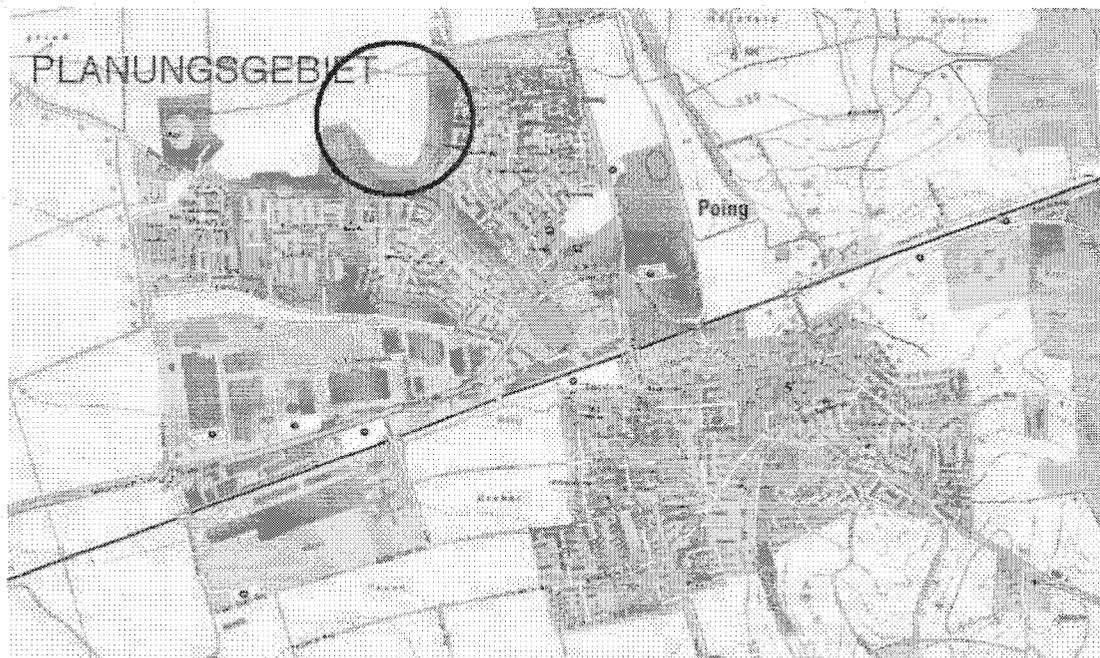


**Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan
Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe**

Gemeinde Poing
Landkreis Ebersberg
Regierungsbezirk Oberbayern



Teil C:
Begründung mit Umweltbericht
und Anlagen



Fassungsdatum: 11.12.2008

Entwurfsverfasser: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, Architekten und Stadtplaner, München
Weihs, Büro für Landschaftsarchitektur, München

Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Poing, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern
Fassungsdatum: 11.12.2008

Inhalt

Teil I Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans

1. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Anlass der Planaufstellung	3
3. Flächennutzungsplan	4
4. Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	4
4.1 Planungsziele	
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
4.4 Äußere Gestaltung	
4.5 Verkehrserschließung	
4.6 Private Stellplätze	
4.7 Dienstbarkeiten	
4.8 Ver- und Entsorgung - Energiekonzepte	
5. Grünordnung	10
5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	
5.2 Der öffentliche Grünzug im Westen	
5.3 Baumdächer über den Westring	
5.4 Die öffentlichen Nachbarschaftsplätze	
5.5 Durchgrünung der Baufelder im Bereich der Verkehrserschließung	
5.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	
5.7 Ausgleichsflächen	
6. Flächen mit Bodenbelastungen	13
7. Immissionsschutz	13
8. Brandschutz	14
9. Bodenordnende Maßnahmen	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
11. Wesentliche Auswirkungen	14
12. Sonstige abwägungsbedürftige Belange und Folgewirkungen	15
13. Städtebauliche Kennzahlen	15

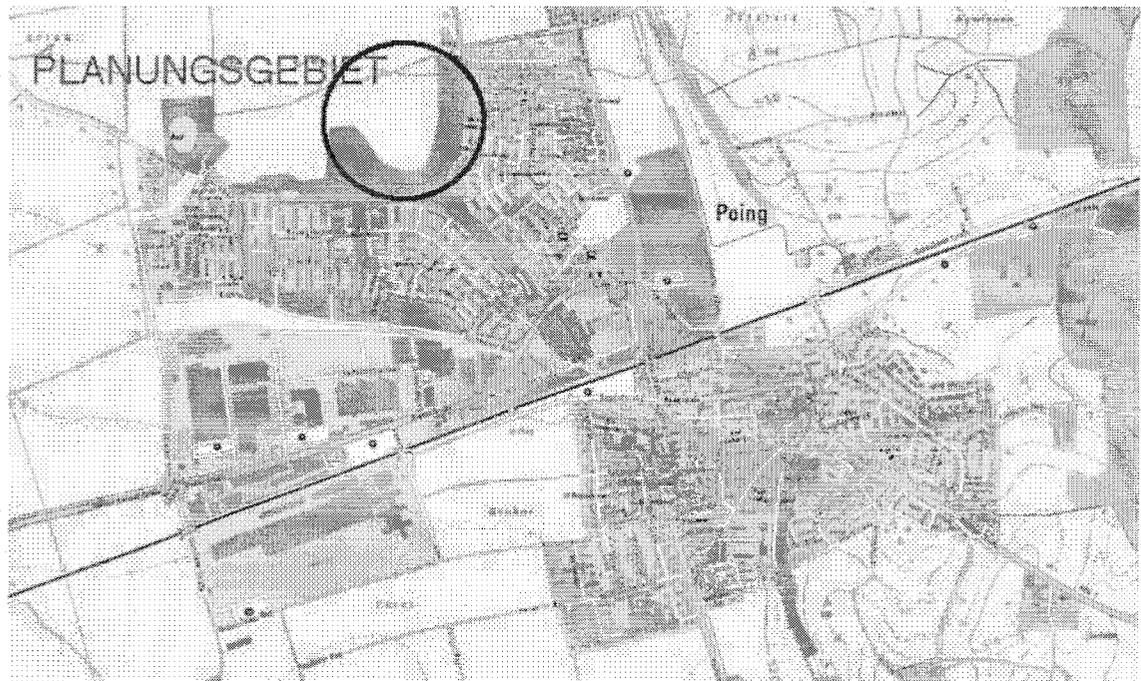
Teil II Umweltbericht

1. Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	
2. Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
Schutzgut Mensch	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	
Schutzgut Boden	
Schutzgut Wasser	
Schutzgut Luft und Klima	
Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	24
4.1 Vermeidung und Verringerung	
4.2 Ausgleich	
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	30
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
Anlage: Dokumentation der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen	33

Teil I Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand Poings. Die Größe beträgt ca. 20 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst einen Teil der vorgesehenen 3. Entwicklungsstufe Poings. Die Bauflächen liegen zwischen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen sowie innerhalb des noch nicht gebauten Abschnitts des Westrings.



Übersichtsplan

Norden 1

Folgende Grundstücke der Gemarkung Poing liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 584/1, 602, 605, 611, 1520, 1522, 1545 und Teilflächen von Fl. Nrn. 1521, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1542, 1549, 1550, 1551, 588/1.

2. Anlass der Planaufstellung

Dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Poing soll kurz- und mittelfristig durch Realisierung der 3. Entwicklungsstufe aus dem gültigen Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden. Poing befindet sich wirtschaftlich günstig gelegen in der Entwicklungsachse „Neue Messe München-Riem / Flughafen Franz-Josef-Strauß“ mit direkter Verkehrsanbindung über S-Bahn und Autobahn.

Die Gemeinde hat für die 3. Entwicklungsstufe einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auf Grundlage der Rahmendaten des Flächennutzungsplans ausgelobt. Auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfes soll jetzt der Teilbereich W5 mit Gemeinbedarf und Mischgebiet in einem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Der Gemeinderat Poing hat in seiner Sitzung vom 14.2.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Poing besitzt einen seit dem 27.06.1984 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Plan ist bis heute nahezu unverändert Grundlage für die Entwicklung Poings.

Grundgedanke für das Gebiet „Am Bergfeld“ ist es, durch eine äußere Haupterschließung über eine Ringstraße, die hier in Ost-West-Richtung verläuft, verkehrsberuhigte Wohnbereiche zu schaffen, die sich zwischen Grünzügen ohne Fahrverkehr gruppieren. Diese Grünzüge haben die Aufgabe, die Siedlung zu gliedern und die Beziehungen zur Landschaft herzustellen. Die Grünzüge sind auch Hauptverbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zum neuen Ortszentrum mit seinen zentralen Einrichtungen, zum S-Bahnhof und über die geplante Unterführung unter der Bahnlinie hindurch zum alten Ortskern.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohngebiet W5, Mischgebiet und als Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Die Vorgaben werden mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzeptes im Umfang unverändert eingehalten und nur eine Flächenverschiebung für das Mischgebiet vorgenommen, die aber die Grünzüge nicht verändern. Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Bebauungsplanverfahren ist folglich nicht erforderlich. Die geänderte Lage von Mischgebiet und Gemeinbedarf soll im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans nachvollzogen werden.

4. Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das geplante Baugebiet am Bergfeld ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde Poing. Die Baugebiete sind so organisiert, dass sie von zwei Grünzügen, die zum Teil bereits bestehen, in Osten und Westen begleitet werden und auch im Süden an einen Grünzug anschließen.

- Versorgungsbereich (Mischgebiet und Gemeinbedarf)

Als zentralere Bereiche für die Versorgung der bestehenden und noch vorgesehenen Wohngebiete rundum werden ein Ladenzentrum, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Jetzt sind sie im Norden der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet, aber langfristig im Mittelpunkt der Wohngebiete W5 bis W8 gelegen. Diese Einrichtungen und Angebote sind von Anfang an gut erreichbar direkt am Grünzug aber auch am Westring positioniert.

Das Ladenzentrum entwickelt sich um einen geschützten Platz, belebt durch Café, Läden und Dienstleistungsangeboten. Ein 8-geschossiges Gebäude markiert am Westring den Schnittpunkt mit dem nach Norden weiter führenden Grünzug. Eine großflächigere Gewerbeeinheit für einen Lebensmittelmarkt mit zugeordneten Kundenparken soll die Tragfähigkeit dieses Zentrums unterstützen.

Gegenüber auf der anderen Seite des Grünzugs sind Schule und Kindergarten nebeneinander angeordnet. Sie sind über das Fuß- und Radwegesystem im Grünzug gut angebunden, können aber auch auf kurzem Weg vom Westring aus für den Hol- und Bringservice angefahren werden.

- Wohngebiet

Es ist durch seine einfache lineare Baustruktur in höchstem Maß durchlässig zu den Grünzügen und gewinnt dadurch eine hohe Qualität. Durch die Südausrichtung der Häuser und die großzügigen Abstände der Häuserreihen untereinander wird die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie optimiert, und damit ein siedlungsökologischer Beitrag zur CO2 Einsparung geleistet.

Lebendigkeit erhält die Struktur durch die Bestückung der "Baulinien" mit unterschiedlichen Haustypen und damit den Reiz im Spannungsfeld zwischen Strenge und Vielfalt.

Die Geschößwohnungsbauten sind innerhalb dieser Struktur im Norden am Westring und an den Einfahrten in das Gebiet angeordnet und bilden gleichzeitig den zwischenzeitlichen Ortsrand.

- Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sind ein weiteres wesentliches Element zur Ausprägung eines eigenständigen Charakters im neuen Wohngebiet mit hohem Identifikationswert:

Prägnant sind die beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung, die als schmale Furten senkrecht durch die Baureihen schneiden. Entlang diesem Schnitt verdichtet sich die Bebauung. Reihenhäuser rücken mit ihren Giebeln beidseitig direkt an die Straßenkante und bilden unverwechselbare Raumkanten.

An den grünen Nachbarschaftsplätzen weiten sich die schmalen Straßenräume auf, rhythmisieren und erleichtern die Orientierung.

Die grünen Nachbarschaftsplätze sind aus der Baustruktur ausgespart. Als Freiräume der angrenzenden Wohngruppen ergänzen sie die knappen privaten Gärten, bieten Kontakt- und Bewegungsraum.

In den verbindenden Ost-West-Straßen sind jeweils zusätzliche öffentliche Stellplätze für Besucher angeboten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet mit einer Geschoßfläche von 49.000 qm für das Wohngebiet W5, mit einer Geschoßfläche von 9.400 qm für das Mischgebiet sollen unverändert umgesetzt werden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule für die Kinder der umgebenden Wohngebiete vorgesehen. Die Grundstücksgröße des Gemeinbedarfs soll nach Abschätzung des Bedarfs durch die Gemeinde eine Größe von ca. 15.600 qm aufweisen.

Das Mischgebiet

soll neben Wohnnutzung ein kleines Versorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete aufnehmen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Die Bauräume sind so dimensioniert, dass ein Einzelhandelsgeschäft 800 qm Verkaufsfläche und 1.200 qm Geschossfläche nicht überschreiten kann. Zur Sicherung der gewünschten Nutzung und der Versorgungsfunktion für diesen Ortsbereich werden die Nutzungen nach § 6 (2) Punkt 6 bis 8 und (3) BauNVO ausgeschlossen.

Ein sehr hoher Anteil an gewerblicher Nutzung erscheint hier nicht realisierbar. Deshalb wird für die Obergeschosse im Ost-West-Riegel Wohnnutzung festgesetzt, um die gewerbliche Nutzung publikumsorientiert im Erdgeschoss zu konzentrieren.

Mit der vorgegebenen Geschoßfläche wird eine GFZ von 0,85 im Schnitt unterschritten. Doch da hier das Grundstück mit dem Einzelhandel MI1 als getrennte Einheit dargestellt ist, ergibt sich auf dem Grundstück MI 2 eine höhere Dichte über die Grenzwerte der BauNVO hinaus (GFZ 1,24). Eine Beeinträchtigung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse ist jedoch aufgrund der Lage unmittelbar an einer großflächigen öffentlichen Grünfläche und einem Wohngebiet mit geringerer Dichte nicht zu erwarten.

Das Wohngebiet W5

wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und der Erschließung werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die umgebenden Wohngebiete im Süden und Osten sind geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hofhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Für das geplante Wohnbaugebiet ist ebenfalls eine Mischung dieser unterschiedlichen Wohnformen zugelassen, wobei die kleinteiligen Baustrukturen entsprechend Bedarf und Nachfrage überwiegen. Die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten der Haustypen entspricht und sichert diese Wohnformen.

Folgender Verteilungsschlüssel ist vorgesehen:

10 % der Geschoßfläche Sozialwohnungen im Geschoßwohnungsbau

10 % der Geschoßfläche Einheimischen Modell (Realteilung, kleinere Grundstücke)

5 % der Geschoßfläche Geschoßwohnungsbau, frei finanziert

75 % der Geschoßfläche Baugrundstücke für Eigentumsmaßnahmen (Realteilung)

Das Maß der baulichen Nutzung

ist als zulässige Geschossfläche zur klaren Festsetzung der Dichteverteilung und der Erleichterung der Umsetzung in jedem einzelnen Bauraum festgesetzt.

Die bauliche Dichte entspricht aufgrund der überwiegenden Eigenheimstruktur einer GFZ über 0,5. Bei den Geschosswohnungsbauten sind Durchgänge im Erdgeschoß dieser Gebäude nicht auf die Geschossfläche anzurechnen, um diese Durchgänge und damit die Durchlässigkeit der langen Gebäudezeilen zu fördern.

Die jeweilige den Bauräumen zugeordnete Grundfläche für die Hauptanlagen berücksichtigt gegenüber der Geschossfläche zusätzliche Flächen für Eingangsdächer, Balkone in Höhe von 10% der dargestellten Gebäudegrundflächen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA 9 ist für die Flächen nach §19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze die zulässige Überschreitung der Grundfläche der Hauptanlagen um 50% auch für den geforderten höheren Stellplatzschlüssel ausreichend, da durch die Anordnung der oberirdischen Stellplätze direkt an den Wohnstraßen (Eigentümerwegen) keine zusätzlichen Zufahrten und Vorstellflächen herzustellen sind.

Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit den Flächen wird durch die Einsparung zusätzlicher zu überfahrender privater Flächen und durch knappe, aber gut nutzbare Hausgärten verfolgt.

In den allgemeinen Wohngebieten für den Geschosswohnungsbau WA1 und WA2 wurde ein anliegender Eigentümerweg eingespart und die Erschließungsflächen sind auf dem Baugrundstück unter- und oberirdisch unterzubringen. Deshalb ist eine Festsetzung zur Zulässigkeit einer GRZ einschließlich der Flächen nach §19 (4) BauNVO bis zu 0,8 ergänzt. Diese punktuelle Überschreitung der Vorgaben nach §19(4) BauNVO für 2 von 9 Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird als nicht gravierend eingestuft und durch die Festsetzung des Großbaumrasters in diesen beiden Gebieten abgemildert.

