



**Bebauungsplan Nr. 58 mit integrierter Grünordnung
für das Gebiet
„Poing-Süd, östlich der Neufarner Straße / südlich der
Poststraße / westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-
Straße bzw. der Birkenallee / nördlich der Frühlingstraße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Begründung

21.01.2016



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	6
3.3 Verkehrsstruktur	6
3.4 Technische Infrastruktur	7
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	8
4.3 Flächen für Gemeinbedarf	8
4.4 Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen	8
4.5 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
4.6 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	10
4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragen und zur Erschließung	10
4.8 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Einfriedungen	10
5. Technische Infrastruktur	11
6. Immissionsschutz	11
6.1 Verkehrslärm	11
6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	12
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz	12
7.1 Einleitung	12
7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	13
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
7.4 Eingriffsregelung	15
7.5 Belange des besonderen Artenschutzes	15
8. Bodenbelastungen	17
9. Brandschutz	17
10. Denkmalschutz	17
11. Soziale und kulturelle Belange	17
12. Bodenordnung	17
13. Klimaschutz	18
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	18
15. Städtebauliche Kennzahlen	18
16. Verwendete Unterlagen	19

1. Einleitung

Die Gemeinde Poing liegt als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München – Mühldorf. 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).

Aufbauend auf dieser raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Poing einerseits eine wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung, andererseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen, um eine ausgeglichenen 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.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 58 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 im zentralen Bereich der Gemeinde Poing, östlich der Neufarner Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 umfasst eine Fläche von ca. 7,15 ha.

Übersichtsplan

Norden



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Fläche zwischen der Neufarner Straße und Karl-Sittler-Straße / Birkenallee ein. Nördlich

wird das Plangebiet durch die Poststraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Poing:

Fl. Nrn. 351/5, 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10, 351/12, 351/27, 351/28, 351/29, 354 (Frühlingsstraße), 355, 355/2, 355/3, 355/4, 355/5, 355/6, 355/7, 355/8 (Herbststraße), 355/9, 355/10, 355/11, 355/12, 355/14, 355/15, 355/16 (Herbststraße), 355/17, 355/18, 355/19, 355/20, 355/21, 355/22, 356, 356/1, 356/2, 356/3, 357, 357/1, 357/2, 357/3, 357/4, 357/5, 357/6 (Eichenweg), 357/7, 358, 359, 359/1 (Ahornweg), 359/2, 359/3, 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8, 359/9, 359/10 (Buchenweg), 359/11, 362, 362/1, 362/2, 362/3, 362/4, 362/5, 362/6, 368, 368/1 (Birkenallee), 368/3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368/9, 368/10, 368/11 (Karl-Sittler-Straße), 368/12, 368/13, 368/14, 368/15, 368/16, 368/17, 370, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/9, 370/10, 370/13, 371, 371/2, 371/3, 371/4, 371/5, 371/6, 371/7, 372, 372/3,

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

In zunehmendem Maße sind Anfragen und Anträge für Um- und Neuplanungen im Plangebiet erfolgt, die den vorhandenen Siedlungscharakter erheblich beeinträchtigen können und zu einer Änderung des Siedlungscharakters führen würden. Aufgrund dieser sich abzeichnenden Entwicklung sieht die Gemeinde Poing dringenden Handlungsbedarf, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da diese städtebauliche Problematik nicht nach § 34 BauGB zu bewältigen ist.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Poing am 20.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 mit integrierter Grünordnung nach den Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten und städtebaulichen Fehlentwicklungen und Spannungen, die in Ansätzen bereits vorhanden sind, entgegen zu wirken und künftig zu verhindern,.

Ziel ist es, den Charakter des Quartiers als zentralen, attraktiven Wohnstandort zu bewahren, eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und soweit möglich, strukturelle Verbesserungen des Verkehrsraums zu erreichen.

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 des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 20.09.2012 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Poing den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 58 im sog. beschleunigten Verfahren nach den Rege-

lungen des § 13 a BauGB aufzustellen. 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 oder 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.

