

# Gemeinde Poing

Abschrift aus dem Beschlussbuch

## Sitzungsniederschrift

Gremium	Datum	Status	TOP
<b>Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>03.03.2026</b>	<b>öffentlich</b>	<b>2.2</b>

## Gegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Wohngebiet W 8 in Poing "Am Bergfeld";  
Erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,  
Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen  
Billigung- und Auslegungsbeschluss**

## Vortrag

Az.: 3/610-12/64 - Fachbereich 3 - Planen und Bauen, Umwelt, Abfallwirtschaft

bereits behandelt:

Unterlagen:

BePlan Nr. 64 W8 Satzung und Begründung Entwurf 3.3.26

BePlan Nr. 64 W8 Planzeichnung Entwurf 3.3.26

BePlan Nr. 64 Umweltbericht Entwurf 3.3.26

sachkundige Personen:

Frau Ingrid Dreer und Herr Christian Böhm (Stadtplaner und Architekten db stadtplan/Dreer & Böhm GbR), Herr Simon Winkler (ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner)

11.07.2024	GR nichtöffentlich (TOP 1.2)
14.11.2024	GR öffentlich (TOP 2)
14.11.2024	GR öffentlich (TOP 3)
	Aufstellungsbeschluss
24.09.2025	GR öffentlich (TOP 2)
08.10.2025 bis	
14.11.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange

## **Innerhalb der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

1. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 12.11.2025
2. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.11.2025
3. Landratsamt Ebersberg, Abfall- und Bodenschutz, Schreiben vom 11.11.2025
4. Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 19.11.2025
5. Landratsamt Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 14.11.2025
6. Landratsamt Ebersberg, Kreishochbau und Liegenschaften, Schreiben vom 24.10.2025
7. Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 17.10.2025
8. Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.10.2025
9. Feuerwehr Poing, Schreiben vom 01.12.2025
10. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.11.2025
11. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.10.2025
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, Schreiben vom 10.10.2025
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg Erding, Schreiben vom 06.11.2025
14. LBV-Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 10.11.2025
15. gKU VE München-Ost, Schreiben vom 12.11.2025
16. ARGE Poing „Am Bergfeld“, vertr. durch Südhaushausbau, Schreiben vom 14.11.2025
17. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 19.11.2025
18. Gemeinde Kirchheim-Heimstetten, Schreiben vom 30.10.2025

19. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.10.2025
20. Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 27.10.2025
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.11.2025
22. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 05.12.2025

**Keine Anregungen haben folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:**

- Bayernets GmbH, Schreiben vom 08.10.2025  
Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 06.11.2025  
Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 24.10.2025  
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.11.2025  
Landratsamt Ebersberg, SG Mobilität und Regionalentwicklung, Schreiben vom 10.10.2025  
Markt Markt Schwaben, Schreiben vom 14.11.2025  
Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.11.2025  
Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 11.11.2025  
SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG, Schreiben vom 11.11.2025  
TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 17.10.2025  
Vodafone GmbH, Schreiben vom 06.11.2025

**Nicht geäußert haben sich folgende Behörden bzw. Sonstige Träger öffentlicher Belange:**

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege  
Bayerischer Bauernverband  
Bayernwerk AG  
Bund Naturschutz Bayern e.V.  
EBERwerk GmbH & Co.KG  
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München  
Gemeinde Anzing  
Gewerbeaufsichtsamt München-Land  
HABE Handelsverband Bayern e.V.  
Kreisheimatpflege Landratsamt Ebersberg  
Münchner Verkehrs- und Tarifverbund  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum  
Polizeiinspektion Poing

**1. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 12.11.2025**

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W 8 „Am Bergfeld““ in der Fassung vom 24.09.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

Zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung:

- Wir empfehlen die einzelnen Festsetzungen zu nummerieren, da es für die Bearbeitungen von zukünftigen Befreiungsanträgen einfacher wird.
- Die Baugrenze im Plan unterscheidet sich in der Darstellung von der Legende. Wir bitten um Anpassung.
- In der Legende gibt es eine Abgrenzung unterschiedliches Nutzungsmaß. Wir empfehlen genauer zu definieren, was damit genau gemeint ist. Die Abgrenzung wird üblicherweise innerhalb eines Bauraumes gezogen, um verschiedene Gebäudehöhen, Geschossigkeiten oder Arten zu trennen. Die vorliegende Darstellung ist eher unüblich, aber nachvollziehbar.