Im Mischgebiet ist wegen der Dichte der Bebauung und der notwendigen oberirdischen Kundenstellplätze in ausreichender Zahl für die gewerbliche Nutzung eine GRZ einschließlich der Flächen nach §19 (4) BauNVO ebenfalls bis zu 0,8 notwendig, um als Versorgungsbereich funktionieren zu können. Durch diesen Wert wird die entsprechende Höchstgrenze der BauNVO für Mischgebiete eingehalten.

Diese Gebiete grenzen zudem an größere zusammenhängende Grünflächen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinien und -grenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen sind Baukörper, Hausgruppen oder Baukörperzeilen bezogen festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Bauräume entsprechen weitgehend den zulässigen Grundflächen. Die Grundflächen sind so bemessen, dass sie 10% über der Fläche liegen, die sich aus Geschossfläche und Geschoszahl unmittelbar ergeben würde, um Vordächer und Balkone zu ermöglichen. Bei Einhaltung der festgesetzten Grundfläche wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit Pergolen, Vordächern und Balkonen zugelassen, um einen planerischen Spielraum zu ermöglichen.

Alle längeren Bauräume (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) sind mit relativ schmalen Haustiefen vorgesehen. Auch wenn hier ein Spielraum bis zu einer Haustiefe von 11 m in den Bauräumen zulässig ist, kann das Baurecht bereits mit einer Haustiefe von 10 m ausgenutzt werden. Damit können gerade bei den Reihenhäusern durch die breiteren Achsen bei weniger tiefen Häusern gut nutzbare und ungestörte Gartenbereiche entstehen, aber auch die Südorientierung der Aufenthaltsräume optimal genutzt werden. Bei den Geschosswohnungsbauten ermöglicht diese Haustiefe außerdem die lärmabgewandte Orientierung aller Aufenthaltsräume und wird daher auch hier vorgesehen.

Baulinien werden nur für die Giebelseiten entlang der Nord-Süd-Erschließungsstraßen festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Ausprägung der öffentlichen Räume zu erreichen. Als Schutz im Falle einer direkt angrenzenden Fahrbahn soll ein mindestens 1m breiter Grünstreifen entlang der Hausgiebel und Wandverlängerungen angeordnet werden.

Die Gebäude in WA3 bis WA 9 werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen festgesetzt.

Im MI1 und MI2 sind Einzelbaukörper und eine Bauzeile vorgegeben und so angeordnet, dass sich eine Platzsituation herausbildet. Die Überbauung der Erschließungsstraße ist zugelassen, um eine Torwirkung in das spätere W6 zu erreichen und den Lärmschutz zu verbessern.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen bilden einerseits eine Kante für den Straßenraum und orientieren sich andererseits auf den öffentlichen Grünzug.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art.6 BayBO wird allgemein angeordnet.

Davon ausgenommen sind ausdrücklich die knappen Abstände im Mischgebiet, die die Raumbildung verstärken. Aufgrund der gewerblichen Nutzung bzw. der Möglichkeit, keine Aufenthaltsräume auf diese Zwischenräume zu orientieren, sind dadurch keine nachteiligen Wohnverhältnisse bedingt.

Ebenso gewünscht ist der knappe Abstand der rechtwinklig zueinander stehenden Gebäude in WA 2 aus Gründen des Lärmschutzes für den dahinter liegenden internen Bereich des Wohngebiets. Der Abstand von 5m ermöglicht die Ausbildung und Durchgängigkeit der gewählten Fassaden und vermeidet Brandwände. Aufenthaltsräume müssen auch hier nicht zu diesem Abstand orientiert werden. Weiter wird in den Wohngebieten WA3 bis WA8 die seitliche Abstandsfläche auf 3m festgesetzt und damit etwas verkürzt, wenn die zulässige Wandhöhe bis zu 6,5m ausgenutzt wird. Damit soll die Reihenanordnung unterstrichen werden. Gleichzeitig sollen die privaten Freiflächen in den vorgegebenen Größen möglichst optimal genutzt werden können, entsprechend der Gebäude- und Gartenorientierung nach Süden.

Eine weitere Abweichung von der Abstandsflächenregelung ist für das Baugebiet WA 9 vorgesehen, um hier - bei Einhaltung der geforderten Abstände zwischen den Gebäuden- die Grundstücksteilung im Sinne eines gut nutzbaren Gartens der Einzelhäuser auch nach Westen zu optimieren.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist in diesen Fällen nicht erkennbar.

4.4 Äußere Gestaltung

Wichtiges Gestaltungselement des Gebietes und prägend für den öffentlichen Raum sind die direkt an die Nord-Süd-Straßen geschobenen Giebelwände der Reihenhäuser und ihre Fortsetzung dieser Wände durch Gartenmauern. Deshalb wird hier eine Baulinie an der Straßenbegrenzung dargestellt und die Gartenmauern festgesetzt.

Weiter werden die maximal zulässigen Wandhöhen geregelt. Aneinander gebaute Reihen-, Hof- oder Doppelhäuser mit gleicher Geschößzahl sind mit einheitlicher Wandhöhe zu errichten.

Um die gewünschte Modellierung in der Gebäudehöhe auch tatsächlich zu erreichen und damit auch bei den Reihenhäusern eine Höhendifferenzierung und Lebendigkeit zu realisieren, werden die zulässigen Geschößflächen so festgesetzt, dass ein Teil dieser Flächen nur in einem aufgesetzten Bauteil umzusetzen ist (§9(3) BauBG). Um die Abstimmung dieser Aufbauten mit den unteren Geschossen zu erleichtern, wird ausdrücklich eine Verschiebung dieser Aufbauten zugelassen.

Bei den Dachformen der Wohnhäuser sollen Wahlmöglichkeiten eröffnet werden, um unterschiedlicher Nachfrage der zukünftigen Bewohner in diesem großen Entwicklungsgebiet zu entsprechen.

Da Satteldächer auf der einen und flache oder flach geneigte Dächer auf der anderen Seite ganz unterschiedliche Architektursprachen bedeuten, wurden anstelle einer allgemeinen Zulässigkeit die jeweiligen Dachformen den einzelnen WA- Gebieten zugeordnet. Die Zuordnung berücksichtigt bei flachen und flachgeneigten Dächern die besondere Qualität der Dachterrassen am Grünzug.

Dachterrassen bei Satteldächern sind nicht zulässig.

Für alle flachen und flach geneigten Dächer ist eine extensive Begrünung vorgeschrieben, soweit sie nicht als Dachterrassen oder zur Anordnung technischer Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden, im Sinne positiver siedlungsökologischer Effekte (Gewinn an Regenwasserrückhalt, Verdunstungsflächen). Zur Sicherung von Regenrückhaltekapazitäten wurde auch eine Mindestdicke für die durchwurzelbare Gesamtaufbaustärke vorgegeben. Die Neigung nach Süden zu den Gartenflächen soll die Ableitung des Dachwassers zur Nutzung oder Versickerung fördern.

Für Nebenanlagen wie Garagen ist einheitlich ein flaches und flach geneigte Dach festgesetzt, um möglichst umfangreich die Vorteile der Dachbegrünung zu nutzen und eine angenehme Aufsicht aus den Wohngebäuden zu erreichen. Nur bei kleineren Dachflächen (<30qm) kann bei Einhaltung der vorgeschriebenen flachen Dachneigung auf die Begrünung verzichtet werden. Dies wird wegen der

geringeren Flächengröße dieser Dächer für vertretbar gehalten und soll hier leichte Konstruktionen ermöglichen.

Regelungen zur Größe, Lage und Gestaltung von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen (z.B. für Gartengeräte), sind in den textlichen Festsetzungen definiert, um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Dabei wird allerdings weitgehend auf durchgängig einheitliche Vorgaben zur Gestaltung verzichtet, auch in Anbetracht der erheblichen Größe dieses Gebietes. Jedoch wird eine Abstimmung der Gestaltungselemente in einer Gebäudezeile vorgegeben, um ein ruhigeres Erscheinungsbild zu erreichen.

Die Grundsatzbeschlüsse der Gemeinde Poing bezüglich der Gestaltung von Terrassenüberdachungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen eingearbeitet.

4.5 Verkehrserschließung und ruhender öffentlicher Verkehr

Die Erschließung der Baugebiete kann wegen der Lage zwischen den Grünzügen ausschließlich von Norden über die Fortführung des Westrings erfolgen. Der Westring wird zwischen den im Osten und Westen vorhandenen Straßenanschlüssen ergänzt. Er dient auch zur Erschließung der Wohngebiete W7 und W8 in der nächsten Entwicklungsstufe. Deshalb ist die Trassenführung aus dem Flächennutzungsplan nicht verändert. Der Ausbau des Rings berücksichtigt in seiner Fahrbahnführung und -breite, dass kein „Schleichverkehr“ durch Wohnquartiere zwischen der Plieninger Straße und der Gruber Straße entsteht.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist soweit wie möglich verkehrsberuhigt. Durchgangs- und Abkürzungsverkehr findet aufgrund der Lage nicht statt.

Fremdverkehr ist nur im Bereich vor Kindergarten und Schule zu erwarten. Hier ist durch die breitere Verkehrsfläche das Bringen und Holen der Kinder berücksichtigt.

So können vor den jeweiligen Eingängen Senkrechtstellflächen zum schnellen und leichten An- und Abfahren angeboten werden. Diese senkrechte Aufstellung ermöglicht ein direktes Zurückfahren zum Westring ohne Wendemanöver. Zusätzlich sollen Angebote zum Wenden ein Durchfahren der reinen Wohnerschließungsstraßen vermeiden helfen.

Die übrigen Abschnitte der Erschließungsstraßen sind nur gering mit KFZ-Verkehr belastet. Durch 2 Nord-Süd-Straßen mit Anschluss an den Westring, den verbindenden Querstraßen und die einbündigen Eigentümerwege verteilt sich das Verkehrsaufkommen. Die Geschosswohnungsbauten werden außerdem direkt vom Westring erschlossen und belasten diese Straßen nicht. Das ermöglicht einen Ausbau mit größtmöglichem Spielraum für alle Nutzer. Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans werden aber nicht getroffen.

Bei der Ausbildung der Erschließungsstraßen ist zu beachten, dass zwischen einer Fahrbahn und den direkt anliegenden Giebeln Grünstreifen mit mindestens 1m Breite angeordnet werden, zum Schutz des Gebäudes und um Arbeiten am Gebäude ohne Störung des Verkehrs zu ermöglichen.

Auf den Ost-West-Querstraßen sind entlang der jeweiligen Nordseite öffentliche Parkplätze für das Gebiet angeordnet.

Das Mischgebiet liegt unmittelbar am Westring und wird hier direkt von Norden erschlossen, ohne das später zu realisierende anschließende Wohngebiet W6 zu belasten.

Übergeordnete Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer verlaufen vor allem in den beidseitig angrenzenden Grünzügen, die auch von jedem Punkt aus dem Wohngebiet heraus auf kürzestem Weg erreichbar sind.

4.6 Private Stellplätze

Die abzweigenden Wohnwege, als Eigentümerwege gemäß Art. 53 Nr.3 BayStrWG ausgewiesen, sind befahrbar und erschließen Stellplätze, Carports und Garagen für die anliegende Hausgruppe. Haus und Stellplätze sind direkt zugeordnet und in geringer Entfernung. Die gegenüberliegende Anordnung von Haus und Stellplatz bietet einen einladenden unverstellten Zugang zum Haus und genug Platz, um die geforderten Stellplätze unterzubringen.

Hier ist eine direkte Zufahrt zu den privaten Stellplätzen und Garagen ohne Behinderungen des Erschließungsverkehrs gegeben. Der Verzicht auf Vorstellflächen und Zufahrten, sowie auf ein getrenntes zusätzliches Fußwegesystem gleicht die aufwändige einbündige Erschließung aus. In den anschließenden privaten, nicht eingezäunten Vorbereichen sollen im Sinne eines freigehaltenen Lichtraumprofils feste Einbauten vom Eigentümerweg abgerückt werden, um die Einfahrt in die Stellplatzflächen nicht zu erschweren.

Nach den Erfahrungen aus den bereits realisierten Wohnbaugebieten ist der relativ hohe Stellplatzschlüssel für das Wohnen mit 2 bzw. 3 Stellplätzen nach gemeindlicher Stellplatzsatzung festgesetzt. Ergänzend wird für den in der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht erwähnten Haustyp „Hofhaus“ wegen seiner voraussichtlichen Größe die Gleichbehandlung mit Doppelhäusern festgesetzt.

Um eine räumliche Großzügigkeit und Offenheit auf der Eingangsseite und mehr Verfügbarkeit der Flächen zu erreichen, wird die Anzahl der Garagen pro Haus eingeschränkt. Neben der Unterbringung in Garagen können Stellplätze offen oder als Carports errichtet werden.

Die Stellplatzzone entlang den Eigentümerwegen weist nach Plandarstellung eine Tiefe von 5,5 m auf. Diese Tiefe berücksichtigt den hohen Anteil von offenen Stellplätzen und Carports und gleichzeitig eine Optimierung zugunsten von den privaten Freiflächen. Diese Tiefe soll als Regel beibehalten werden. Als Ausnahme wird jedoch eingeräumt, dass diese Zone zugunsten vor allem von tieferen Garagen auf 6 m verbreitert werden kann, jedoch dann nur für die gesamte Länge entlang eines Eigentümerweges. Für diese Verbreiterung ist dann zu Ungunsten der eigenen privaten Freiflächen (Vorbereich oder Garten) der anliegende Eigentümerweg um 0,5m nach Süden zu verschieben.

Tiefgaragen werden nur für den Geschosswohnungsbau und für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Um die Flächenversiegelung bzw. Unterbauung zu reduzieren, werden sie teilweise unter die Gebäudezeilen geschoben.

4.7 Dienstbarkeiten

Gehrechte in den allgemeinen Wohngebieten durch die Zonen für die Stellplätze ermöglichen den Gartenausgang für jeweils 2 Reihenhäuser. Da die Teilung der Reihenhäuser nicht festgesetzt wird, kann dieser Durchgang versetzt zur Grundstücksteilung sein und der Zugang zum Gehrecht muss hinter den Stellplätzen auf eigenem Grundstück etwas verlängert werden. Im Falle einer schon bekannten Grundstücksteilung und bei sinnvoller Einbindung in die Stellplatzaufteilung können diese Flächen mit Dienstbarkeit auch bei Zustimmung aller jeweiligen Anlieger zur Optimierung verschoben werden.

Die Dienstbarkeit in MI 2 für die Allgemeinheit soll hier im Versorgungsbereich eine Platzfläche sichern, die auch bei Bedarf als kleiner Wochenmarkt genutzt werden kann. Bewirtschaftungsflächen sollen zugelassen werden. Diese allgemeine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit entspricht der anliegenden gewerblichen Nutzungen der Erdgeschoße.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Eigentümerwegen sind im Zuge von Realteilungen mit den Kaufverträgen zu sichern.

4.8 Ver- und Entsorgung, Energiekonzepte

Jedes private Grundstück soll das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht als Brauch- oder Gießwasser genutzt wird.

Möglichkeiten für einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser sind hier durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung oder Verwendung im Haushalt (WC-Spülung usw.). Eine Ableitung des Dachwassers auf der Gartenseite ist gewünscht, um diese Nutzung zu unterstützen. Deshalb wird eine Dachneigung nach Süden im Fall eines geneigten Pultdaches für die Allgemeinen Wohngebiete WA, ausgenommen WA 2, festgesetzt. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Kompensation der Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Wasser leisten.

Da auch das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen möglichst in Mulden über die bewachsene Oberbodenschicht zu entwässern ist, ist bei den Eigentümerwegen mit anschließender Stellplatzzone die Bodenversiegelung zu minimieren (z.B. Teile der Erschließungszone als Rasenfugenpflaster, Befestigung der Stellplätze auf die Tiefe von 4,50 m reduziert) und mit Baumgruben, Grünstreifen zu ergänzen.

Der Gemeinde Poing legt Wert auf die Verwendung ressourcensparender Baustoffe und eine umweltfreundliche, energiesparende und wirtschaftliche Bauweise. Die Chancen der Energieeinsparungen durch die Südorientierung der Gebäude, ihrer Besonnung auch im Winter durch die weiten Gebäudeabstände, sowie der Zulässigkeit von Solaranlagen sollen im Rahmen der Baukonzepte möglichst optimal genutzt werden.

