden sind. Ca. 550 m westlich befinden sich gewerblich genutzte Grundstücksflächen.

3.3 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist durch die Römerstraße erschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen besteht entlang der Straßen die Möglichkeit, zu parken. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken ausschließlich oberirdisch in Stellplätzen und Garagen untergebracht.

3.4 Technische Infrastruktur

Die Erschließung kann durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen grundsätzlich gewährleistet werden.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das städtebauliche Grundkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bebauung entlang der Römerstraße übernommen und im Sinne einer maßvollen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe funktionsgerecht weiterentwickelt. Damit werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine quantitative Verbesserung des Wohnraumangebots geschaffen.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass in einem gewissen Umfang auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Regelungen zur Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung sowie Vermeidung einer unverträglichen Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets werden unter Berücksichtigung des Bestandes im Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen getroffen, wodurch eine unverträgliche Steigerung des Verkehrsaufkommens und eine unerwünschte, zusätzliche Versiegelung des Bodens vermieden werden.

4.4 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der Bebauung als Teil des Maßes der baulichen Nutzung ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe von 6,30 m und der Festsetzung von zwei Vollgeschossen geregelt.

Nach dem Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung nunmehr durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich ab Oberkante Fertigfußboden EG und beträgt 6,0 m.

Für das Allgemeine Wohngebiet ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche Grundflächenzahl von GRZ 0,27 bzw. eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von GFZ 0,68.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,65 überschritten werden.

Im Bebauungsplan sind in der Festsetzung Ziffer C) 2.1.3 Regelungen zur Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Diese Regelungen gewährleisten eine einheitliche Geschossflächenberechnung und damit die tatsächliche Vergleichbarkeit der Geschossflächen im Plangebiet, da generell die Geschossflächen, unabhängig ob ein Vollgeschoss vorliegt, in Ansatz gebracht werden.

4.5 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Zusätzlich ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, z.B. ein Gartengeräteschuppen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Bestandssituation sind im WA 1 nur Einzelhäuser und im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

4.6 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und zur Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Römerstraße und im Norden über die Keltenstraße.

Die Hinterliegergrundstücke im WA 1 sind durch Zufahrten erschlossen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten sind, festgesetzt sind.

Es werden keine Regelungen zur Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen im Bebauungsplan getroffen. Es gilt ausschließlich die „Satzung der Gemeinde Poing über die Gestaltung, Ausstattung und die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 08.10.2009.

4.7 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Einfriedungen

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen und Hinweise zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachaufbauten enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

Es gilt ausschließlich die „Satzung der Gemeinde Poing über Art und Höhe von Einfriedungen“ (Einfriedungssatzung, in der Fassung vom 11.04.2014). Ergänzend ist im Bebauungsplan geregelt, dass im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz und Garagenzufahren keine Einfriedungen zulässig sind.

5. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten. Der Untergrund lässt eine ordnungsgemäße Versickerung zu.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden.

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des

Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Siedlungsraum München-Ost wird verwiesen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Einwirkung von Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet.

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Die Flächen westlich des Plangebietes werden auch weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Einleitung

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 integriert.

7.2 Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 dient dem Ziel durch eine bauliche Ergänzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine maßvolle und funktionsgerechte Nachverdichtung im Bereich der Römerstraße zu ermöglichen, die dem wachsenden Bedarf an Wohnraum und den sich wandelnden Wohnbedürfnissen gerecht werden kann. In diesem Sinne verfolgt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Der Bebauungsplan trifft hierzu neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF), zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO und der gemeindlichen Stellplatzsatzung zulässig.

Die bereits vorhandenen Wohngebäude liegen in den relativ große Grundstücken, eingebettet in nutzungsgemäßen Freiräumen mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem teilweise reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier gestaltgebend prägt. Die bestehenden Vegetationsstrukturen verleihen dem Quartier und

seiner Bebauung zusammen mit der vorherrschenden Nutzung seine charakteristische Identität. Zudem schaffen die wohnungsbezogenen Freiräume die Voraussetzung für das physische und psychische Wohlbefinden der Bewohner.

Wesentliches Ziel der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnung ist es deshalb, die vorhandenen Vegetationsstrukturen in die sonstigen planerischen Überlegungen einzubinden und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Insbesondere das Großgrün verleiht dem Siedlungszusammenhang seinen besonderen Charakter, ist raumwirksam und erleichtert somit die Orientierung in der Siedlung. Es entfaltet zudem vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen und bildet den Lebensraum unterschiedlicher Tierarten. Der Erhalt des Vegetationsbestandes wird durch Regelungen zur Neupflanzung funktionsgerecht ergänzt, so dass eine angemessene Strukturvielfalt des Areals sichergestellt werden kann.

In der Bebauungsplanzeichnung ist der Gehölzbestand (Laubbäume, Nadelbäume, Obstbäume und Sträucher) nur nachrichtlich dargestellt, um einen Eindruck der Durchgrünung des Quartiers wiederzugeben (Hinweis Ziffer B 7 und B 8.). Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, die einer Erhaltungsbindung gemäß Festsetzung Ziffer B 4.1.1 unterliegen, besitzen einen besonderen stadtgestalterisch-ästhetischen und siedlungsökologischen Wert, der möglichst dauerhaft erhalten bleiben soll.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur. Da nur Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und zugleich eine bestimmte Mindestgröße aufweisen den Erhaltungsbindungen gemäß Ziffer C 4.1.1 unterliegen, sollte eine Beeinträchtigung der bisherigen baulichen Nutzung sowie der baulichen Ergänzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen sein.