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

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poing vom 27.06.1984 ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Im Norden und Nordwesten schließen Mischgebietsflächen an, im Nordosten Gemeinbedarfsflächen. Ansonsten sind die angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Nutzungen im Bereich der Poststraße sowie der Neufarner Straße entsprechen dem Nutzungsspektrum eines Mischgebiets. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage sollen diese Bereiche als Mischgebiet weiterentwickelt werden.

Ansonsten sollen gemäß den vorhandenen Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes auch wohnfremde Nutzungen möglich sein, mit dem Ziel auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vor Ort aufnehmen zu können.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist 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.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan nachfolgend im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

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

Entlang der Neufarner Straße sowie der Poststraße haben sich typische Mischgebietsnutzungen mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt und etabliert. Diese Bereiche weisen auch im Vergleich zum sonstigen Plangebiet überwiegend ein höheres Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich GRZ und GFZ auf. Westlich der Birkenallee liegt das AWO Kinderhaus Poing.

Das restliche Plangebiet ist überwiegend geprägt von Einfamilien- und Doppelhausbebauung, im Bereich entlang der Birkenallee finden sich Geschosswohnungsbauten.

Teilweise stammen die Gebäude noch aus den Sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Vereinzelt wurde die alte Bausubstanz saniert und renoviert. Vor allem in jüngster Zeit wird der alte Gebäudebestand zunehmend durch Neubauten ersetzt. Die Gebäude weisen meist ein oder zwei Vollgeschosse sowie ein

ausgebautes Dachgeschoss auf. Mit Ausnahme zweier Grundstücke sind alle Baugrundstücke bebaut.

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 nur ca. 4,50 m unter Flur an, so dass in der Planfolge eine geringe Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers z.B. durch den Eingriff von Bauteilen oder Fundamenten in den Grundwasserkörper 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. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit bereits baulich genutzt ist und sich zudem innerhalb der bebauten Ortslage befindet, weist er gegenüber dem Freilandklima eine stärkere Aufheizung der umgebenden Luft auf und kann deshalb keinen Beitrag zum klimatischen Ausgleich der Ortslage leisten.

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 eine Vielzahl von Kleinsäu- gern, Insekten- und Vogelarten.

3.3 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist durch die Neufarner Straße (Kreisstraße EBE 2), die Poststraße, den Buchenweg, den Ahornweg, den Eichenweg, die Birkenallee, die Herbststraße, die Frühlingsstraße und die Karl-Sittler-Straße erschlossen.

Im Bereich des Buchen-, Ahorn- und Eichenwegs, der Herbst- und Frühlingsstraße und in Teilen der Karl-Sittler-Straße sind keine Gehwege vorhanden.

Zudem weisen der Buchen- und Ahornweg sowie in Teilbereichen die Herbststraße nur eine Breite von ca. vier Metern auf und bieten somit auch keine Möglichkeit auf öffentlichen Verkehrsflächen zu parken. Ansonsten werden die Parkmöglichkeiten, soweit die Breite des vorhandenen Straßenraums ausreicht, intensiv genutzt.

Die Einmündungsbereiche des Buchen- und Ahornwegs in den Eichenweg sowie der Herbststraße in die Frühlingsstraße weisen derzeit nicht die erforderlichen Zufahrtsbreiten nach den „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ auf.

Eine Fußwegverbindung führt von der Neufarner Straße entlang des Kindergartens über die Birkenallee und über den Gehweg entlang der Karl-Sittler-Straße weiter zur Grundschule an der Karl-Sittler-Straße.

3.4 Technische Infrastruktur

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

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 liegt zentral in Poing im bisher unbeplanten Innenbereich. Demnach richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens bislang nach § 34 BauGB.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen, die für eine Bebauung nach § 34 BauGB gelten, - Sicherung der Erschließung, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz des Ortsbildes - werden durch die Bebauungsplankonzeption erfüllt.