Die verschiedenen Möglichkeiten der Energieversorgung des neuen Wohnbaugebietes sollen im Vorhinein geprüft und verglichen werden. Für die Energieversorgung kann z.B. das vorhandene Blockheizkraftwerk an der Gruber Straße herangezogen werden. Der Abwasser-Zweckverband beabsichtigt den Bau eines Blockheizkraftwerks, das die Abwärme des Kanals nutzt und ein Teilgebiet mit Warmwasser und Heizwärme versorgen könnte. Darüber hinaus werden weitere, auch ergänzende Versorgungskonzepte, wie die Nutzung der Solarenergie, der Erdwärme oder Bioenergie, aber auch die Versorgung mit Erdgas diskutiert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird das Hauptversorgungskonzept festgelegt.

5. Grünordnung

5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dazu,

- das Planungsgebiet in die Landschaft und einen übergreifenden Freiraumverbund einzubinden,
- ein hochwertiges Umfeld für die Anwohner zu sichern, durch Ausweisung von intensiv nutzbaren Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung und extensiver zusammenhängender Grünflächen.
- den Eingriff auf Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering als möglich zu halten,
- naturschützerische Belange auch im unmittelbaren Siedlungsbereich zu berücksichtigen,
- Durchlässigkeit und Durchgrünung des Siedlungsraumes zu gewährleisten,
- eine Kompensation des Eingriffes auf bisher unbebaute Flächen durch gezielte Aufwertung von bisher wenig wertvollen landschaftlichen Bereichen zu sichern.

Die in den Hinweisen aufgeführten Artenlisten sind als Empfehlungslisten zusammengestellt. Sie führen das potentiell, natürlich geeignete Artenspektrum und darüber hinaus standortgeeignete Arten und Sorten auf. Bei Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen ist dem aktuellen Wissensstand zur Eignung einzelner Arten besonders in Hinblick auf die klimatischen Veränderungen und die Beobachtung von gehäuft auftretenden Krankheits- bzw. Schadensbildern (zB Eichen- Splintkäfer) Rechnung zu tragen.

5.2 Der öffentliche Grünzug im Westen

Die neu entstehenden Wohnbauflächen schließen im Osten und Süden bis Südwesten an bereits gebaute öffentliche Grünzüge an. Im Westen schließt eine Fläche an, die im Flächennutzungsplan als Erweiterung des bestehenden Grünzuges dargestellt ist. Sie soll im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes als öffentlicher Grünzug in Lage und Ausformung gesichert werden. Dieser westliche Grünzug hat Verbindungs- und Gliederungsfunktion für das weiter im Westen vorgesehene Wohngebiet W6 und das in diesem Bebauungsplanumgriff bereits enthaltenen Mischgebiet im Nordwesten.

Das Netz an Grünzügen und Grünverbindungen sichert die Gliederung und Verbindung der bestehenden und neuen Siedlungsteile untereinander und zu den zentralen Ortsbereichen Poings und der freien Landschaft. Sie sollten für Flora und Fauna Migrationsbahnen durch den Siedlungskörper darstellen und mit standortgerechter, möglichst heimischer Vegetation strukturiert werden. In Teilbereichen sind Wiesen und Säume mit regionalem Saatgut anzulegen und extensiv, maximal 2-schürig zu pflegen. Insgesamt soll der Grünzug im weitesten Sinne so nährstoffarm als möglich ausgeführt, und so extensiv wie möglich gepflegt werden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Begrünung; sie begünstigt gleichzeitig die Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Der erweiterte Grünzug ist Teil dieses Grünzug-Netzes. Vorhandene Grünbestände am Rande und in den Übergangsbereichen sollen weitestgehend in die Gestaltung integriert werden. Auf die Regelungen der Baumschutzverordnung ist hingewiesen.

Der erweiterte Grünzug wird in einer Breite von rd. 50- 60 m angelegt. Er soll in seiner Ausgestaltung dem Erholungsbedarf der Anwohner Rechnung tragen, Spiel- und Aufenthaltsangebote für jedes Alter bieten und Raum für Aktivitäten bereitstellen, die innerhalb der Siedlung nicht abgedeckt werden können (besonders für Schulkinder und Jugendliche). Gestaltung und Anlage der Angebote sind dem landschaftlichen Zusammenhang unterzuordnen und möglichst informell zu gestalten (z.B. als Ballspiel- / Bolz-Wiesen und Sandplätze mit Wasser-/Feuerstelle). Wiesenflächen sollen für eine gute Benutzbarkeit als Spiel- und Aufenthaltsflächen im Wesentlichen nur durch einzelne Bäume und Gehölzgruppen gegliedert werden.

5.3 Baumdächer über den Westring

Baumdächer über dem Westring sollen eine Rhythmisierung der Raumabfolge entlang der Straße bewirken und die Grünbezüge der Freiflächen beidseits der Haupterschließungsstraße stärken. Dafür sind punktuell an wichtigen Verknüpfungspunkten zum Straßenverlauf querorientierte Baumdächer als gerasterte Haine vorgesehen. Baumpflanzungen auf privaten Freiflächen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesen Baumquartieren stehen (z.B. im Bereich von Stellplätzen) sind in der gleichen Baumart zu pflanzen. Abweichungen und Ergänzungen vom Raster werden zugelassen um die Geschlossenheit des Baumdaches auch bei schwierigen Raumsituationen (z.B. ungünstige Lage der Verkehrsflächen) zu ermöglichen und durch das geschlossene Erscheinungsbild der Baumdächer den gewünschten Kontrast zu den offenen Flächen ohne Baumüberpflanzung sicher zu stellen.

5.4 Die grünen Nachbarschaftsplätze

Die öffentlichen Nachbarschaftsplätze sollen als intensive Erholungssoasen für die umliegenden Anwohner, insbesondere Familien gestaltet sein. Als hausnaher Spiel- und Tummelplatz für Kinder, als Treff-, Kontakt- und Bewegungsraum ergänzen sie die privaten Hausgärten. Mit sparsamer Möblierung wie Wasser- Matschbereich, Holzpodesten, offenen Flächen und schützendem Baumdach sollen sie zur Aneignung durch die Nachbarschaft einladen.

Als Aussparungen im Siedlungskörper wirken Sie gliedernd und tragen zur Orientierung und Adressenbildung bei.

Mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen ist eine vielseitige Grünflächenausstattung geschaffen, die ein hochwertiges Wohnumfeld sicherstellt. Von jeder Wohneinheit ist über direkte Wege eine öffentliche Grünfläche in weniger als 100m Entfernung zu erreichen.

Da die Erschließungsstraßen in Teilabschnitten über die Plätze geführt sind, ist hier eine enge Detailabsprache der Planungsbeteiligten notwendig, um besonders hier eine optimierte gestalterische Gesamterscheinung des öffentlichen Raumes zu erzielen, die allen Funktionen gerecht wird.

5.5 Durchgrünung der Baufelder im Bereich der Verkehrserschließung

Das Wohnbaugebiet ist durch seine einfache lineare Struktur zu den Grünzügen in höchstem Maß durchlässig und gewinnt dadurch eine hohe Qualität. Die Bäume in den Erschließungsbereichen sichern ein stabiles Grundgerüst zur Durchgrünung. Aufgrund der relativ niedrigen Bebauung und der

gewünschten Möglichkeit der energetischen Nutzung des Sonnenlichtes sind innerhalb des Wohngebietes nur kleine bis mittelgroße Bäume, der Wuchsklasse III bis II, festgesetzt.

Über ein Leitbaumkonzept, das den einzelnen Straßenräumen und Nachbarschaftsplätzen eine Baumart zuordnet, soll die Orientierung und Lesbarkeit innerhalb des Siedlungskörpers optimiert werden.

Auch im Bereich der Eigentümerwege sind zur Aufwertung und Gliederung der den Hauseingängen gegenüberliegenden Stellplatz-/Garagenzone kleine Bäume zu pflanzen. Soweit sie im Bereich der Flächen mit Gehrecht gepflanzt werden, können sie um 0,5 m bis 1 m in die Fläche mit Zweckbindung Eigentümerweg geschoben werden. Nicht überfahrene hintere Bereiche der Stellplätze sollen als begrünte Flächen zur Versickerung genutzt werden.

Entlang der an der Straßenbegrenzung festgesetzten Giebelwände wird empfohlen straßenseitig einen ca. 40 cm Traufstreifen (Kies oder Platten) als Mauerschutz vorzusehen, um zu gewährleisten, dass die öffentlichen Flächen bautechnisch sauber und fachgerecht angeschlossen und einfach gewartet werden können.

5.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die privaten Freiflächen ergänzen die öffentlichen Grün- und Freibereiche. In Ost-West-Richtung bilden die Gärten vernetzende lineare Grünräume, räumlich erweitert durch die im Süden angrenzenden Erschließungsbereiche.

Zu den Pflanzgeboten für Bäume auf öffentlichem Grund sind ergänzend Bäume auf privaten Flächen, in den Hausgärten und den nördlichen Stellplatzzonen/Erschließungsbereichen, festgesetzt. Um den eher ländlichen Charakter zu unterstützen, werden hier insbesondere auch Obst- und Zierobstarten zur Begrünung der privaten Flächen empfohlen. Auch die Hofbäume die auf den Grundstücken südlich der Ost-West-Straßen bei Nichtrealisierung der dargestellten Vorbauten gepflanzt werden sollen, dienen zur Gliederung und Stärkung des ländlichen Charakters.

Nur ganz im Norden, zur Begrünung der Parkplätze entlang des Westrings in WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 ist je 4 Stellplätze ein Großbaum festgesetzt, um eine wirksame Beschattung und Begrünung zu erzielen. Eine Abstimmung der Gestaltung im Bereich der Baumdächer über dem Westring ist erforderlich.

Einfriedungen und deren Begrünung sind klar geregelt, da diese wesentlichen Einfluss auf eine gelungene Außenwirkung des Gebietes haben.

Die festgesetzten Mauern entlang der Nord-Süd-Straßen entsprechen dem gewünschten Straßenbild einerseits, dem Schutz der privaten Gärten andererseits.

Entlang den Grünzügen werden für die Eingrünung der Grundstücke zwei unterschiedliche Strukturen vorgesehen:

Im Osten werden die vorhandenen Gehölzpflanzungen des bereits gestalteten Grünzugs aufgenommen und an die neuen Grenzen und Weganschlüsse angepasst.

Im Süden und Westen werden geschnittene Hecken als klare, niedrigere grüne Kante entlang der überwiegend geradlinigen Grenze in Erscheinung treten. Die Baumkronen der Gärten und des Grünzugs verbinden sich darüber optisch zu einem Baumschleier vor der Bebauung.

Einfache Zäune, die von den Gehölz- und Heckenpflanzungen durchwachsen werden können, sind hierfür Voraussetzung.

Auf Tiefgaragen ist für die Grünflächen eine Substratüberdeckung von mindestens 80cm festgesetzt, um eine dauerhafte intensive Begrünung zu gewährleisten.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne die grünordnungsplanerisch relevanten Inhalte des Bebauungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt werden. Mit der Forderung von Freiflächengestaltungsplänen wird die Wichtigkeit derartiger Festsetzungen als gestalterische Vorgaben unterstrichen.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen ein durchgrüntes Siedlungsbild entstehen, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des einzelnen Eigentümers unnötig einzuschränken.

5.7 Ausgleichsflächen und Flächen für CEF- Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen stehen in großräumigem, naturräumlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet. Sie werden auf Grundstücken der Gemeinde Pliening und auf Flächen im Gemeindegebiet Poing nördlich des Planungsgebietes - im Bereich der im Flächennutzungsplan nördlich von W7/W8 dargestellten Grünflächen - nachgewiesen und vertraglich gesichert (siehe genauer UB 4.2 „Nachweis der Ausgleichsflächen“ und Satzung unter Hinweise 12). Die Flächen werden im Grundbuch durch den Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast gesichert.

Die Ausgleichsflächen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt und entwickelt. Aus dem Gutachten zu Flora und Fauna gehen zur Anlage der Ausgleichsflächen folgende Hinweise hervor:

Da die wesentlichen Eingriffe in eher nährstoffarmen Offenland-Lebensräumen stattfinden, ist der Ausgleich durch Anlage ähnlicher nährstoffarmer Flächen zu kompensieren. Eine Möglichkeit ist die Verbreiterung vorhandener Entwässerungsgräben (mit flach ausgezogenen, ebenen und damit maschinell mähbaren Böschungen) mit Oberbodenabtrag. Weiterhin ist eine Anlage von Ackerrandstreifen denkbar (ebenfalls mit Oberbodenabtrag).

Die zusammenhängenden Ausgleichsflächen nördliche von W 7/W 8 sind abzumagern (Oberbodenabtrag) und mit regional gewonnenem Saatgut mit standortangepasster Artenzusammensetzung anzusäen. Schutzpflanzungen sollen nur bereichsweise als Feldgehölze oder Gebüsche angelegt werden (z.B. zur Abschirmung von Wegen), ansonsten sind die Flächen als extensive, mähbare Flächen anzulegen. Mähgänge sollten immer abschnittsweise durchgeführt werden. Die weiteren Ausgleichsflächen sind ebenso im Sinne einer Lebensraumaufwertung insbesondere für Kiebitz und Feldlerche aufzuwerten und zu gestalten.

CEF-Maßnahmen

Insbesondere für Kiebitz und Feldlerche sind Lebensraumsichernde Maßnahmen im Sinne einer CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality) bereits vor Baubeginn auf Ackerflächen bereitzustellen. Hierfür wird im Bereich der Fl.Nrn. 1524 und 1542 Gemarkung Poing, eine Teilfläche von ca. 1,3 ha bereits im November 2008 im Sinne einer CEF-Maßnahme wirksam, entweder als extensive Wiese oder als extensiver Acker angelegt und gepflegt. Die Nutzung soll so über 2 Jahre erfolgen, bis die Ausgleichsmaßnahmen auf den im Norden vorgesehenen Flächen greifen.

6. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Poing altlastenfrei. Nachforschungen haben für das Planungsgebiet keine Verdachtsmomente über Boden gefährdende Stoffe ergeben.

7. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung vom 14.12.2007 (MüllerBBM Bericht Nr. M74 029/1) und die Ergänzung (Bericht Nr.M74 029/2) sind Bestandteil der Begründung und kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planungsgebiet wird durch die Straßenverkehrsgeräusche, ausgehend vom nördlich verlaufenden „Westring“, beeinflusst. In der vorliegenden Untersuchung wird sicherheitshalber die ungünstigste Situation aus der Verkehrsprognose (Büro Transvers, München) mit DTV = 6.200 Kfz/24h herangezogen.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten können an fast allen Fassaden tags und nachts eingehalten werden. Überschreitungen treten nur an den straßenzugewandten Nord- und Ostfassaden der Gebäudezeilen in WA 1, WA 2 und MI 2 auf sowie in MI bei den Einzelhäusern direkt am Westring („Hochhaus“, Cafe) auf.

Aufgrund der schalltechnisch günstigen Anordnung von straßenparallelen langgezogenen Gebäuderiegeln treten im Inneren des Baugebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen auf. Abschirmeinrichtungen sind bei der prognostizierten Verkehrsmengen und der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h nicht erforderlich.

- Bedingt durch die akustisch bereits optimierte Planung mit Anordnung der gewerblichen Schallquellen in möglichst großen Abständen zu Wohnbereichen und/oder Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, treten nur an den einem Bereich der Nordfassade des West-Ostriegels und an der Westfassade des vorgestellten Solitärs in MI 2 geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen von 45 dB(A) im MI-Gebiet während der Nachtzeit auf.
- Mit der geplanten – schalltechnisch günstigen – Anordnung der Freispielflächen des Kindergartens, der Schule und der öffentlichen Spielplätze ist bei bestimmungsgemäßen Nutzungsarten und -zeiten mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen.
- Durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen mit Wohnungsgrundrissorientierung bei den Gebäuderiegeln in WA 1, WA 2 und MI 2 bzw. verglasten Vorbauten können damit in allen Fällen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Um in den Mehrfamilienhäusern entlang der Südseite des Westringes den Schutz durch die Orientierung aller Aufenthaltsräume, aller Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer, auf die lärmabgewandte südliche Hausseite zu erreichen, wird hier der Bauraum relativ schmal ausgewiesen (Tiefe dargestellter Bauraum 10m, maximale Tiefe des Bauraums 11m). Außerdem ist in den kritischen Ecksituationen eine Anbauzone, zB für Balkone, in größerer Tiefe als üblich vorgesehen.

Dies wird durchgängig für den Riegel in MI 2 mit der Kennzeichnung der Nordfasse auch hinter den vorgelagerten Bauräumen in MI 1 und MI 2 vorgesehen - trotz der von Müller BBM ermittelten geringeren Werte. Dies beruht darauf, dass der Zeitpunkt für die Umsetzung der den Verkehrslärm abschirmenden Gebäude, insbesondere des Gewerbebaus, nicht bestimmbar ist und auch die genaue Höhe der vorgestellten Gebäude nicht bekannt ist. Da sich der Abstand des Riegels hier zum Westring verringert, ist ohne vorgelagerte Gebäude nach Aussage von Müller BBM mit Überschreitungen der Orientierungswerte an diesen Fassaden zu rechnen.