- Die Darstellung im Plan (G + R) und in der Legende (G R L) unterscheiden sich. Wir bitten Sie dies anzupassen.
- Zur besseren Lesbarkeit und einfacheren Umsetzung/Vollzug wäre die Vermaßung der Bauräume wünschenswert.

#### Textliche Festsetzungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht:

- Im § 2 Abs. 2 und 3 kann eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten Sie daher Wohnen als zulässige Nutzung zu ergänzen.
- Wir bitten um Anpassung des § 12, da durch die BayBO-Änderungen im Oktober 2025 eine generelle Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr zulässig ist. Es kann lediglich § 12 Buchst. a in der Satzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt werden und § 12 Buchst. d in der Satzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- Der Satz in § 13 Abs. 1 Satz 2 ist nach derzeitiger Rechtslage unzulässig. Wir empfehlen diesen umzuändern in: Ggf. ist eine Nachpflanzung von ausgefallenen Bäumen und Sträuchern in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen, falls die Erstbepflanzung durch natürlichen Abgang „eingehen“ oder durch Unwetter, Verkehrsunfall, Vandalismus oder andere Ereignisse zerstört werden sollte (Kommentar: Brügelmann/Gierke, 135. EL Juli 2025, BauGB § 9 Rn. 1112, beck-online).
- Die Festsetzung im § 14 Abs. 1, 2 und 3 der Satzung muss städtebaulich begründet werden. Andernfalls ist diese Festsetzung aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Die parkähnliche Struktur in kombinierten dichten Quartierinseln hat viele Qualitäten. Um die Quartiersinseln zu stärken, wäre es wünschenswert auch die umliegende Begrünung (Bäume) als zu pflanzen festzusetzen.
- Da nicht ersichtlich ist, welche Innenhöfe genau gemeint sind, wäre es sinnvoll § 14 Abs. 4 der Satzung anzupassen und plangraphisch zu verorten.
- Die Festsetzung im § 15 Abs. 3 der Satzung ist städtebaulich zu begründen. Ein Bezug zu Flächengrößen ist zu unbestimmt. Wir bitten dies entsprechend zu ändern.
- Im § 18 Abs. 3 der Satzung fehlt der Bezug zur Anlage. Wir bitten dies zu ergänzen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise des Landratsamtes werden zu Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden berücksichtigt. Entgegen der Einlassung des Landratsamtes kann eine Feinsteuerung der Unterteilbaugebiete WA 8.1.1 und 8.7 dergestalt erfolgen, dass dort auch die für ein Wohngebiet vorgesehene Hauptnutzung des Wohnens ausgeschlossen bleibt. Die Regelung stützt sich auf § 1 Abs. 5 BauNVO. Voraussetzung für diese Nutzungsgliederung ist (lediglich), dass bezogen auf das gesamte WA (hier der gesamte Geltungsbereich) die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als „allgemeines Wohngebiet“ gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend der Fall. Wie sich aus der Begründung (5.3) ergibt, entstehen im Geltungsbereich ca. 1000 neue Wohnungen. Die im Teilbaugebiet 8.7 vorgesehenen Nutzungen stellen daher dem Plangebiet dienende Versorgungseinrichtungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Zu klarerer Ablesbarkeit, dass es sich insgesamt nur um ein einziges WA handelt, dass in Teilgebiete gegliedert ist, entfällt bei Bezeichnung der Teilbaugebiete und Unterteilbaugebiete der Zusatz WA, die Benennung beschränkt sich auf die Nummerierung.

§ 12 wird entsprechend gestrichen, abgesehen vom höhengleichen Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen.