Die Regelungen zur Eingrünung legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für die Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung ihres Grundstückes bewirkt.

Da die Grundstücke auch trotz der in der Planfolge möglichen baulichen Ergänzungen weiterhin ausreichend bemessene und nutzbare Freibereiche besitzen, sind öffentliche Grünflächen im Planungskonzept nicht vorgesehen.

In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für den Erhalt von Bepflanzungen und die Neuanpflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen. Die Regelungen zur Grünordnung gewährleisten insoweit, dass weder der bauliche Bestand noch die künftig möglichen baulichen Erweiterungen sich störend oder trennend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

7.3

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens, der einen bereits überplanten und baulich genutzten Bereich umfasst, als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze können in der Planfolge überwiegend erhalten werden, so dass sie auch künftig ihre städtebaulichen und siedlungsökologischen Aufgaben erfüllen können. Diese Strukturen werden durch die Verpflichtung zur Neupflanzung von Bäumen in ortsgestalterischer und ökologischer Hinsicht ergänzt.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge die teilweise Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Neuerrichtung, oder Erweiterung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Um die natürlichen Bodenfunktionen zu schonen, sind im Bebauungsplan Regelungen zur Art der Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Stellplätzen getroffen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken

damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Das bisher herrschende Ortsbild bleibt in der Folge des Bebauungsplans unverändert, da sich die künftig möglichen, baulichen Nutzungen, einschließlich der Erweiterungen, gut in den vorhandenen städtebaulichen Maßstab einfügen.

7.4 Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht erforderlich.

7.5

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung / artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind deren Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde erfasst. Baumhöhlen bzw. -spalten, die als Fledermausquartiere oder Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet wären, konnten bei einer Vielzahl der Bäume aufgrund ihres geringen Alters nicht festgestellt werden. Im Übrigen ist der Laubbaumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm durch die Regelungen des Bebauungsplans dauerhaft zu erhalten, so dass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Alle Gehölze sind generell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Nestbrüter geeignet. Um Beeinträchtigungen von Arten dieser Gilde zu vermeiden, muss - sofern erforderlich - die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Die bestehenden Gebäude können grundsätzlich von Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Aber auch für diese Arten bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Hinweise des Bebauungsplans Beachtung finden.

Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann der Umfang von Vorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht bestimmt werden, so dass die

Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden können.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsstufen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Poing, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Poing frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

9. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe. Der Grundschutz wird über die bereits bestehende Löschwasserversorgung sichergestellt, die ein Hydranten-System der öffentlichen Trinkwasserversorgung umfasst.

Demgemäß sind die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, soweit berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das externe und interne Erschließungsnetz ist bereits vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben und bleiben in der Planfolge unverändert. Die privaten Freiräume können durch die künftig mögliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt werden. Durch die Lage dieser zusätzlichen Wohngebäude sowie ihre Stellung und Orientierung kann aber eine ausreichende Freiflächenversorgung und eine angemessener Sozialabstand zur Wahrung des Wohnfriedens weiterhin gewährleistet werden.

Für die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde liegen günstige Voraussetzungen vor, da das Ortszentrum, kirchliche und kommunale Einrichtungen, Veranstaltungsräume der Vereine, gastronomische Betrieben, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe und Haltestellen des ÖPNV fußläufig gut erreichbar sind.

Das in der Planfolge zulässige Vorhaben wird sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet selbst und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken.

Auf die Belange der Baukultur reagiert die Bebauungsplanänderung insbesondere durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., welche den herrschenden städtebaulichen Maßstab aufnehmen und funktionsgerecht weiterentwickeln. Als Konkretisierung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist Baukultur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB das Ergebnis des Ausgleichs ökologischer, sozialer, ökonomischer und kultureller Aspekte. Diese Aspekte sind selbstverständlich in das planerische Handeln der Gemeinde Poing

eingeflossen und schlagen sich in dem vorliegenden Planergebnis sachgerecht nieder.

12. Energieeffiziente Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand. Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt den baulichen Bestand und bietet die Möglichkeit ihn zu erhalten oder durch eine Neuplanung zu ersetzen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen zur Stellung der zusätzlich neu geplanten Baukörper und zur Bauweise enthalten, um eine optimale Ausnutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Dieser Anforderung kann aufgrund der bestehenden Bebauung und des z.T. hohen Baumbestandes nur in einem eingeschränkten Maße Rechnung getragen werden. Dachneigungen und Dachformen sind so festgesetzt, dass sowohl solarthermische als auch photovoltaische Anlagen geplant werden können.

13. Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde Poing den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung.

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, kompakte Baukörper entwickeln und, soweit aus städtebaulicher Sicht verträglich, eine günstige Orientierung der Baukörper in Verbindung mit einer möglichen Anordnung für solarthermische als auch photovoltaische Anlagen gewährleisten zu können.

Die Regelungen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Bepflanzungen weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 0,85 ha
WA	ca. 0,85 ha
Durchschnittliche GRZ	ca. 0,27
Durchschnittliche GFZ	ca. 0,68

17. Verwendete Unterlagen

- Belange des besonderen Artenschutzes, Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 3 mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Angelbrechtinger Feld“, 3. Änderung, Bauräume Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, Nikolaus Brandmair, München

Gemeinde Poing, den

(Siegel)