In dem vor die Zeile gestellten 8-geschossigem Gebäude (MI 2) müssen sich die Wohnungen durch vorgeschaltete Lärmpuffer, wie Wintergärten, vor Verkehrs- und Gewerbelärm schützen.

8. Brandschutz

Die Wohngebäude sind fast ausschließlich Gebäude niedriger Höhe und damit mit tragbaren Leitern als 2. Rettungsweg erreichbar. Im WA 1, WA 2 und MI 2 sind geeignete Fahrspuren für die Feuerwehr auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Flächen für die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr sind bei der Ausweisung der Verkehrsflächen berücksichtigt (Fahrbahnbreiten, Radien) und bei der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eigentümerin der Grundstücke im Planungsgebiet ist eine Arbeitsgemeinschaft von Bauträgern und die Gemeinde Poing. Die Durchführung von Boden ordnenden Maßnahmen ist erforderlich und wird von den Eigentümerinnen in Abstimmung durchgeführt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im - un bebauten- Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Im Planungsgebiet können aber ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

11. Wesentliche Auswirkungen

Es ergeben sich durch die Aufstellung und die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Teil II "Umweltbericht" ausführlich dargestellt. Mehr als geringfügige Beeinträchtigungen der Umweltqualität sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 59.412 qm ermittelt. Die geplanten Ausgleichsflächen liegen in den Gemeindegebieten Poing und Pliening. Sie werden vertraglich gesichert.

12. Sonstige abwägungsbedürftige Belange und Folgewirkungen

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

13. Städtebauliche Kennzahlen - Flächenbilanz

Planungsgebiet		199.953qm
davon		
Straßenverkehrsfläche Westring, incl Begleitgrün		19.243 qm
öffentliche Grünzüge, umliegend, (teilrealisiert)		46.857 qm
Baugebiete, brutto		133.853 qm
davon:		
Mischgebiet		11.564 qm
davon Erschließung		495qm
Baugrundstücke		11.069 qm
Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß	3.300 qm	
durchschnittliche GRZ (Hauptbaukörper)	ca 0,30	
maximale Geschoßfläche	9.400 qm	
durchschnittliche GFZ	ca 0,85	
Gemeinbedarf		15.600 qm
davon Anteil zugeordnete Erschließung		781 qm
Baugrundstücke		14.819 qm
Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß	5.800 qm	
durchschnittliche GRZ (Hauptbaukörper)	ca 0,39	
maximale Geschoßfläche	8.400 qm	
durchschnittliche GFZ	ca 0,57	
Allgemeine Wohngebiete W5		106.689 qm
davon Erschließungsstraßen		13.908 qm
Eigentümerwege		10.669 qm
Interne Grünflächen, Nachbarschaftsplätze		5.766 qm
Baugrundstücke incl Nebenanlagen		76.346 qm
Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß	25.185 qm	
durchschnittliche GRZ (Hauptbaukörper)	ca. 0,33	
(Bauflächen einschließlich interne Grünflächen:GRZ 0,3)		
maximale Geschoßfläche	49.000qm	
durchschnittliche GFZ	ca 0,64	
Daraus ergibt sich folgender Zuwachs an Einwohnern:		
- In den Wohngebieten W5 (WA1 bis WA9)		
(GF 49.000qm / 40qm GF pro Einwohner)		1.225 Einwohner
- im Mischgebiet (MI 1 und MI 2)		
(GF 9.400qm, Anteil Wohnen max GF 6.400qm/40qmGF/EW)		160 Einwohner
- Gesamt		1.385 Einwohner

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die erheblichen Auswirkungen der Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig, die sich auf alle Bereiche mit umweltrelevanten Inhalten bezieht. Nach §2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung inhaltlich mit einbezogen ist. Gemäß §3 UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG liegt das Planungsgebiet über der Schwelle zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im abschließenden Abwägungsentscheid zu berücksichtigen (§2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Poing plant am nördlichen Ortsrand eine größere Ortserweiterung. Die Planung umfasst einen Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen 3. Entwicklungsstufe Poings. Die Größe dieses Planungsgebiets beträgt rd. 20 ha.

Die Bauflächen liegen zwischen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen sowie innerhalb des nun projektierten Verbindungsabschnittes des Westrings.

Im Wesentlichen sind Wohnbauflächen geplant, dazu Gemeinbedarfsflächen für Grundschule und Kindertagesstätte. Im Nordwesten ist ein Mischgebiet vorgesehen für ein Ladenzentrum mit diversen Dienstleistungen. Ladenzentrum und Gemeinbedarfsflächen sollen auch die Versorgungsfunktionen für weitere zukünftige Wohnbaugebiete übernehmen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind mit den Freiflächen zum Grünzug orientiert und bilden neben dem Versorgungszentrum markante Sonderbausteine im Siedlungsgeflecht.

Städtebaulich entsteht insgesamt ein klares, kompaktes Baugebiet, bei dem Raumwirkung im Wechsel zwischen Baudichte und Freiraum erzeugt wird. Verträgliche Dichte einerseits sichert zusammenhängende Grünflächen andererseits und trägt zu ökonomischem und ökologisch vertretbarem Umgang mit Grund und Boden bei.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Praktische Konsequenz der Bodenschutzklausel ist, dass Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit unterliegen.

Die Planung weist folgende Inanspruchnahme von Grund und Boden auf:

Planungsgebiet:	199.953 qm	
davon Westring (Verkehrsfläche mit Begleitgrün)	19.243 qm	9,6 %
davon Grünzüge, öffentlich (teilrealisiert)	46.857 qm	23,4 %
davon Baugebiete	133.853 qm	67,0 %

Von dem gesamten Planungsgebiet mit 199.953 qm werden 67% der Flächen als Bauland und deren Erschließung ausgewiesen. Gleichzeitig werden 23,4% der Flächen als öffentliche Grünflächen dauerhaft gesichert. Der Westring, als Haupteerschließung für insgesamt 4 Entwicklungsgebiete (W5, W6, W7, W8), hat mitsamt Straßenverkehrsgrün einen Anteil von 9,6% am Planungsgebiet.

Über 80% der Baugebiete ist für Wohnbebauung vorgesehen. Dabei werden durch kompakte Bauflächen innerhalb der Wohnbebauung auch öffentliche Grünflächen in Form von Nachbarschaftsplätzen ausgewiesen.

Die jeweilige den Bauräumen zugeordnete Grundfläche für die Hauptanlagen berücksichtigt gegenüber der Geschoßfläche zusätzliche Flächen in begrenztem Umfang für Eingangsdächer und Balkone in Höhe von 10%.

Für die Flächen nach §19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze,... ist die nach BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche der Hauptanlagen um 50% auch für den geforderten höheren

Stellplatzschlüssel ausreichend, da durch die Anordnung der Stellplätze direkt an den Eigentümerwegen keine zusätzlichen Zufahrten und Vorstellflächen herzustellen sind. Eine Ausnahme bildet hier der Bereich des Geschosswohnungsbaues (WA 1 und WA 2), der aber nur 12,5% Anteil an den Wohnbaugrundstücken hat. Auch bei den Mischgebietsflächen wird durch den hohen Stellplatzbedarf des Gewerbes der Wert überschritten. Die Mischgebiete haben jedoch nur 8,6% Anteil am Gesamtbaugebiet.

BEWERTUNG:

Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit den Flächen wird durch die Einsparung der zusätzlichen Verkehrsflächen und durch knappe, aber gut nutzbare Hausgärten im Wohngebiet, das über 80% des Gesamtbaugebietes umfasst, erreicht. Die in §17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Maße der baulichen Nutzung sind eingehalten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die Anforderungen der §1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beachtlich. Daneben werden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung berücksichtigt. Außerdem wurde auf die Aussagen der Themenkarten des kommunalen Landschaftsplans zurückgegriffen. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden im konkreten Fall zusätzlich im Zuge der Vorklärung wichtige Auswirkungen auf die Umwelt abgeschätzt und erörtert. Fachgutachten und Stellungnahmen wurden eingeholt. (siehe Auflistung unter 6.)

2. Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ziel der Bestandaufnahme, Bewertung und Prognose ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zudem eine Klassifizierung des Untersuchungsbereichs in drei Kategorien vorgenommen, nämlich in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Ende 2007) vorhandenen Datengrundlagen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Poing. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst einen Teil der vorgesehenen 3. Entwicklungsstufe Poings und ist als Siedlungsfläche seit 1984 vorgesehen. Derzeit sind in diesem Gebiet nur Nutzungen vorhanden, von denen keine Beeinträchtigungen ausgehen. Vorbelastungen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Im Osten und Süden des Planungsgebietes grenzen bestehende Grünzüge mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten an, die mit den östlich und südlich liegenden, bereits entwickelten Wohngebieten W 1, W 2, W 3 und W 4 realisiert wurden. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließungsstraße „Westring“ endet derzeit im Südwesten mit W 4 am Poinger Weiher und im Nordosten mit dem Wohngebiet W 1.

Die Flächen des Gebietes selbst sind zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum Teil brach gefallene Flächen unterschiedlichen Entwicklungsstadiums, die in Bereichen als Erdlager und allgemeiner Lagerplatz genutzt werden. Ein Bereich im Osten mit relativ geschlossener magerer Vegetationsdecke wird als Hundewiese benutzt.

Auswirkungen:

Immissionen: Baubedingte Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen werden als unerheblich betrachtet, da die Anwohner im Umfeld aufgrund der Entfernung und der eigenständigen Erschließung des Entwicklungsgebietes kaum oder nur in geringem Umfang derartige Beeinträchtigungen befürchten müssen. Außerdem sind die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich auf die einzelnen Bauphasen beschränkt.

Anlagebedingte Auswirkungen sind aufgrund der Nutzungsfestsetzungen auch im MI ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren werden durch die im Norden projektierte Trasse des Westrings verursacht. Der Bau des Westrings ist notwendig, um die Erschließung dieses Bebauungsplanumgriffes aber auch der weiteren vorgesehenen Wohngebiete sicherzustellen. Von dieser Sammelstraße sind Immissionen auf das Gebiet zu erwarten. Dabei sind bei der Beurteilung der Lärmimmissionen Prognosedaten für die Verkehrszunahme bei Realisierung zusätzlicher Wohngebiete im Westen und Norden (W 6, W 7, W 8) zu berücksichtigen. Entsprechend sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung des Beratungsbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M 74 029/1) sind in der Begründung unter Punkt 7 dargestellt.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren bewegen sich in einem für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) üblichen, gut verträglichen Bereich. In allen Fällen können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Damit werden die Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zugeordnet.

Erholungseignung:

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird zwar ein Freiflächenbereich überbaut, der als Streifraum (Hundebesitzer, Kinder etc.) genutzt wird, gleichzeitig werden aber für die Bewohner im Umkreis neue Grünflächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen. Der Grünzug zu dem zukünftigen W6 im Westen wird fertig gestellt. Er umfasst ca. 18.800qm. Bei erwarteten 1225 Einwohnern im gesamten Planungsgebiet, den allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 9 und den Mischgebieten, stehen rechnerisch jedem neuen Einwohner rd. 8qm neu geschaffene öffentliche Grünflächen zur Verfügung, bezogen allein auf die Hälfte dieses neuen Grünzuges, auf 9400qm. Die bestehenden Grünzüge und die internen grünen Nachbarschaftsplätze erhöhen diesen Wert noch. Damit werden öffentliche Grünflächen langfristig gesichert und ausgebaut, die sowohl der bereits vorhandenen, als auch der zukünftigen Bevölkerung als intensive und extensive Erholungsflächen zu Gute kommen.

Die Spielplätze sind sinnvoll im Wohnumfeld verteilt und zugeordnet:

- wohnungsnah innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf den Nachbarschaftsplätzen,
- abgeschirmt im Grünzug, jeweils den Gemeinbedarfseinrichtungen mit Außenanlagen vergleichbarer Zweckbestimmung zugeordnet.

In der Schalltechnischen Untersuchung des Beratungsbüros Müller - BBM (Bericht Nr. M 74 029/1) sind die Spielplätze als verträglich beurteilt, bei bestimmungsgemäßen Nutzungsarten und -zeiten ist mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen.

Ergebnis:

Mit den in der Planung vorgesehenen Maßnahmen können Beeinträchtigungen auf ein nutzungsverträgliches Maß reduziert werden. Im Norden kann durch die Randbebauung eine Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung durch den ergänzten Westring für das Innere des Gebietes erreicht werden. Dabei übernimmt das Mischgebiet vorbereitend für das Wohngebiet W 6 Lärmschutzfunktionen von Norden.

Die Erweiterung der Grünzüge mit Erholungsfunktion ist eher positiv zu bewerten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering bis mäßig erheblich beurteilt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet ist die reale Vegetation bereits anthropogen überformt:

Im Bereich des zukünftigen Mischgebietes sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt, im Bereich der zukünftigen Wohnbaugebiete und der Gemeinbedarfsflächen bestehen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, zum Teil zwischengenutzt als Erdlager und allgemeine Lagerflächen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv und großflächig als Ackerflächen genutzt, auf den restlichen Flächen herrschen störrobuste Habitate von Siedlungsrandbereichen vor.

Die folgenden Aussagen beruhen auf dem „naturschutzfachlichen Gutachten - auch Vorlage für die Naturschutzbehörden für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SaP“ für das Plangebiet durch das Bio-Büro Schreiber, Weissenhorn, Oktober 2008.

Stellvertretend für die gesamte Tierwelt untersucht wurden Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Libellen und Heuschrecken. Erwartungsgemäß kommen ausschließlich Arten vor, die an die permanenten Störungen des Gebiets (s.u.) angepasst sind. Deshalb fehlen u.a. in der weiteren Umgebung durchaus noch vorkommende Arten wie die Zauneidechse. Auf den Ackerflächen sind die regional verbreiteten Feldvögel zu finden.

(Störungs-) Empfindlichere Arten waren entweder nur als flüchtiger Nahrungsgast bzw. auf dem Durchzug (z. B. Bluthänfling) oder nur in mindestens ca. 50-100 m Abstand zum Feldweg auf den Äckern im Norden nachzuweisen (z.B. Kiebitz, Feldlerche, Wiesenschafstelze). Deren Bruterfolg wurde nicht untersucht, ist aber insbesondere beim Kiebitz in konventionell bewirtschafteten Feldern bekanntermaßen schlecht. Darüber hinaus konnte bisher noch nicht geklärt werden, ob es sich bei den Beständen von Rebhuhn und Wachtel um heimische oder aus Nachzuchten ausgewilderte Tiere handelt.

Hervorzuheben ist eine kleine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) auf den kleinflächigen kiesigen Rohbodenstellen (alte Baulagerflächen des vorigen Bauabschnitts) am Ostrand des Gebiets. Sie konnte dort vermutlich schon während der Bauzeit einwandern und hat sich kurioserweise nur wegen der Störungen auf den vegetationslosen Kiesflächen gehalten (Vorkommeneingrenzung ergibt rd. 1200qm Fläche).

Was die Pflanzenwelt betrifft, besteht das Gebiet sowohl aus nährstoffarmen Grünlandgesellschaften unterschiedlicher Ausprägung und „Nutzung“ (Pionierfluren u.a., meist im Osten) als auch aus nährstoffreicheren, meist ruderal oder von Gehölzen geprägten Flächen („Bodenhaufen“ meist im Westen) sowie als Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Hervorzuheben sind eine winzige, nach Artikel 13d BayNatSchG geschützte anthropogene Feuchfläche (180qm) sowie kleinflächige Wuchsorten der beiden Rote-Liste-Arten Mauer-Gipskraut (*Gypsophila muralis*) und Kleine Sommerwurz (*Orobancha minor*) (rd. 1140qm). Der Ausdauernde Lein (*Linum perenne* agg.), eine weitere gefährdete Art, ist wie einige weitere seltener Arten sehr wahrscheinlich nicht indigen, sondern angesalbt.

Insgesamt sind praktisch alle Lebensräume wegen der flächigen Störungen durch Spaziergänger, Hunde, spielende Kinder und nicht zuletzt die jährlichen „Ritterspiele“ vorbelastet und von geringem naturschutzfachlichen Wert bzw. wenn höherwertiger, dann nur wegen der Maßnahmen, die in der Folge alter oder als Vorbereitung für neue Bautätigkeiten vorübergehend vorgenommen wurden. Ohne diese früheren Eingriffe würden die gesamten überplanten Flächen ebenso wie die noch vorhandenen Äcker (mit Feldwegen) wegen der konventionellen Nutzung (sogenannte „Intensivnutzung“) für die allermeisten Tier- und Pflanzenarten keine günstigen Lebensbedingungen bieten.