§ 13 Abs. 1 Satz 2 bleibt unverändert, die vorgeschlagene Formulierung entspricht sinngemäß der im Satzungsentwurf stehenden Formulierung. Nachpflanzung von ausgefallenen Bäumen und Sträuchern ist eine allumfassende Formulierung für jeglichen Grund des Ausfalls und muss nicht präzisiert werden. Der Zusatz „Ggf.“ lässt aus unserer Sicht die Bestimmtheit des Satzes vermissen.

§ 14 wird entsprechend der Anmerkungen in der Begründung näher erläutert und es wird Bezug auf die städtebaulichen / freiräumlichen Qualitäten genommen, die erreicht werden sollen.

Die Kinderspielplätze werden von ihrer Verortung her textlich konkretisiert („in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude“ / „auf dem Baugrundstück“) und Vorgaben entsprechend der ehemaligen Fassung der BayBO herausgenommen. Die Spielplätze werden mangels gemeindlicher Satzung begründet mit § 81 Abs. 2 BayBO für die Baufelder verpflichtend festgesetzt.

§15 Abs. 3 wird entsprechend der Anmerkungen angepasst, von den Größen her an die Wuchsordnung angepasst, sowie in der Begründung beschrieben, welche Anteile hier Bäume I. und II. Ordnung jeweils einnehmen und weshalb.

In § 18 Abs. 3 wird der fehlende Bezug auf § 19 ergänzt.

### **Beschluss**

Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

## **2. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.11.2025**

### **I. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht**

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Nachstehend möchten wir jedoch auf folgendes Hinweisen:

#### **1. Satzung Teil B - § 15 Grünordnung öffentliche Grünflächen**

Bestehende Freiflächen- und Begrünungssatzungen wiesen in der Vergangenheit vielfach eine Regelungsdichte auf, bei der eine Recht- und Zweckmäßigkeit in Frage gestellt werden konnte. Diese Regelungsdichte kollidierte oftmals mit den Planungsabsichten von Entwurfsverfasser und Bauherr und machte Bauvorhaben noch komplexer. Der Gesetzgeber hat sich nun dazu entschieden, die Satzungsbefugnis der Gemeinden insoweit einzuschränken (Auszug aus: Praktische Fragen zum neuen kommunalen Satzungsrecht in Bayern; Anke Bombach und Julian Zinn, Deutsches Architektenblatt 07-08-25).

Im Zuge des 1. Modernisierungsgesetzes treten daher Satzungen, die die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, außer Kraft (Art. 81 Abs. 3, Art. 83 BayBO). Dies betrifft ausdrücklich auch die grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne. Weiterhin Bestandskraft haben Festsetzungen zur Grünordnung nur dann, wenn sie ein zugrundeliegendes städtebauliches Konzept erkennen lassen.

Die Einschätzungsprärogative darüber, ob im Einzelfall ein städtebauliches Konzept erkennbar ist, obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Im Landkreis Ebersberg haben sich die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Bauaufsichtsbehörde daher intern darauf verständigt, dass die Bauaufsichtsbehörde nach eigenem Ermessen im Rahmen der Bauleitplanung eine Beurteilung

darüber abgeben soll, ob die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen ausreichend untermauert ist um deren Vollzug zu gewährleisten. Zukünftigen Meinungsverschiedenheiten zwischen Bauherren und Gemeinde soll so vorgebeugt werden.

Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer städtebaulichen Begründung grünordnerischer Maßnahmen ist im konkreten Fall zu beanstanden, dass die Festsetzungen der Satzung Teil B § 15 Abs. 3 („Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> der verbleibenden Flächen außerhalb der Kaltluftkorridore ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20m) Baum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss dabei mindestens 15% betragen.“) und § 14 Abs. 2 („Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 und der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil an Großbäumen muss mindestens 20% betragen. Im Teilbaugebiet WA 8.7 sind mindestens 30% große Baume Pflanzen“) u.E. nicht vollziehbar sein werden.