Ebenso werden im Bebauungsplan die Kriterien, welche die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung bestimmen, - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll - berücksichtigt.

Damit werden im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets in ausreichendem Maße abgewogen. Ein Entzug von Baurechten oder ein Eingriff in das private Eigentum finden nicht statt. Sämtliche genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG.

Die Regelungen des Bebauungsplans erfüllen somit die verfassungsrechtlichen Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG hinsichtlich der Bestandsgarantie des Eigentums.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplankonzept sieht eine Gliederung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Siedlungsstruktur vor. Im Norden und Westen werden deshalb, entlang der Haupteerschließungsachsen Neufarner Straße und Poststraße Mischgebiete angeordnet; die übrigen Flächen werden mit Ausnahme des Kindergartens als Allgemeines Wohngebiet konzipiert.

Das Bebauungsplankonzept soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine maßvolle und städtebauliche verträgliche Nachverdichtung ermöglichen. Zudem soll durch eine punktuelle Umgestaltung der Verkehrsflächen die Zufahrtssituation für die Feuerwehr im Bereich des Buchenwegs, des Ahornwegs und der Herbststraße verbessert und gesichert werden.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Der westliche bzw. nördliche Teilbereich des Planungsgebiets entlang der Neufarner Straße bzw. Poststraße wird, abweichend von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur und zur Wahrung des Gebietscharakters, als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Plangebiets und der Umgebung sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden auch als Ausnahme nicht zugelassen. Insgesamt ist das Planungskonzept so ausgelegt, dass die bereits bestehende qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe weiterhin gewährleistet wird.

Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche wird das restliche Plangebiet, gemäß der tatsächlich vorherrschenden Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der Bau- noch der Nutzungsstruktur angemessen sind. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass, in unmittelbarer Nachbarschaft von Mischgebiets- und Gemeinbedarfsnutzungen, auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Insgesamt bleibt der allgemeine Gebietscharakter sowohl des Mischgebietes als auch des allgemeinen Wohngebietes durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Flächen für Gemeinbedarf

Im nordwestlichen Bereich der Birkenallee, der bislang als Kindergarten genutzt ist, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ planungsrechtlich gesichert. Diese Fläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für den beabsichtigten Nutzungszweck. Nutzungsspezifische Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung sowie Vermeidung einer unverträglichen Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets werden unter Berücksichtigung des Bestandes für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Im Mischgebiet sind keine Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.12.2014 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 2 Wohnungen je Wohngebäude geregelt gewesen. Aufgrund der Berücksichtigung der Anregungen der Öffentlichkeit, die im Zuge der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind, wird diese Festsetzung durch die Regelung 1 Wohnung je 315 m² angefangener Grundstücksfläche ersetzt. Mit dieser Festsetzung kann eine gerechtere Regelung bezüglich der zulässigen Zahl der Wohnungen erzielt werden, da die jeweilige Grundstücksgröße berücksichtigt wird. In der Folge sind auf den Grundstücken, auf denen bisher für das zulässige Wohngebäude 2 Wohnungen möglich waren, aufgrund der Grundstücksgröße bis zu 5 Wohnungen zulässig.

Nach den Aussagen der örtlichen Feuerwehr und des Müllentsorgungsunternehmens stellt sich die Erschließung für die Grundstücke, die am Ahornweg

und Buchenweg liegen, äußerst problematisch dar. Nach der Empfehlung des Verkehrsplanungsbüros Transver, München, sollte aufgrund der geringen Straßenbreiten von 4,0 m und der extrem ungünstigen Zufahrtssituation an den Einmündungsbereichen eine Nachverdichtung in den Bereichen Ahorn- und Buchenweg nahezu vermieden werden.

Deshalb wird für die Grundstücke, die über den Ahorn- oder Buchenweg erschlossen werden, ein Schlüssel von 1 Wohnung je 630 m² angesetzt. Damit sind höchstens 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig. In der Folge kann auf den Baugrundstücken, die derzeit nur 1 Wohnung aufweisen, noch eine weitere Wohnung errichtet werden. Für die Baugrundstücke, die bereits 2 Wohnungen aufweisen, ist nach den Regelungen des Bebauungsplans derzeit keine Erweiterung hinsichtlich der Zahl der Wohnungen möglich.