Auswirkungen, baubedingt:

Durch die Bebauung gehen praktisch alle Lebensräume verloren oder sind durch Störungen vorübergehend nicht mehr nutzbar. Lediglich die mobilen und an den Menschen gewöhnten Arten (z.B.

Amsel, Rabenkrähe usw.) können Teile der Baustelle vorübergehend zur Nahrungssuche nutzen oder gar brüten (z.B. Haussperlinge unter Bauhüttendächern o. ä.). Die meisten Arten werden sich wegen der Störungen in geeignete, vorhandene Lebensräume der Umgebung zurückziehen, deren Kapazität (Besiedlung durch andere Tiere) noch nicht erschöpft ist. Vorübergehende Engpässe bestehen hier insbesondere bei blütenbesuchenden Insekten sowie möglicherweise bei den Ackervögeln.

In der Nähe des Planungsgebietes vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten. Die vorhandenen Grünzüge werden spätestens 1 Jahr nach der Straßenerschließung erweitert und die in großräumigem Zusammenhang stehenden Ausgleichsflächen werden ebenfalls in diesem Zeitraum mit Frühjahr 2010 vollständig hergestellt. Ein Teil der Flächen wird im Sinne von CEF-Maßnahmen bereits vor Beginn der Baumaßnahmen hergestellt. Damit entstehen vorab und gleichzeitig mit den baulich bedingten Eingriffen weitere, dauerhafte Lebensstätten, die von Flora und Fauna in Besitz genommen werden können.

Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt:

Durch die geplanten Grünanlagen entstehen zwar wieder Lebensräume für alle Arten, die keine höheren Ansprüche an Lebensräume haben, d. h. für die klassischen „Siedlungsarten“ wie Gartenvögel (Amsel, Buchfink, Star usw.), weit verbreitete Tagfalter (Tagpfauenauge - *Inachis io*, Kohlweißling - *Pieris sp.*) oder das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*). Auch Amphibien wie die Erdkröte (*Bufo bufo*) können begrenzt in den geplanten Grünanlagen und Gärten leben. Allerdings sind die Risiken einer menschlichen Siedlung („Fallenwirkung“ z. B. durch Gullis und Kellerschächte, Gefahren durch den Straßenverkehr usw.) insgesamt erheblicher, sodass sich das Artenspektrum weiter einschränken und qualitativ wie quantitativ verarmen wird.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sind auf den meisten Flächenanteilen des geplanten Baugebiets nur häufige oder unempfindliche Arten betroffen und dadurch geringe Umweltauswirkungen durch Überbauung und Zerschneidung von Lebensräumen zu erwarten. Im Sinne der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (SaP) liegt kein Verbotstatbestand vor. Lediglich für wenige Tier- und Pflanzenarten, die meist kleinflächig oder randlich vorkommen (Ödlandschrecke, Kiebitz und weitere Feldvögel, Mauer-Gipskraut und Kleine Sommerwurz), deren Lebensräume aber alle mehr oder weniger stark vorbelastet sind, ergeben sich mittlere Auswirkungen (für 1,8% der Eingriffsfläche), und nur für eine einzige Feuchtfläche (unter 0,1% der Eingriffsfläche) werden hohe Auswirkungen konstatiert. Zusammenfassend werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

Im Einzelnen ergeben sich durch die geplante Bebauung nach der Einschätzung des Gutachters folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna:

Der Erdhügel im Westen (siehe im Bestandsplan 1.1 Fläche 3b im zukünftigen Grünzug) ist derzeit Lebensraum fast nur für kommune Arten und ist deshalb von untergeordneter Bedeutung → geringe Umweltauswirkungen,

Nur für die winzige, künstlich entstandene 13d-Fläche oben auf dem Hügel (siehe dort im Bestandsplan 1.1 Fläche 3c) ergeben sich wegen ihres gesetzlichen Schutzstatus → hohe Umweltauswirkungen.

Der zentrale, durch Abgrabungen und Aufschüttungen gekennzeichnete Bereich beherbergt ebenfalls fast nur kommune Arten und ist von untergeordneter Bedeutung, auch da die Störungen aktuell zu groß sind → geringe Umweltauswirkungen.

Die wegen des Oberbodenabtrags mageren Flächen der „Hundewiese“ im Osten (siehe im Bestandsplan Flächen 3a) besitzen eine etwas höherwertigere Artenausstattung. Allerdings wirkt sich die teilweise starke Vorbelastung durch die Freizeinutzung im weitesten Sinne wiederum negativ auf Fauna und Flora aus → geringe Umweltauswirkungen.

Nur die kleinflächig eingestreuten Lebensräume (siehe Bestandsplan Flächen 3c) der Ödlandschrecken sowie der Wuchsorte der Rote-Liste-Arten sind höherwertig. Insgesamt ergeben sich ebenfalls wegen der Vorbelastungen → mittlere Umweltauswirkungen.

Die Ackerflächen mit ausreichend Abstand zum Feldweg, der von Spaziergängern, Radfahrern und Hunden frequentiert wird, sind zwar höherwertig, da sie nahezu alle charakteristischen Feldvogelarten beherbergen. Allerdings ergeben sich wegen der konventionellen Nutzung starke Vorbelastungen, die die Flächen wieder abwerten → geringe Umweltauswirkungen.

Eine Anlage von Querungshilfen primär für Amphibien im Bereich des Regenrückhaltebeckens unter der geplanten Straße hindurch wird nach derzeitigen Erkenntnissen für nicht sinnvoll erachtet. Dies würde nur in Verbindung mit Leiteinrichtungen möglich sein, die dann aber Barrieren („Stolperschwellen“) für die Anwohner darstellen würden und vermutlich auch in Verbindung mit den Erfordernissen des Straßenverkehrs nicht zu realisieren sind.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Durch die Ortschaft Poing verläuft die Grenze zwischen zwei naturräumlichen Einheiten. Die westliche Hälfte der Ortschaft zählt noch zur naturräumlichen Einheit "Münchner Schotterebene", östlich grenzt die flachwellige Landschaft der rißeiszeitlichen Altmoräne und damit der naturräumlichen Einheit des Isen-Sempt-Hügellandes an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schotterebene. Er fällt von Süden nach Norden um ca. 1,20 m ab.

Die Böden sind durch entweder stark genutzt (Landwirtschaft) oder durch die Zwischennutzungen, Erdmieten etc. stark anthropogen überformt.

Teile der bestehenden Lager-/Brachflächen im Bereich von W 5 wurden vorübergehend als Zwischenlager für belastetes Aushubmaterial vom CityCenter genutzt. Dieses Material wurde auf Folie gelagert, untersucht und fachgerecht rückstandsfrei entsorgt. Aufgrund der sonstigen Flächennutzungen ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Boden gefährdenden Stoffen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden große Flächen durch Bodenumlagerung und Bodenverdichtung verändert. Da bereits umfangreiche Flächen als Lagerflächen genutzt werden, wird dies als gering erheblich betrachtet. Durch die Anlage von Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen werden rd 40% der Flächen des Planungsgebietes dauerhaft für die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung versiegelt. Damit entsteht ein erheblicher dauerhafter Verlust an unversiegelten Flächen. Das bereits derzeit veränderte Urgelände wird dauerhaft überformt.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind weder durch die Wohnungsnutzung, die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen noch die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung des Untergrundes sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserverhältnisse sind bestimmt durch die auslaufende Schotterzunge der Münchner Schotterebene an der Grenze zur rißeiszeitlichen Altmoräne. Der Grundwasserstrom verläuft in nördlicher Richtung. Dabei fällt das Grundwasser im Bereich des Planungsgebietes von Süden nach Norden um ca. 1,5 m (bei einer Geländeneigung von ca. 1,2 m).

Im Untersuchungsgebiet wurden Grundwasser-Messpegel eingerichtet. Nach deren Ergebnissen wurden Grundwasserhöhengleichen ermittelt. Am Stichtag wurden als Niedrigwasser Grundwasserhöhengleichen von ca. 4,2 m im Süden und 4,4 m im Norden unter Geländeoberkante ermittelt. Bei Hochwasser sind Höhengleichen von 1,0 m im Süden bis 1,4 m im Norden angegeben. Dies entspricht 509.50 bzw. 507.90m ü.NN.

Die Grundwasserneubildung steht zum einen mit der Niederschlagsmenge (ca. 850 bis 900 mm) in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Dabei wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet als möglich angesehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine Oberflächengewässer. Allerdings grenzt im Süden der Grünzug an, in dem mehrere kleine Teiche angelegt sind. Im Westen, in ca. 500 m Entfernung vom Wohngebiet, liegt der Poinger Weiher.

Auswirkungen:

Baubedingten Auswirkungen in Form von Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe der Baufahrzeuge sollten bei qualifizierter Ausführung auszuschließen sein.

Anlagebedingt geht mit der Versiegelung des Untergrundes eine Veränderung des Wasserkreislaufes einher. Die Möglichkeit der gesamtflächigen Versickerung über filteraktive Bodenschichten und die Grundwasserneubildungsrate werden reduziert. Das Eingreifen von Tiefgaragen in den Grundwasserhorizont kann Strömung und Aufstauhöhe beeinflussen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören der Vorzug breitflächiger Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser gegenüber punktueller Versickerung und die Reduktion von Tiefgaragen auf ein verträgliches Maß. Die Auswirkungen zwischen Boden und Wasser hängen als Wirkkreis zusammen.

Ergebnis:

Durch Reduzierung und Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufes im Boden durch Versiegelung und Tiefbauten, sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Höhenlage von ca. 510 m ü.NN auf. 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 am Ortsrand kann aufgrund seiner Lage und seiner Eigenschaft als Freiland derzeit einen gewissen Beitrag zum klimatischen Ausgleich leisten. Da die überwiegenden Flächen jedoch als Acker- bzw. Bodenlagerflächen keinen dauerhaften Bewuchs aufweisen, kann er nicht als Kaltluftbildner wirken. Besondere luftschadstoffrelevante Immissionen, ausgehend von Verkehrsflächen, Industrieanlagen oder Gewerbeflächen sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung wird es anlagebedingt zu einer dauerhaften Veränderung des Geländeklimas kommen. Das bis auf die Erdmieten ebene Freiland erfährt mit der Bebauung eine Höhenrelieffierung, die Versiegelung bringt eine Erhöhung der Aufheizung, Luftbewegungen finden nicht mehr ungehindert wie auf der offenen Freifläche statt.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören die wirksame Durchgrünung und Beschattung der potentiellen Aufheizungsflächen, die Sicherung der Durchlässigkeit des Siedlungskörpers sowie die Sicherung von siedlungsklimatisch ausgleichend wirkenden Flächen. CO₂ Einsparung durch Solarnutzung und Klimaschutz durch minimierten Individualverkehr in der vorgegebenen Situation, leisten wertvolle Beiträge betriebsbedingte Auswirkungen auf ein gering erhebliches Maß zu senken.

Ergebnis:

Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Ortsbild

Derzeit stellt sich Poing in diesem Bereich als offener „unfertiger“ Ortsrand dar. Wohl ist der östliche Grünzug fertig gestellt, in seiner Ausformung berücksichtigt er mit den randlichen Gehölzpflanzungen aber bereits die geplante Bebauung. Der Grünzug im Süden ist noch etwas in nördlicher Richtung geführt, endet dort aber in unerschlossenem Gelände. Die Bauflächen selbst sind, wo keine

landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, rau und wirken ungeordnet. Der großzügig ausgebaute Westring endet abrupt auf Höhe des Poinger Sees im Westen und in Form einer rohen Kiesfläche im Nordosten. Insgesamt darf die Ist-Situation als räumlich unbefriedigend bezeichnet werden.

Auswirkungen:

Die stadtlandschaftlich, räumliche Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung wird durch die gliedernden Grünzüge in Nord-Süd-Richtung großmaßstäblich bestimmt. Kleinmaßstäblich wirken die linearen Durchlässe zwischen den Bauzeilen in Ost-West-Richtung. Das Wohnbaugebiet mit der Verlängerung des Grünzuges nach Norden wird als konsequente Ortserweiterung der bestehenden Siedlungsteile wahrgenommen. Einen mittelfristigen Ortsrand bildet das Wohngebiet mit der Randbebauung entlang des vervollständigten Westrings und durch den ergänzten Grünzug aus. Im Mischgebiet entsteht mit einem 7 bis 8 geschossigen Gebäude ein städtebaulicher Orientierungspunkt, der am Schnittpunkt des durchgehenden Nord-Süd-Grünzugs mit der Erschließungsstraße (Westring) für das Gesamtgebiet zentraler Bezugspunkt wird. Die Höhe nimmt Bezug auf die Hochpunkte innerhalb der abgeschlossenen Siedlungsbereiche in W 2 und W 3. Mit der Realisierung des Wohngebiets W 6 wird für das Mischgebiet die gewünschte Arrondierung im Süden erfolgen.

Die anlagebedingt nachhaltige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist im Bereich der Mischgebiete (MI 1, MI 2) am stärksten, da hier mit der Realisierung der Planung keine räumlich abgeschlossene Situation erreicht werden kann. Allerdings hängt die Erheblichkeit der Auswirkungen letztlich vom zeitlichen Abstand zwischen der Realisierung von W 6 und den Mischgebieten ab und bleibt in jedem Fall zeitlich befristet.

Ergebnis:

Aufgrund des derzeit eher unbefriedigenden Orts- und Landschaftsbildes wird mit Umsetzung der Planung ein eher positiver Abrundungs- und Strukturierungseffekt erzielt. Den Auswirkungen wird aufgrund ihrer Großflächigkeit und wegen den Folgebedingungen im Bereich der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) eine geringe bis mäßige Erheblichkeit beigemessen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Weder im -unbebauten- Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

Nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmalpflege Referat BI, liegen im Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler:

Nr. 1-7836-87, „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Nr. 1-7836-443, „Siedlung der Vorgeschichte und Römerzeit sowie Gräber der Hallstattzeit“

Nr. 1-7836-444, „Siedlung der Hallstattzeit und Gräber der Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des frühen Mittelalters“.

Die Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.). Die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung ist durchzuführen. Die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Auswirkungen:

Baubedingt können die gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhaltenden Bodendenkmäler nicht erhalten werden. Alternative Standorte für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde Poing bestehen nicht. Um zumindest die Dokumentation der Bodenfunde zu ermöglichen,

sollen so frühzeitig wie möglich in Absprache zwischen Vorhabensträgern und dem Landesamt qualifizierte archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Ergebnis:

Der Eingriff auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist unvermeidbar. Da im Gesamtbereich des Entwicklungsgebietes von Poing Siedlungsfunde vermutet werden, und derzeit der tatsächliche Wert der erwarteten Bodenfunde nur abzuschätzen ist, werden die Auswirkungen des Eingriff als mäßig - hoch eingewertet. Sobald Erkenntnisse zu möglichen Funden vorliegen, wird die Einstufung nochmals geprüft und nötigenfalls korrigiert.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeit ungenutzte Fläche würde durch Abtrag und Ausbreitung des Erdhügel-Oberbodens wieder als landwirtschaftliche Fläche hergestellt und entsprechend genutzt werden. Für das Schutzgut Flora und Fauna würden dadurch sowohl die Rote-Liste-Arten als auch der 13d-Bestand verschwinden. Für die Feldvögel ergäbe sich zwar erst einmal eine Erweiterung des derzeitigen Gesamt-Lebensraums, der allerdings sowohl durch den Feldweg als auch die bestehenden Grünzüge mit weiterhin hoher Frequenz an Spaziergängern etc. erheblich gestört wäre. Damit wären vermutlich die anspruchsvolleren Arten hier nicht oder nur episodisch vertreten. Insgesamt würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit deutlich verschlechtern. Für das Schutzgut Boden würden damit rd. 2/3 der Planungsflächen wieder näher an den ursprünglich vorhandenen Bodenaufbau herangeführt werden, allerdings wäre damit für das Schutzgut Wasser potentiell ein höherer Eintrag an Düngemitteln aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden, was eher negativ zu werten ist. Veränderungen auf Luft und Klima und das Ortsbild wäre unerheblich. Die Nichtdurchführung der Planung hätte auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insofern Auswirkungen, als möglicherweise vorhandene Bodenfunde zwar verbleiben, aber ohne Baumaßnahmen keine Untersuchungen und gegebenenfalls Dokumentation durchgeführt würden.