#### Fazit

Die vorliegenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern eine Überarbeitung, um die naturschutzfachlichen Zielsetzungen und die planungsrechtliche Verbindlichkeit der Grünordnungsmaßnahmen sicherzustellen.

Konkret wird die Integration der verbindlichen Pflanzgebote in die Planzeichnung unterhalb der Festsetzungen als erforderlich erachtet. Nur durch die explizite, zeichnerische und textliche Festsetzung der Standorte der zu pflanzenden Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird die Rechtsverbindlichkeit der Maßnahme gewährleistet.

Diese Konkretisierung ist notwendig, um die im Plan dargestellten Grünstrukturen ("Inseln mit Eingrünung") rechtssicher zu realisieren und dauerhaft zu sichern.

## 2. Satzung Teil C - Pflanzlisten

Wir bitten, folgende Bäume 1. Ordnung aus der Pflanzliste zu streichen:

- Populus alba Silber-Pappel
- Populus nigra 'Italica' Schwarz-Pappel
- Populus tremula Zitter-Pappel

Pappeln neigen in den Sommermonaten zum spontanen Astbruch, weshalb sie nicht in der Nähe von bebauten Gebieten gepflanzt werden sollten.

## 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unter Punkt 5.2 „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ (Seiten 21–22) aufgeführten CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Für das künftige Baugebiet W8, "Am Bergfeld" in Poing, wurde bereits ein Antrag auf Abtrag von Oberboden und Rotlage gestellt. Die hierfür erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung liegt bereits vor. Die CEF-Maßnahmen wurden im Zuge dieser genehmigten Abgrabung bereits weitestgehend umgesetzt.

#### Fazit

Unabhängig von der bereits erfolgten Umsetzung müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und festge-

geschrieben werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen für die gesamte Dauer des Eingriffs erhalten bleiben und wirken.

#### **4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Der vorgelegte Umweltbericht wurde von unserer Fachstelle geprüft. Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen wurden in diesem Kontext betrachtet.

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht findet die im Umweltbericht dargelegte Methodik und die daraus resultierenden Maßnahmen grundsätzlich unser Einvernehmen. Die dort dokumentierte Bestandsaufnahme und die Bewertung der Umweltauswirkungen sind nachvollziehbar und entsprechen den geltenden Vorgaben des Naturschutzrechts.

#### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**

Hinsichtlich der detaillierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung befinden wir uns derzeit in Abstimmung mit dem zuständigen Planungsbüro. Die offenen Punkte wurden bereits bilateral erörtert, und es konnte eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Das Planungsbüro wurde angewiesen, die finalen, abgestimmten Bilanzierungsunterlagen der Gemeinde Poing formell vorzulegen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

§15 Abs. 3 und §14 Abs. 2 wurden geprüft und anhand einer beispielhaften Verteilung verifiziert. Die textliche Festsetzung definiert den Bereich in dem die Entwässerung über Mulden vorgesehen ist, im Zuge der konkreten Planung nach dem Bauleitplanungsverfahren soll eine genaue Verortung erfolgen. In der Begründung wird der Fokus auf das städtebauliche Konzept nun geschärft und dieses genauer erläutert.

Dem Hinweis auf die Pflanzlisten wird Folge geleistet. Die in der saP definierten Maßnahmen werden in Satzungstext und Begründung mit aufgenommen werden. Die Bilanzierungsunterlagen wurden mit der UNB und der Gemeindeverwaltung nun final abgestimmt und diesen vorgelegt.

#### **Beschluss**

Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **3. Landratsamt Ebersberg, Abfall- und Bodenschutz, Schreiben vom 11.11.2025**

Zu oben genannten Verfahren wird aus abfall- und bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Poing hat einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 64 Wohngebiet W8 „Am Bergfeld“ vorgelegt, es betrifft die Grundstücke mit den FI-Nrn. 1524, 1525, 1526/1, 1531/1, 1539/1, 1540, 1541 und 1542 der Gemarkung Poing.

Auf der FI-Nr. 1541 Gem. Poing liegt die Altlastenverdachtsfläche „Ottersberg“ (ABuDIS-Nr. 175 00 027), die sich im nordöstlichen Teil der überplanten Fläche befindet.