Im Bebauungsplanentwurf sind an den Einmündungsbereichen in den Ahorn- und Buchenweg Aufweitungen vorgesehen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um zumindest planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Zufahrtsmöglichkeiten in den Ahorn- und Buchenweg zu schaffen, die den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, entsprechen.

Für das Grundstück Karl-Sittler-Straße 2 wird aufgrund der Sondersituation (Übergang zu Geschosswohnungsbau) ein Sonderschlüssel von 1 Wohnung je 215 m² festgelegt. Demnach sind auf dem Grundstück, das als WA 9 im Bebauungsplan ausgewiesen ist, insgesamt 6 Wohnungen zulässig. Nach dem genehmigten Bauantrag sind bebauungsplankonform 6 Wohnungen vorgesehen. Das Bauvorhaben ist zwischenzeitlich realisiert. Allerdings ist nachfolgend eine Grundstücksteilung durchgeführt worden, aufgrund derer sich eine andere Wohnungsverteilung ergäbe.

4.5 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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 jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG.

Für das Allgemeine Wohngebiet ergeben sich somit eine durchschnittliche GRZ von 0,24 und eine durchschnittliche GFZ von 0,56.

Für das Mischgebiet ergeben sich eine durchschnittliche GRZ von 0,33 und eine durchschnittliche GFZ von 0,74.

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 - GRZ - von 0,6 im WA und 0,8 im MI überschritten werden.

Aufgrund der bestehenden Situation sind ausnahmsweise grundstücksbezogen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet zusätzliche Überschreitungen zulässig, allerdings nur, wenn jeweils ein Mindestanteil von mit versickerungsfähigen Materialien befestigten Flächen eingehalten wird.

Im Bebauungsplan sind 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.

4.6 **Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Im WA sind mit Ausnahme des WA 5, in dem aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße nur ein Einzelhaus zulässig ist, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass der festgesetzte Bauraum nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, sofern keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maßvolle städtebauliche Entwicklung gesichert.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die sowohl den baulichen Bestand als auch aufgrund des zu erwartenden Bedarfs mögliche Erweiterungen erfasst. Zudem wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.7 **Regelungen zu Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragen und zur Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Neufarner Straße, die Poststraße den Eichen-, Ahorn- und Buchenweg, die Birkenallee sowie die Herbst- und Frühlingsstraße.

Die Hinterliegergrundstücke im WA 3 sind durch Zufahrten erschlossen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten sind, festgesetzt sind.

Im Bereich der Einmündungen Ahornweg / Buchenweg in den Eichenweg sind geringfügige Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehen, damit die Einfahrt der Feuerwehr gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 2007“ gewährleistet werden kann.

In die Herbststraße ist die Zufahrt von der Neufarner Straße für die Fahrzeuge der Feuerwehr möglich, eine Wendemöglichkeit in der Herbststraße besteht jedoch nicht. Deshalb wird im Bereich der Einmündung Herbststraße in die Frühlingsstraße ebenfalls eine Aufweitung vorgesehen, um die Ausfahrt in die Herbststraße für die Feuerwehr sicherzustellen.

Aufgrund der Berücksichtigung der Anregungen der Öffentlichkeit, die im Zuge der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind, 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.

Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Regelung lässt für die zukünftige Gestaltung des Straßenraums alle Möglichkeiten offen. Ziel der Gemeinde ist es, eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nur unter Einbindung und in Abstimmung mit den Bürgern durchzuführen.

4.8 **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.

Zudem sind im Mischgebiet (MI) Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Ortsbild zu gewährleisten.