Allerdings ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und wegen des bestehenden Siedlungsdruckes im Umkreis Münchens zu erwarten, dass die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, auf längere Sicht in jedem Fall einer baulichen Nutzung zugeführt werden, möglicherweise allerdings dann mit reduzierter Planungsqualität, ohne das für diese Planung gewählte vorgeschaltete städtebaulich-landschaftsplanerische Wettbewerbsverfahren.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ihr Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts, auch bei der Festlegung der baulichen Dichte
- Regelungen über den Erhalt bestimmter schützenswerter Naturbestandteile, wie z.B. von einzelnen Bäumen oder sonstiger vorhandener Bepflanzungen

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper

Der vorliegende Bebauungsplan reduziert die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in dem im Anschluss erläuterten Umfang:

Schutzgut Mensch

Immissionen:

Zunächst sind nach § 50 BImSchG grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dies wird mit dem Bebauungsplanentwurf erreicht: Das Mischgebiet (MI) schützt das künftige Allgemeine Wohngebiet W 6 im Norden, die nördliche Reihe der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet W 5 schützt die südlicher gelegenen Wohnbauflächen vor erhöhten Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf dem Westring. Durch die Situierung des Mischgebietes direkt an der Haupterschließung wird Verkehr soweit möglich vermieden. Gleichzeitig findet der Gewerbelärm, vor allem Parkplatz- und Anlieferlärm, mit dem Verkehrslärm auf der gleichen Gebäudeseite statt, hier der Nordseite.

Unmittelbare Beeinträchtigungen auf die Anwohner dort werden vermieden durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und die Berücksichtigung dieser Festsetzungen in der Baustruktur. Der Bebauungsplan legt für diese Bereiche fest, dass Aufenthaltsäume abgewandt vom Westring zu orientieren sind. Diese Maßnahme wirkt als Schutz für beide Lärmarten. Die ruhige Gebäudeseite, auch schon im Mischgebiet selbst, wird nicht beeinträchtigt.

Erholung:

Durch die relativ kompakte Bauweise auf den Baufeldern ist die privat nutzbare -Wohnraum bezogene- Freifläche zwar begrenzt, durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen sind sie aber gut nutzbare Wohn-Außenräume: Schutz der Privatheit durch Mauern, Stellplatzzonen und begrünte Einfriedungen. Die Eigentümerwege bieten Bewegungsraum im nachbarschaftlichen Umfeld. Ergänzt werden diese durch öffentliche Nachbarschaftsplätze innerhalb der Wohnbebauung, die durch den ökonomischen Umgang mit der Fläche in den Baufeldern entstehen. Außerdem werden mit der Umsetzung der neuen Wohnbauflächen die vorhandenen öffentlichen Grünzüge erweitert. Die Erschließungsstruktur schließt Durchfahrtsverkehr durch das Gebiet aus. Die nur aus reinem Anliegerverkehr bestehende geringe interne Verkehrsbelastung ermöglicht einen entsprechenden fußgänger- und radfahrerfreundlichen Ausbau der Erschließungsstraßen. Dies hat positive Effekte auf die Aufenthaltsqualität im Gebiet und dient außerdem – zusammen mit der Lärmabschirmung im Norden- der Vermeidung von Lärm innerhalb des Gebietes.

Es verbleiben kaum mehr negative Auswirkungen auf für den Menschen relevante Faktoren, die nicht systemimmanente Folgen der spezifischen Nutzung, also unvermeidbar sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Durchlässigkeit der Siedlung für Flora und Fauna wird bereits konzeptionell durch die Anlage durchgängiger Ost-West-Freiräume sichergestellt, die sich zu den seitlichen Grünzügen hin öffnen. Außerdem werden Barrieren innerhalb der Siedlung (z.B. für Kleinsäuger) durch die Festsetzungen sockelloser Zäune vermieden. Mit den Festsetzungen zur Begrünung können Siedlungsbiotope, die den Lebensraum verschiedener Tierarten bilden und damit zur Bereicherung der Artenvielfalt des Ökosystems beitragen, indem sie als Deckungs-, Rückzugs- und Nahrungsfunktionen entwickelt werden. (Satzung unter Grünordnung 10., 11. und grünordnungsplanerische Festsetzungen per Planzeichen). Mit den Potenzialen der bereits vorhandenen Grünzüge und den weiterhin offenen Bezügen zur freien Landschaft kann die Barrierewirkung des baulichen Eingriffes vermieden werden.

Entsprechend dem Vorschlag des Gutachters sollen die neu zu schaffenden Grünanlagen im weitesten Sinne so nährstoffarm wie möglich ausgeführt, mit regional typischen, möglichst naturnahen Vegetationstypen angelegt und danach so extensiv wie möglich gepflegt werden. Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen, auf die kommunale Baumschutzverordnung, sowie auf die Beachtung von Brutzeiten bei notwendigen Rodungsmaßnahmen, sind in der Satzung gegeben. Vorgezogenen Maßnahmen im Sinne von CEF (continuous ecological functionality) helfen weiter die Auswirkungen des Eingriffes auf Flora und Fauna zu minimieren.

Gegenüber dem Ist-Zustand ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens nur geringe - unvermeidbare Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Mit der Neuanlage entstehen dauerhafte zum Teil extensiv gestaltete öffentlicher Freiflächen

Schutzgut Boden

Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden wird durch kompakten Baugrundstücke zugunsten öffentlicher Grünflächen innerhalb des Baugebietes konzeptionell umgesetzt. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen, die den Grad der Bodenversiegelung auf ein in Anbetracht der geplanten Nutzung unvermeidbares Maß beschränken:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzungen zu Nebenanlagen
- Festsetzung von versickerungsfähigem Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens

Das Umweltmedium Boden ist durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen das am stärksten beeinträchtigte Schutzgut. Durch die Regelungen können zwar insgesamt die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen in Schranken gehalten werden. Es verbleiben aber hohe unvermeidbare Auswirkungen, die eines Ausgleiches bedürfen.

Schutzgut Wasser

Bereits das Konzept des Bebauungsplanes ermöglicht durch die Größe der privaten Gärten eine relativ breitflächige Versickerung von Regenwasser. Außerdem wird der Eingriff ins Grundwasser durch die Reduktion der Tiefgaragen minimiert. Auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Dachbegrünung und einer Dachneigung zu den Gärten
- Festsetzung zur Abdeckung von Tiefgaragen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung zur Geländemodellierung zur oberflächennahen Versickerung
- Festsetzung und Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Auf die gewünschte Nutzung von Regenwasser zur Schonung des Trinkwasserbedarfes wird verwiesen.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen durch Konzeption und Festsetzungen bleibt das Schutzgut Wasser neben dem Schutzgut Boden erheblich durch die Planung betroffen, es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Schutzgut Luft und Klima

Bereits die Konzeption des Bebauungsplanes beinhaltet wertvolle Vermeidungsmaßnahmen: Durch die Ausrichtung aller Gebäude nach Süden wird die Nutzungsmöglichkeit der Sonnenenergie maximiert, damit ein wertvoller Beitrag zur CO₂ Einsparung gegenüber herkömmlichen Wohnbausiedlungen geleistet. Auch ein beabsichtigter Ausbau der Straßen im Gebiet als verkehrsberuhigter bzw. geschwindigkeitsreduzierter Bereich leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Anlage der durchgängigen Ost- West-Freiräume sichert die gute Durchlüftung.

Durch die Planungsabsicht ist keine wahrnehmbare Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Das Geländeklima bzw. Kleinklima innerhalb der Siedlung kann durch folgende Festsetzungen positiv beeinflusst werden:

- Festsetzungen für das Abpflanzen von Bebauung und dem Verschattungszweck angemessen großen Bäumen, zum Schutz vor Aufheizung der Flächen.
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas
- Festsetzungen zur Dach- und Wandbegrünung

Es verbleiben allenfalls sehr geringe unvermeidbare Belastungen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzstrukturen als Hecken und Baumpflanzungen dienen neben diesem Zweck auch anderen Schutzgütern, wie Siedlungsklima und Ortsbild.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans fügt das Planungsvorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild ein, durch die Orientierung der Baugruppen und Zeilen zu den Grünzügen bzw. einem der nachbarschaftlichen Plätze hin, durch die Orientierung der Freiflächen der Gemeinbedarfs-einrichtungen zum Grünzug hin und durch die klare Strukturierung innerhalb des Baugebietes. Festsetzungen zur Begrünung gewährleisten die Einbindung der baulichen Entwicklung in das Orts- und Landschaftsbild:

Unvermeidbare Belastungen des Ortsbildes ergeben sich durch die Verwirklichung des Planungsvorhabens nur in Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Einbindung des Mischgebietes (MI), die erst mit der baulichen Umsetzung von W 6 erreicht werden wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung negativ beeinflusst. Für die zu erwartenden Bodenfunde werden frühzeitig Maßnahmen ergriffen, um Schürfungen für archäologische Untersuchungen und Dokumentationen in Abstimmung mit den Fachbehörden zu ermöglichen. Unvermeidbare Auswirkungen auf das betroffene Schutzgut verbleiben mäßig bis hoch. Sobald Erkenntnisse zu möglichen Funden vorliegen, wird die Einstufung nochmals geprüft und nötigenfalls korrigiert.

4.2 Ausgleich

§ 21 Abs.1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, Januar 2003)

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Die Einzelbewertungen sind schutzgutbezogen im Abschnitt 2. "Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale" vorgenommen worden. Entsprechend den Ergebnissen der Bestandserhebung werden unterschiedliche Bewertungskategorien vergeben (siehe hierzu Beiplan 1 Bestand/Eingriff und Plan 1.1 Detailausschnitt Brachflächen):

Bewertungskategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Flächentyp 1a: wassergebundene Decke, Feldweg, Kies verdichtet,

Flächentyp 1b: offene Erdmieten,

Flächentyp 2 : Lagerflächen, diverse Erdmieten, Brachflächen <5 Jahre,

Flächentyp 4: landwirtschaftliche Flächen, Felder

Bewertungskategorie II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Flächentyp 3a: „Hundewiese“, weitgehend geschlossene Vegetationsdecke, Brachflächen >5 Jahre

Flächentyp 3b : Erdmieten mit Sukzession, Gehölzen, Brachflächen >5 Jahre
 Bewertungskategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
 Flächentyp 3c : Kleinflächige Bereiche mit Artenvorkommen der Roten Listen und 13d Fläche.

Auswirkungen des Eingriffs, Ermittlung der Eingriffsschwere:

Die vorgesehene Planung verursacht gemäß Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft. In der Planfolge gehen in hohem Maße natürliche Bodenfunktionen verloren, Grundwasserneubildung und der natürliche Wasserkreislauf wird erheblich eingeschränkt. Auf Flora und Fauna sind durch Überbauung und Zerschneidung von Lebensräumen nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, nur weniger als 1,9% der betroffenen Bestandsfläche werden mittlere bis hohe Auswirkungen zugemessen (siehe näher unter 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.) Das Ortsbild und Landschaftsbild verändert sich und erfährt nicht überall eine verträgliche Abrundung.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dienen dazu die Grundfläche oder die Grundflächenzahl.

Der städtebauliche Entwurf weist Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen aus:

- Für die Wohnbauflächen beträgt es im Mittel GRZ = 0,33. Berücksichtigt man die öffentlichen Nachbarschaftsplätze, die nur aufgrund der kompakten Baufelder gewonnen werden, so errechnet sich für das Gebiet eine GRZ von 0,31. Entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" wird das Wohnbaugebiet (WA) als Eingriffsschwere "Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad" bewertet.
- Die Mischflächen (MI1 und MI2) sind aufgrund ihrer hohen Versiegelung- bzw. Nutzungsgrade Eingriffstyp A zuzuordnen.
- Die Gemeinbedarfsflächen liegen über dem Schwellenwert von 0,35 GRZ und sind daher ebenso Typ A zuzuordnen.

Ermittlung des Ausgleichsfaktors:

Zunächst verlangt das in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannte Vermeidungsgebot zu prüfen, ob Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild vermieden werden können. Die Vermeidungspflicht betrifft zum einen den Umfang der Inanspruchnahme von Flächen, wie er unter Abschnitt 1.2 ermittelt wurde. Insofern werden die gleichen Anforderungen wie an die Bodenschutzklausel gestellt. Zum anderen ist die Frage nach dem richtigen Standort unter Berücksichtigung der Vermeidungspflicht zu klären. Der Grundsatz, neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist in der Planung berücksichtigt, da es sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen weder um sog. Ausschluss- noch um größerflächige Konfliktflächen handelt.

In einem weiteren Schritt werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit der geplanten Nutzungsintensität, bzw. Bebauungsdichte als Bewertungskriterium für die Eingriffsschwere überlagert (siehe Beiplan1 Eingriff / Ausgleich). Durch die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor sowohl für „Typ A“ als auch für „Typ B“ erheblich reduziert werden. Folgende Ausgleichsfaktoren zu den unterschiedlichen Eingriffstypen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Bebauungsplan	gesamt				199.953 qm
Grünzüge,	realisiert				28.541 qm
Grünzug	neu	4, 1a			12.279 qm
Eingriffsfläche	gesamt				159.133 qm

Eingriffsbereich	Eingriffstyp	Bestandstyp	Kompensationsf	Fläche*)	Ausgleichsbedarf
Westring	A / I	1a	0,30	3.741,8 qm	1.122,54 qm
		4	0,35	15.501,2 qm	5.425,42 qm
Mischgebiet	A / I	4	0,35	11.654,0 qm	4.047,40 qm
Gemeinbed.	A / I	1a	0,30	2.978,0 qm	893,40 qm
		4	0,35	12.622,0 qm	4.417,70 qm
Wohnbaufl.	B/ I	1a	0,25	16.593,5 qm	4.148,38 qm
		1b	0,25	8.625,0 qm	2.156,25 qm
		2	0,30	17.606,8 qm	5.309,04 qm
		4	0,30	21.412,2 qm	6.423,66 qm
	B / II	3a	0,55	26.691,5 qm	14.680,33 qm
		3b	0,55	13.799,0 qm	7.589,45 qm
	B/III	3c	1,0	1.846,0 qm*	1.846,00 qm
Grünzug	/ II	3b	0,5**)red.0,2	5.858,0 qm	1.171,60 qm
		3c	1,0	181,0 qm*	181,00 qm
Ausgleichs- bedarf					59.412,00 qm

*) Flächengrößen nach „Gutachten (Naturschutzfachliches Gutachten - auch als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SaP“, Bio-Büro Schreiber, Weissenhorn, Oktober 2008) siehe Beiplan 1.1 Detailausschnitt

**) Von der Höhe des von der UNB vorgeschlagenen Ausgleichsfaktors soll für dem Bereich der großen Erdmiete (3b Fläche) innerhalb des neuen Grünzuges abgewichen werden:

Da die Miete durch fortgeschrittene Sukzessionsentwicklung weitgehend dicht bewachsen ist, wird ein gewisser Eingriff auf Flora und Fauna erkannt. Allerdings wäre die Miete, da sie aus Oberboden besteht nicht nachhaltig zu entwickeln. Auch der Gutachter zu Flora und Fauna spricht dem Bereich nur geringe Bedeutung zu, dessen Verlust nur geringe Umweltauswirkungen haben wird. Die Neuanlage des Grünzuges entsteht zu 2/3 auf ehemaligen Ackerflächen und zu 1/3 im Bereich der Erdmiete. Damit wird eine umfangreiche, nachhaltig wirksame Grünfläche geschaffen, die sich langfristig eher positiv auf die relevanten Schutzgüter auswirken wird. Auch für Flora und Fauna werden bei der vorgesehenen weitgehenden Anlage von Wiesen (zum Teil extensiv, 2-zweischürig) und Gehölzpflanzungen günstige Voraussetzungen in der Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft entstehen. Daher wird der Bereich der bestehenden Erdmiete im Grünzug mit einem niedrigen Ausgleichsfaktor von 0,2 belegt.

Insgesamt errechnet sich damit ein Ausgleichsbedarf von 59.412 m².

Nachweis der Ausgleichsflächen:

Der Ausgleichsbedarf steht in großräumigem Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet. Er wird zu rd. 78 % auf Teilgrundstücken der Gemeinde Poing im Norden von W 7 und W 8 nachgewiesen und vertraglich gesichert.

13.069 qm, rd. 22 %, werden ebenfalls im Naturraum der Münchner Schotterebene umgesetzt. Die Anlage erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen (siehe auch Beiplan Nr. 2 Ausgleichsflächenübersicht):
LW Flächen nördlich des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges

Gemeinde Poing	Fl.Nr.	1539/1	6.136 qm
		1540/1	3.511 qm
		1541/1	6.171 qm
		1549/1	70 qm
		1548/1	655 qm
			16.543 qm

LW Flächen nördlich W 7/W 8, Gem. Poing

Teile der im FNP dargestellten Grünflächen im Anschluss
an die oben aufgeführten Teilbereiche
von Fl.Nrn. 1548, 1549, 1541, 1540, 1539 29.800 qm

Flächen nördlich W7/W8, gesamt 46.343 qm

Ausgleichsflächen im Naturraum der Münchner Schotterebene, im Umfeld der Eingriffsfläche erbracht 13.069 qm

Gesamte Ausgleichsflächen 59.412 qm

Für vorgezogene Maßnahmen im Sinne von CEF wird eine Fläche von 1,3 ha als Teilfläche von FLNR. 1524 und 1542, Gemarkung Poing herangezogen und noch im Herbst 2008 angelegt und bis zum Erstellen der Ausgleichsflächen in Einvernehmen mit der UNB gepflegt."

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde auf Basis der Darstellung im Flächennutzungsplan für das Wohngebiet W5 und W6 mit Mischgebiet und Flächen für Gemeinbedarf ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Damit wurden 18 Planungsalternativen geprüft. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene 1. Preis wurde nun im vorliegenden Bebauungsplan für den Teilbereich ohne W6 weiterentwickelt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde auf die unter 1.3 angesprochenen einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne zurückgegriffen. Die Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Insgesamt lagen folgende Gutachten bzw. Unterlagen unterschiedlicher Aktualität für das Planungsgebiet vor und flossen in die Beurteilung mit ein:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, München, Januar 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz München, Januar 2006

Mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung, die Verkehrsentwicklung, Auswirkungen auf Grundwasser oder Flora und Fauna.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Lärmbelastung sollten nach Abschluss der Realisierungsmaßnahmen Messungen im Norden des Wohngebietes durchgeführt werden. (Dies kann auch hilfreiche Hinweise für die Ausformung des Wohnbaugebietes W 6 geben). 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Westringes ist durch Verkehrszählungen zu überprüfen, ob die Verkehrsbelastung dem erwarteten Umfang entspricht oder ob deutlich höhere Zahlen auf nicht gewünschten Umgehungsverkehr hinweisen, gegen den Maßnahmen ergriffen werden müssten.

Die im Gebiet installierten Grundwasserpegel sollten weiter aufrechterhalten und regelmäßig Daten festgehalten werden, um mögliche unvorhergesehene Änderungen feststellen zu können. Herstellungskontrolle der Ausgleichs-Flächen und jährliche Kontrolle der Nutzung und Pflege (Mahd nach dem 30.6. nach der Margeritenblüte, wenn überhaupt evtl. auch Frühmahd in Teilflächen vor dem 31.3.) soll erfolgen. Nachkartierungen v. a. zu Ackervögeln, Ödlandschrecke und Vegetation / Rote-Liste-Pflanzen sind nach 2, 5 und 10 Jahren durchzuführen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes mit einem abwechslungsreichen Wohnumfeld, das der anhaltenden Nachfrage in der Gemeinde Poing nachkommt. Der Teilbereich W5 mit Gemeinbedarf und Mischgebiet wird nach der städtebaulich- landschaftsplanerischen Konzeption, wie sie aus dem vorausgehenden Wettbewerb hervorgegangen ist, entwickelt. Die vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen und die Angebote der Mischfläche sollen Versorgungsfunktion für einen weiteren Einzugsbereich übernehmen. Außerdem entstehen mit der Umsetzung der Planung öffentliche Grünflächen zur Erholung der Anwohner, die aber auch Funktionen im Naturhaushalt und für die Einbindung in die Landschaft übernehmen. Die Erschließung des Entwicklungsbereiches erfolgt über die Realisierung des noch fehlenden Teilstückes des sogenannten „Westring“.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein unvermeidbarer Eingriff auf Natur und Landschaft sowie Umweltwirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter verbunden. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

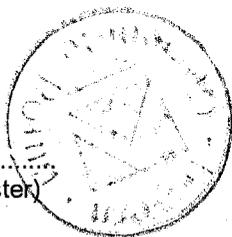
Die örtliche Lage des Plangebietes im Nordosten der Gemeinde Poing orientiert sich an der vorausschauenden Gesamtplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die zu erwartenden Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna können durch die entsprechend optimiert angelegten Ausgleichsflächen verbunden mit vorgezogenen Maßnahmen im Sinne von CEF (continuous ecological functionality) minimiert und ausgeglichen werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplankonzeptes sind insgesamt in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und nachvollziehbar dargelegt worden. (Zusammenfassung siehe nachfolgende Tabelle). Zur Kompensation des Eingriffes sind Ausgleichsflächen festgesetzt, die in landschaftsräumlichem Zusammenhang mit den baulichen Eingriffsflächen stehen.

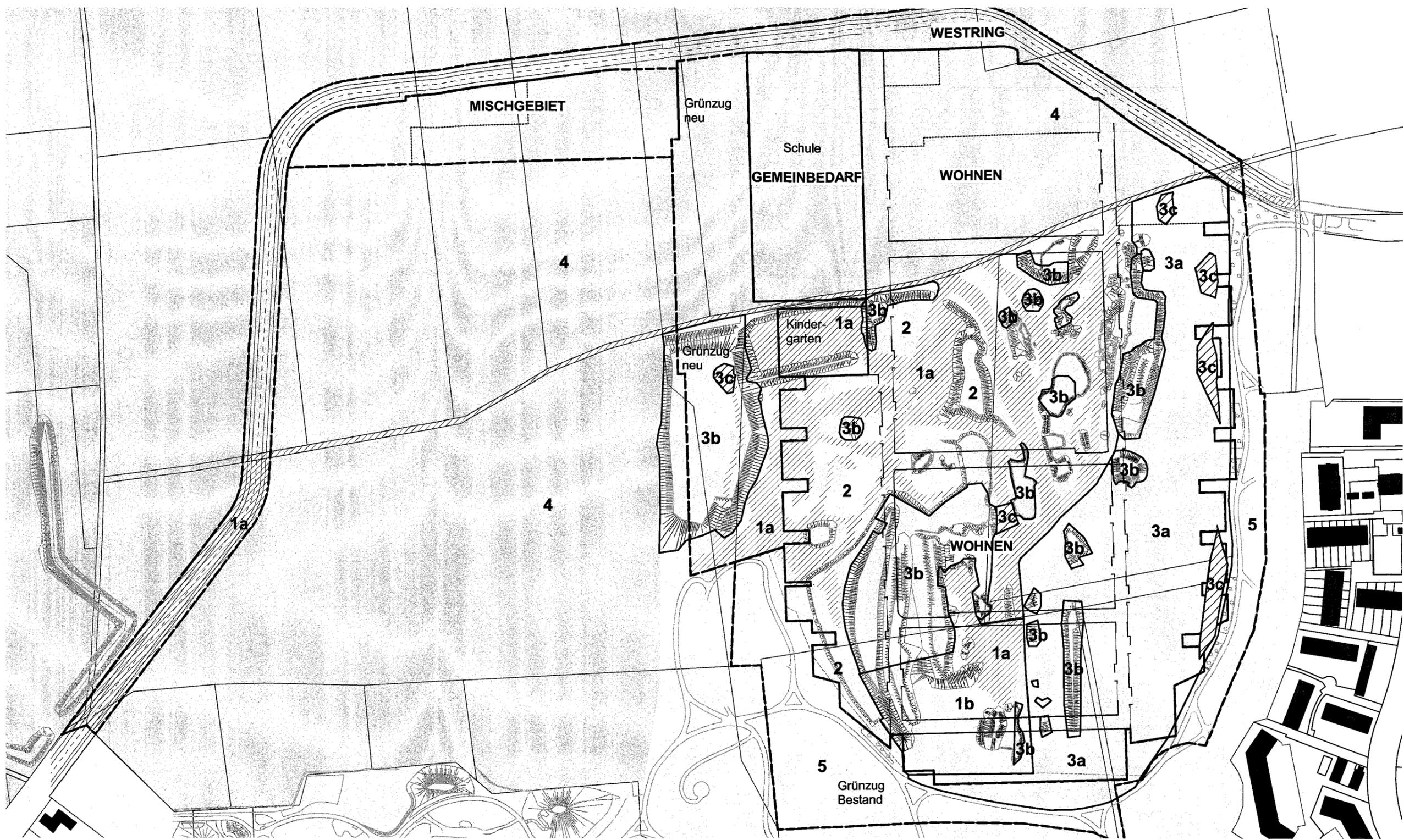
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering - mäßig	gering - mäßig
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	hoch	gering	hoch
Wasser	gering	mäßig	mäßig	mäßig
Luft und Klima	gering	gering -mäßig	gering	gering
Orts- /Landschaftsbild	gering bis mäßig	gering bis mäßig	gering	gering bis mäßig

Gemeinde Poing

Poing, den 12.02.2008

Albert Hingerl (1. Bürgermeister)





BESTAND MIT BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDES

-  Brachflächen siehe Detailplan
-  Grünzug Bestand

Flächenabgrenzungen

-  Abgrenzung Eingriff, Beeinträchtigungen
-  Abgrenzung Bestandsbereiche
-  Grundstücksgrenzen
-  Umgriff Bebauungsplan

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat.I)

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen

Unterer Wert

-  1a wassergebundene Decke, Feldweg, Kies verdichtet
-  1b offene Erdmieten

Oberer Wert

-  2 Lagefläche, diverse Erdmieten, z.T. Bewuchs: nitrophile Zeiger, Brachflächen < 5 Jahre
-  4 landwirtschaftliche Flächen, Felder

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat.II)

Unterer Wert

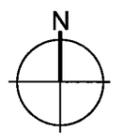
(Oberer Wert, wenn Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier und Pflanzenarten ohne Arten der roten Listen)

Brachflächen > 5 Jahre

-  3a Flächen mit weitgehend geschlossener Vegetationsdecke, "Hundewiese"
-  3b Erdmieten mit Sukzession, Gehölzen

Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. III)

-  3c kleinflächige Bereiche mit Artenvorkommen der Roten Listen



<p>Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf, -3. Entwicklungsstufe</p>	
<p>Planinhalt:</p> <p>BESTAND/ EINGRIFF Beiplan zum Bebauungsplan</p>	<p>Plan- Nr.: 1</p> <p>M 1:2500</p> <p>Datum: 20.10.2008</p>
<p>Bebauungsplanung und Grünordnungsplanung Barbara Weihs, Dipl.Ing. BDLA, Büro für Landschaftsarchitektur Insterburger Straße 7, 81929 München Tel. 089/9302743 Fax 089/931857</p>	
<p>Bebauungsplan Planungsgemeinschaft Zwischenräume Blutenburgstraße 55, 80636 München Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740</p>	

BESTAND MIT BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDES

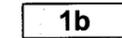
Flächenabgrenzungen

-  Abgrenzung Eingriff, Beeinträchtigungen
-  Abgrenzung Bestandsbereiche
-  Grundstücksgrenzen
-  Umgriff Bebauungsplan

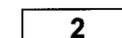
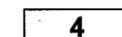
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat.I)

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen

Unterer Wert

-  1a wassergebundene Decke, Feldweg, Kies verdichtet
-  1b offene Erdmieten

Oberer Wert

-  2 Lagefläche, diverse Erdmieten, z.T. Bewuchs: nitrophile Zeiger, Brachflächen < 5 Jahre
-  4 landwirtschaftliche Flächen, Felder

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat.II)

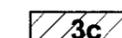
Unterer Wert

(Oberer Wert, wenn Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier und Pflanzenarten ohne Arten der roten Listen)

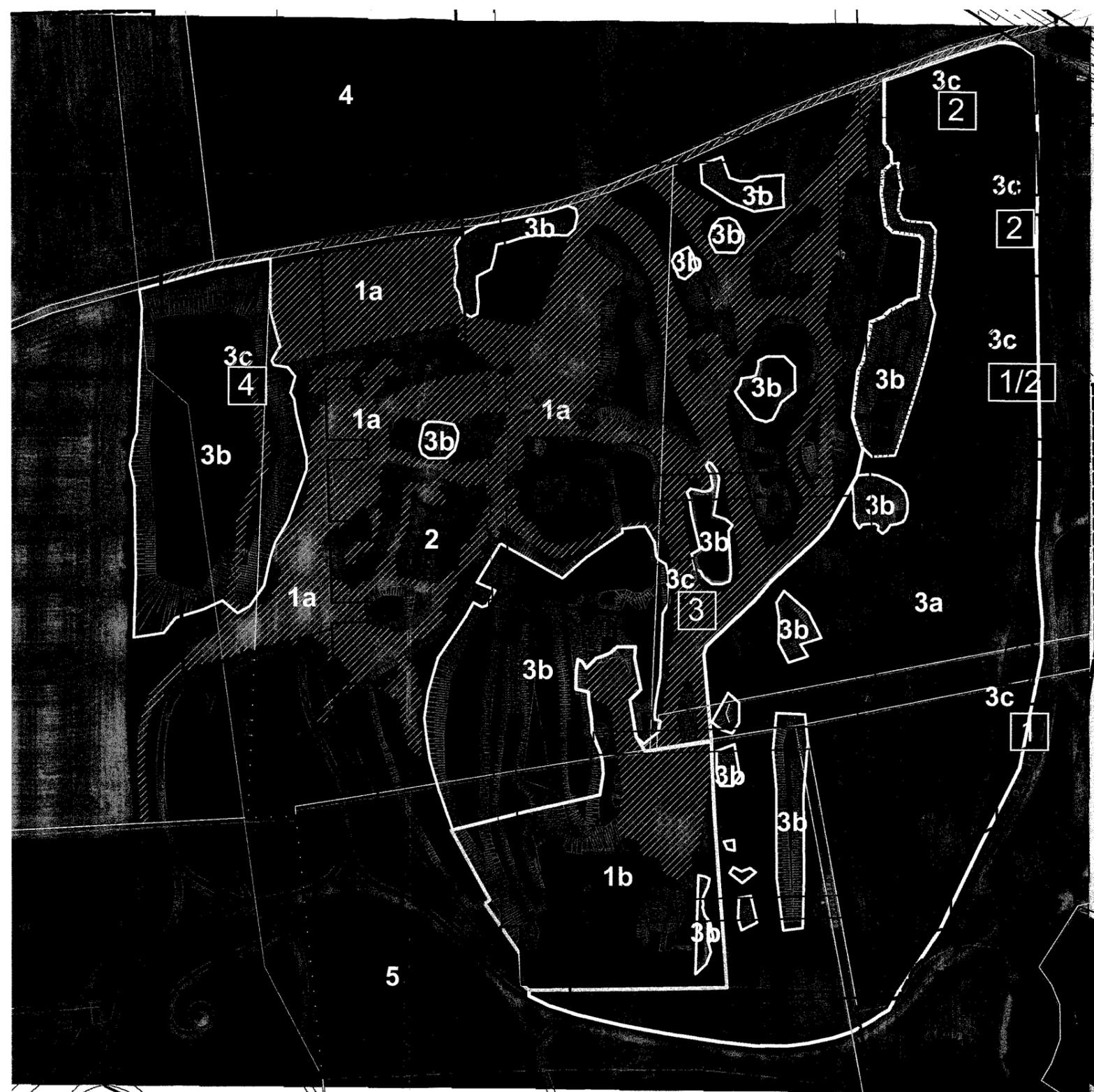
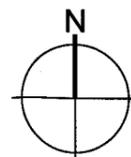
Brachflächen > 5 Jahre

-  3a Flächen mit weitgehend geschlossener Vegetationsdecke, "Hundewiese"
-  3b Erdmieten mit Sukzession, Gehölzen

Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat.III)

-  3c kleinflächige Bereiche mit Artenvorkommen der Roten Listen

-  1 Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda*)
-  2 kleine Sommerwurz (*Orobancha minor*)
-  3 Mauer-Gipskraut (*Gypsophila muralis*)
-  4 anthropogene Feuchtfelder 13 d



Eingriff:

Eingriffsfläche gesamt: 159.135 qm
 davon
 - Grünzug auf 3b: 6.039 qm
 davon auf 3c: 181 qm
 - Westring gesamt: 19.243 qm
 davon
 auf 1a: 3.741,80 qm
 auf 4: 15.501,20 qm
 - Mischgebiet auf 4: 11.564 qm
 - Gemeinbedarf gesamt: 15.600 qm
 davon
 auf 1a: 2.978 qm
 auf 4: 12.622 qm

- Wohnen gesamt: 106.689 qm
 davon
 auf 1a: 16.593,50 qm
 auf 1b: 8.650,00 qm
 auf 2: 17.696,80 qm
 auf 3a: 26.691,50 qm
 auf 3b: 13.799,00 qm
 auf 3c: 1.846,00 qm
 auf 4: 21.412,20 qm

Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, M1, Gemeinbedarf, -3. Entwicklungsstufe

Bebauungsplan

Planungsgemeinschaft Zwischenräume
 Blutenburgstraße 55, 80636 München
 Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740

Grünordnung

Barbara Weihs, Dipl.Ing. BDLA, Büro für Landschaftsarchitektur
 Insterburger Straße 7, 81929 München
 Tel. 089/9302743 Fax 089/931857