Aufgrund der Berücksichtigung der Anregungen der Öffentlichkeit, die im Zuge der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind, werden im Bebauungsplan keine Regelungen zur Anordnung und Gestaltung der Einfriedungen getroffen. 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. Aufgrund der Nachverdichtung ist nach Angabe des Versorgungsträgers die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der dafür vorgesehene Standort befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Waldstraße.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. 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.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Der Untergrund lässt eine ordnungsgemäße Versickerung zu.

Unabhängig davon sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten. Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau sind dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

6. Immissionsschutz

- 6.1** Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung stellt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dar, wobei vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete schutzbedürftig sind. Deshalb ist aufgrund der vom Verkehr der Neufarner Straße sowie der Bahnstrecke München – Mühldorf verursachten Verkehrsräuschemissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das

Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH, Planegg, beauftragt worden, eine schalltechnische Untersuchung zur Bewältigung möglicher Immissionsschutzkonflikte durchzuführen.

In der schalltechnischen Untersuchung ist untersucht worden, wie sich die Verkehrsgerauschsituation des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Baugebiet für die bestehende bzw. die geplante Bebauung darstellt, wie die Situation anhand der einschlägigen Immissionsrichtwerte zu beurteilen ist und welche Maßnahmen vorzusehen sind, um einen ausreichenden Schallschutz gegen die Einwirkung der Verkehrsgeräusche zu gewährleisten.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass tagsüber die schalltechnische Situation von den Straßenverkehrsgeräuschen bestimmt wird, während nachts bei der anzusetzenden Verkehrsprognose 2025 der Schienenverkehr nicht vernachlässigt werden kann.

An den ungünstigsten Fassadenabschnitten der straßennahen Westfassaden entlang der Neufarner Straße treten Beurteilungspegel von tags/nachts bis zu $L_{r,T/N}=65/58$ dB(A) auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) bzw. in der zweiten Baureihe für WA-Gebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) in MI-Gebieten bzw. 59/49 dB(A) in WA-Gebieten) werden an einigen Fassadenabschnitten überschritten.

Für diese Fassaden sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

An den Fassadenabschnitten mit höheren Beurteilungspegeln als tagsüber 58 dB(A) (maßgebliche Außenlärmpegel tags 61 dB(A)) gemäß Festsetzung durch Planzeichen A)7.5 bzw. Festsetzung durch Text C)12.1 ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens der Nachweis eines ausreichenden Schalldämm-Maßes gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

An den Fassadenabschnitten mit höheren Nachtbeurteilungspegeln als 49 dB(A) sind gemäß Festsetzung durch Planzeichen A)7.6 bzw. Festsetzung durch Text C)12.2 entweder (teil-)verglaste Vorbauten oder vergleichbare Lösungen, z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu installieren, um eine ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer zu gewährleisten.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bzw. die entsprechend erforderlichen Maßnahmen gelten für Neubauten bzw. für Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

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.

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 § 2 a 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 Wirkun-

gen 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 den Bebauungsplans Nr. 58 integriert.

7.2

Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 58 überplant eine Teilfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Poing, mit dem Ziel den beginnenden, städtebaulichen Fehlentwicklungen und Spannungen entgegen zu wirken und durch eine funktionsgerechte Nachverdichtung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Entlang der Neufarner Straße und der Poststraße besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Westlich der Birkenallee liegt das AWO Kinderhaus Poing. Das übrige Plangebiet ist geprägt von einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Östlich der Birkenallee (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans) finden sich Geschosswohnungsbauten. Mit Ausnahme zweier Grundstücke sind alle Baugrundstücke bebaut, weshalb das Plangebiet im Sinne einer bedarfsgerechten Planung bestandsorientiert als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert wird. Der Bereich des Kindergartens wird als Fläche für den Gemeinbedarf -Kindergarten- festgesetzt.

Alle Gebäude liegen eingebettet in nutzungsgemäße Freiräume mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und einem teilweise reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier prägt. Im Bereich der Neufarner Straße und der Poststraße sind die Grundstücke wegen der anteiligen gewerblichen Nutzung baulich intensiver genutzt und weisen insbesondere im Vorfeld zu den Straßen einen höheren Grad an versiegelten Flächen auf.