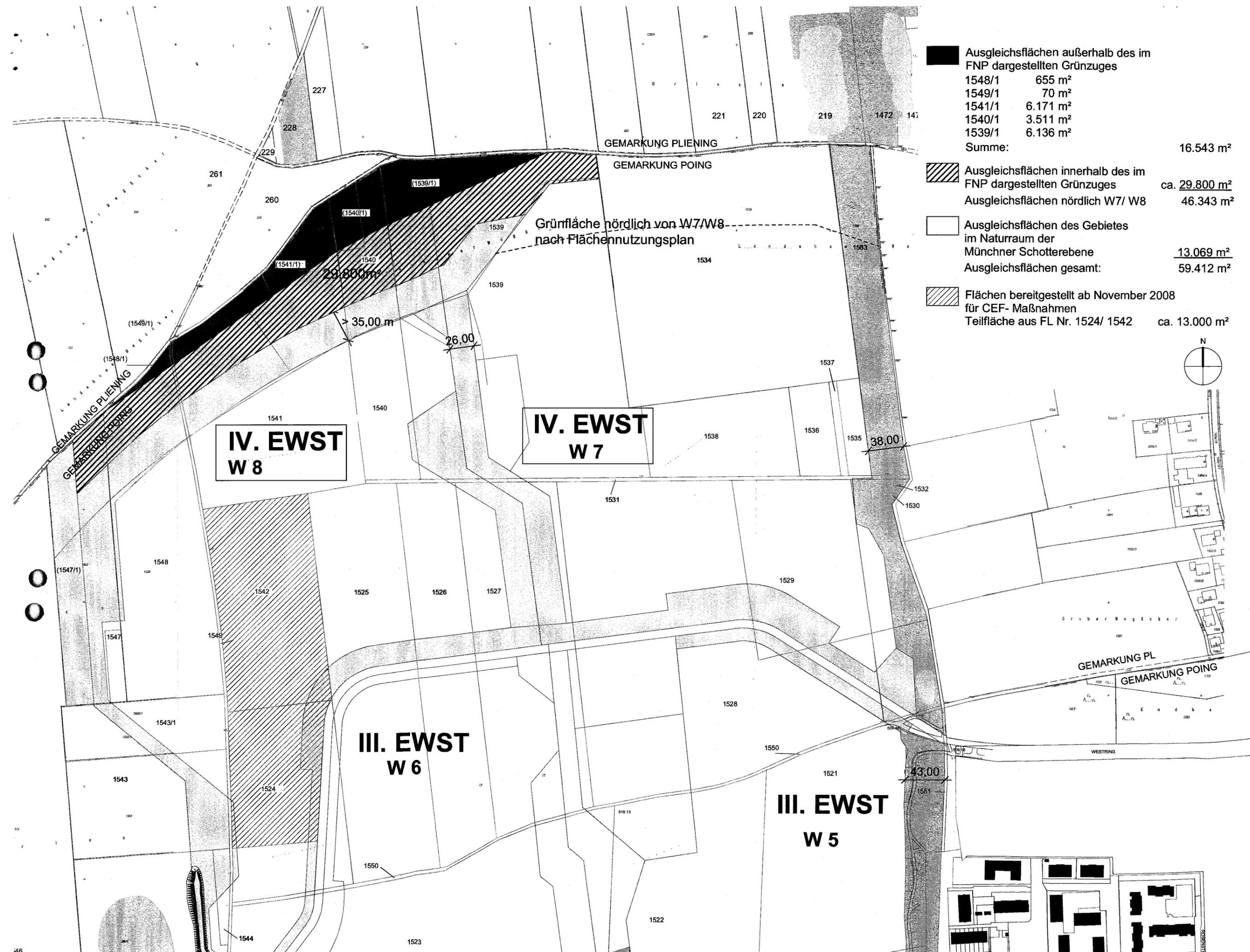
Planinhalt:
 Detailausschnitt

Beiplan zum
 Bebauungsplan

Plannr.: 1.1

M 1:2000

Datum:
 20.10.2008



■	Ausgleichsflächen außerhalb des im FNP dargelegten Grünzuges	
1548/1	655 m ²	
1549/1	70 m ²	
1541/1	6.171 m ²	
1540/1	3.511 m ²	
1539/1	6.136 m ²	
Summe:		16.543 m ²
▨	Ausgleichsflächen innerhalb des im FNP dargelegten Grünzuges	ca. 29.800 m ²
	Ausgleichsflächen nördlich W7/ W8	46.343 m ²
□	Ausgleichsflächen des Gebietes im Naturraum der Münchner Schotterebene	13.069 m ²
	Ausgleichsflächen gesamt:	59.412 m ²
▨	Flächen bereitgestellt ab November 2008 für CEF- Maßnahmen	
	Teilfläche aus FL Nr. 1524/ 1542	ca. 13.000 m ²

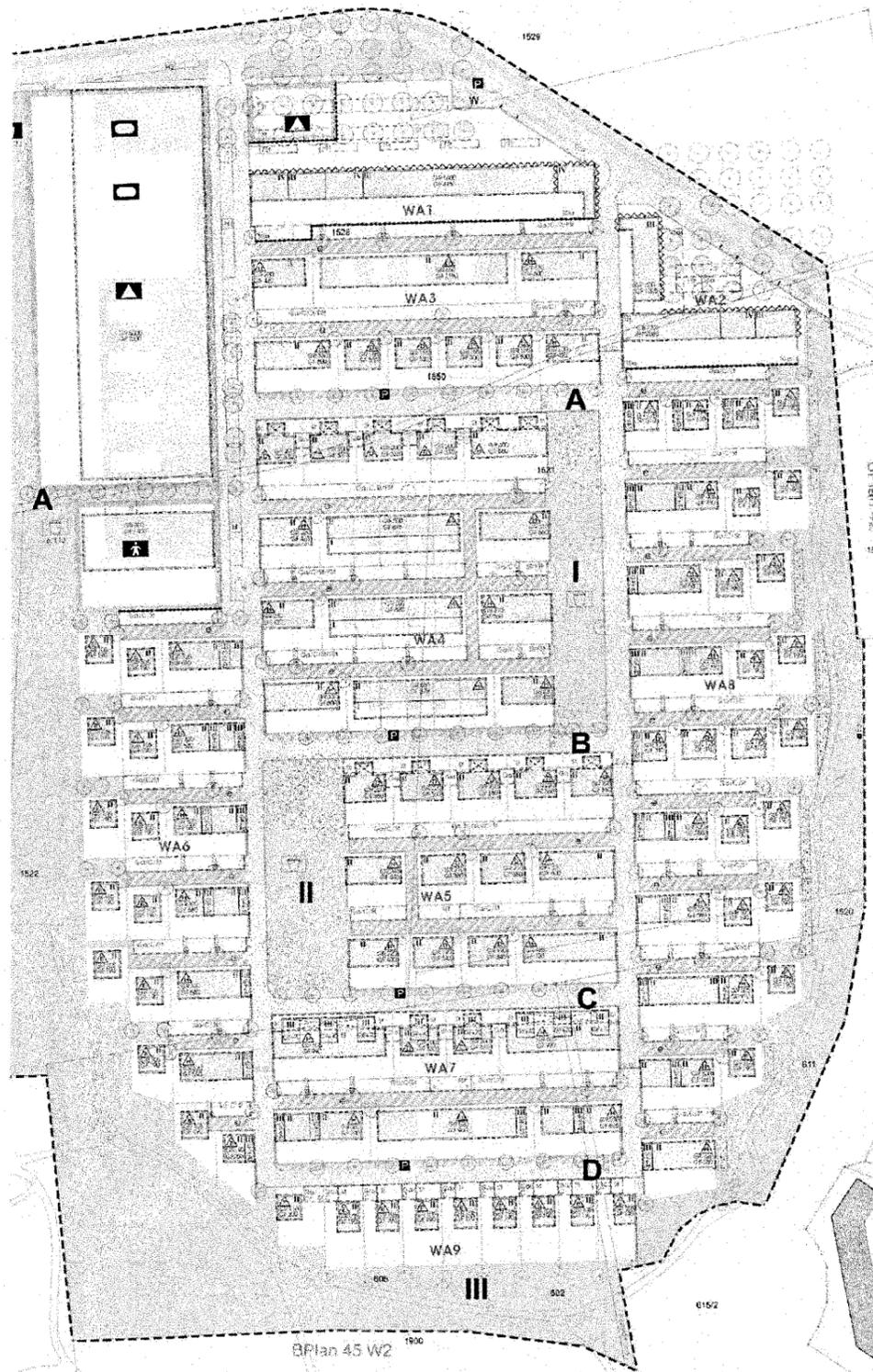
Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, M1, Gemeinbedarf, -3. Entwicklungsstufe

Architekt
Planungsgemeinschaft Zwischenräume
Blutenburgstraße 55, 80636 München
Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740

Bebauungsplanung und Grünordnungsplanung
Barbara Weihs, Dipl.-Ing. BDLA, Büro für Landschaftsarchitektur
Insterburger Straße 7, 81929 München
Tel. 089/9302743 Fax 089/931857

Planinhalt:
Ausgleichsflächen nördlich W7/ W8 und Flächen für CEF Maßnahmen
Beiplan zum Bebauungsplan

Plan-Nr.: 2
M 1:3500
Datum: 22.10.2008



**Leitbaumkonzept zum Bebauungsplan NR. 55
Poing „Am Bergfeld“ – W 5, MI, Gemeinbedarf**

Leitkonzept Vorschlag mit ländlichem Charakter,
ausgeprägtem jahreszeitlichem Wechsel, blühbetont:

A Straße und Fußweg nach Westen zu W6

- Pyrus calleryana "Canticleer" - Chinesische Birne „Chanticleer“
H: 7- 9 (12) m B: 4- 5 m
- Pyrus calleryana "Bradford" - Chinesische Birne „Bradford“
H: 8- 15 m B: 6- 9 m

I Grüner Platz, lang

Birnen, und Felsenbirnen, Wild- und Frucht(Most)birnen
H: 5- 15 (20) m B: 5- 10 m

B Straße

- Prunus yedoensis - Maienkirsche
H: 5- 7 (12) m B: 5- 7(12) m
- (Prunus avium "Plena" - Gefüllte Vogelkirsche
H: 7- 12 m B: 4- 6 m)

II Grüner Platz, breit

Kirschen, weiß, bzw. zart rosa blühend, Zier- und Süßkirschen
H: 5- 8 m B: 3- 5 (6) m

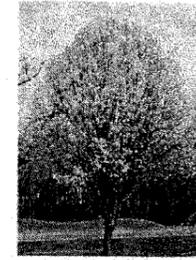
C Straße

- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
H: 10- 15 (18) m B: 4-6 m

D Straße

- Sorbus aucuparia - Eberesche
H: 5- 10 m B: 4- 6 m

III Baumschleier im Grünzug am Übergang zu WA 9
aus Obstbäumen Halb- bzw. Hochstamm
„Streuobstwiese“



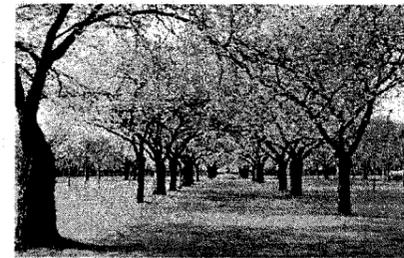
Chinesische Wildbirne -
Pyrus call. "Canticleer"



Wildbirne - Mostbirne



Maienkirsche - Prunus yedoensis



Zierkirschen



Schwed. Mehlbeere -
Sorbus intermedia

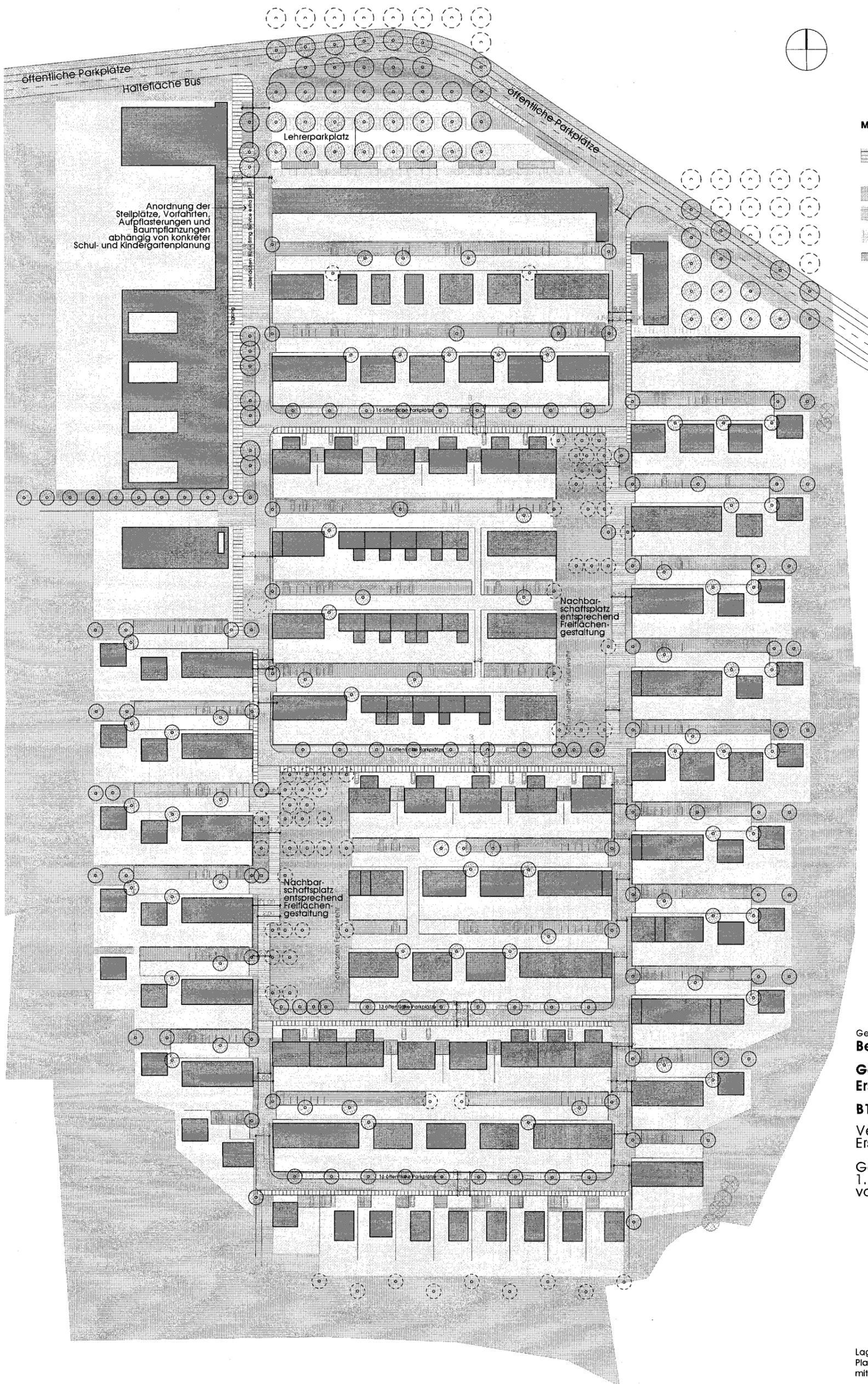


Eberesche -
Sorbus aucuparia



Streuobstwiese aus Apfelbäumen

Planinhalt:		Leitbaumkonzept
Datum:		20.11.2008
Grünordnung Barbara Weihs, Dipl.Ing. BDLA, Büro für Landschaftsarchitektur Insterburger Straße 7, 81929 München Tel. 089/9302743 Fax 089/931857		
Bebauungsplan Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf, -3. Entwicklungsstufe		
Bebauungsplan Planungsgemeinschaft Zwischenräume Blütenburgstraße 55, 80636 München Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740		



Anordnung der Stellplätze, Vorfahrten, Aufpflasterungen und Baumpflanzungen abhängig von konkreter Schul- und Kindergartenplanung

Haltefläche Bus

Lehrerparkplatz

öffentliche Parkplätze

Nachbarschaftsplatz entsprechend Freiflächengestaltung

Nachbarschaftsplatz entsprechend Freiflächengestaltung

- Materialien**
- Wohnerschließungsstraßen:
 - Gehbahnen: Gehwegplatten (35/35/10)
 - Verkehrsflächen:
 - Asphalt
 - Pflaster (z.B. Betonpflaster)
 - Öffentliche Parkplätze: Rasenfugenpflaster empfohlen
 - Schutzstreifen: Vegetationsfläche, Rasen, Kies
 - Baumstandorte (siehe Leitbaumkonzept) max. im 5m Umgriff zu pflanzen

Gemeinde Poing
Bebauungsplan "Am Bergfeld"
Gestaltung der Erschließungsstraßen
B1

Versätze in der Erschließungsfläche mit:
 Gehweg bis einschließlich 1. Querstraße, sowie vor Schule und Kindergarten