Die vorhandenen vielfältigen, wohnungsbezogenen Freiräume bilden die Voraussetzung für das physische und psychische Wohlbefinden der Bewohner und die bestehenden Vegetationsstrukturen verleihen dem Quartier und seiner Bebauung zusammen mit der vorherrschenden Nutzung eine charakteristische Identität. 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 zu geben (Hinweis Ziffer B 7.). 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 baulichen Nutzung und Entwicklung einzelner Grundstücke 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 ausreichend bemessene und nutzbare Freibereiche besitzen, sind öffentliche Grünflächen im Planungskonzept nicht vorgesehen. Dem bestehenden Kindergarten ist eine große, nutzungsgemäße Freispielfläche zugeordnet.

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.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standort-gerechte 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 auf einem bereits baulich genutzten und erschlossenen Bereich sowie das Planungsziel einer funktionsgerechten Nachverdichtung 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
- Festsetzungen und Hinweise zum besonderen Artenschutz

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

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen

- Festsetzung einer Grundflächenzahl 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 Erweiterung oder erstmalige Errichtung von Gebäuden mit ihren zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen 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.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl 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 auch die künftige bauliche Nutzung gut in die bestehenden, rahmengebenden und gliedernden Vegetationsstrukturen sowie den herrschenden 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 angenommen 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 bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 nicht erforderlich.

7.5 Belange des besonderen Artenschutzes

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 Artenschutzes 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 Baumbestand 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 die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Regelungen und 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 geschilderten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die artspezifischen Bauzeitenregelungen für Bauarbeiten an den Gebäuden oder den Abbruch des Gebäudebestandes Beachtung finden.

Falls ausnahmsweise die Entfernung von zu erhaltenden Gehölzen für die Errichtung zulassungsfähiger Nutzungen notwendig ist, sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Gleiches gilt für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden. Für beide Fälle kann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans Nr. 58 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

8. Bodenbelastungen

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

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regulationsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Planung im Bestand. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

12. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Im Einmündungsbereich des Buchenwegs und des Ahornwegs in den Eichenweg sowie der Herbstraße in die Frühlingsstraße sind zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt in geringem Umfang zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Für die Sicherung der erforderlichen Flächen der Grundstücke Fl. Nrn. 355/5, 359/3 und 359/5 werden für die öffentliche Widmung der Flächen die entsprechenden vertraglichen Regelungen getroffen.

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 Flächen sind mit dem Ziel erfolgt, kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen A/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) 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. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

15. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Planungsgebietes	ca. 7,15 ha
Mischgebiet	ca. 2,18 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,85 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,39 ha
durchschnittliche GRZ , MI	ca. 0,33
durchschnittliche GFZ, MI	ca. 0,75
durchschnittliche GRZ, WA	ca. 0,24
durchschnittliche GFZ, WA	ca. 0,58
Verkehrsflächen, öffentlich	ca. 0,73 ha

16. Verwendete Unterlagen

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet „Poing-Süd, östlich der Neufarner Straße, südlich der Poststraße, westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-Straße bzw. der Birkenallee, nördlich der Frühlingstraße“, Müller-BBM GmbH, Bericht Nr. 118899/01 vom 04. Februar 2015
- Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet „Poing-Süd, östlich der Neufarner Straße, südlich der Poststraße, westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-Straße bzw. der Birkenallee, nördlich der Frühlingstraße“, Transver GmbH, München, April 2015
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- FinWeb (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Belange des besonderen Artenschutzes, Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 58 mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Poing-Süd, östlich der Neufarner Straße / südlich der Poststraße / westlich der Grundschule an der Karl-Sittler-Straße bzw. der Birkenallee / nördlich der Frühlingstraße“, Bauräume Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, Nikolaus Brandmair, München

Gemeinde Poing

Poing, den.....

.....
A. Hingerl, Erster Bürgermeister