Die Planung sieht im Hinblick auf bodenschutzrechtliche Aspekte folgendes vor:

- Für die einige Meter in die Planfläche hineinreichende Altlastenverdachtsfläche sind orientierende Untersuchungen vorgesehen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollen. Man geht momentan von einer Untersuchungsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> aus.

Das Wasserwirtschaftsamt stellt dazu fest:

- Die vorliegenden Unterlagen des Umweltberichts belegen die ausreichende Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche „Ottersberg“. Darüber hinaus konnte durch Stichtagsmessungen eine nördliche Grundwasserfließrichtung belegt werden. Somit ist ungeachtet noch ausstehender orientierender Untersuchungen der Verdachtsfläche gesichert, dass keine Schadstoffe aus den Ablagerungen in das Planungsgebiet transportiert werden. Somit entstehen diesbezüglich keine Nutzungseinschränkungen für entnommenes Grundwasser bzw. Einschränkungen für dessen Wiedereinleitung.

Zu den vorgesehenen Maßnahmen der baurechtlichen Planung wird aus **abfall- und bodenschutz-fachlichen Gründen** folgendes empfohlen bzw. gefordert:

- Gesammeltes Niederschlagswassers darf über Verfüllungen versickert werden. Es ist dabei ein Abstand von 45° ab Unterkante der Verfüllung einzuhalten.
- Belastetes Aushubmaterial ist abfallrechtlich in Absprache mit dem Landratsamt Ebersberg -Abfallrecht- ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Werden im Zuge der geplanten Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen angetroffen, die eine Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind das Landratsamt Ebersberg -Bodenschutzrecht-, sowie das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Das weitere Vorgehen kann dann einvernehmlich abgestimmt werden.
- Der geplante Bericht der orientierenden Untersuchung ist dem Landratsamt Ebersberg - Bodenschutzrecht- und dem WWA RO zu übermitteln.
- Künftige orientierende Untersuchungen im Rahmen der Amtsermittlung auf der Verdachtsfläche ABuDIS-Nr. 175 00 027 sind zu dulden.

Ergänzend wird bezüglich der Restfläche der Altablagerung, die Bestandteil der Ausgleichsflächen W5 ist, folgendes empfohlen bzw. gefordert:

- Auf der Fläche sind aus bodenschutzfachlichen Gründen Vernässungszonen oder Feuchtbiootope auszuschließen.
- Im Zuge naturschutzfachlicher Planungen darf kein schützender Oberboden abgetragen werden.

Aufgrund des Abgrabungsverfahrens beim LRA EBE/Bauamt (AZ: Abgr-2025-1860) wurde zum vorsorgen Bodenschutz vom WWA RO mit Schreiben vom 07.11.2025 (AZ: A-8770-28473/2025) bereits wie folgt Stellung genommen:

### **1. Boden**

Nach Übersichtsbodenkarte wird hier fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) erwartet. In der Bodenschätzung wurde sandiger Lehm mit durchschnittlichem Ertrag kartiert (flachgründige Diluvialböden)

### **2. Bodenmanagement**

In der Baubeschreibung zur Abtragungsgenehmigung vom 11.09.2025 wird ausgeführt, dass kein größerer Bedarf an Oberboden im aktuellen Konzept des Bebauungsplanes gesehen wird und deshalb der überschüssige Oberboden auf Äckern in der Umgebung zur Bodenverbesserung aufgebracht werden soll. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Entwurf 24.09.2025) ist jedoch etwa die Hälfte der Fläche als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hierfür muss eine durchwurzelbare Bodenschicht geschaffen werden, für die Oberboden benötigt wird und auch die angetroffene Rotlage gut verwertet werden kann. Entgegen der Angabe im Antrag auf Abgrabung

geht das WWA RO sehr wohl von größeren Mengen Boden aus, die zwischengelagert und auf der Fläche verwertet werden müssen.

In die Planung zur Abgrabung und zum Bebauungsplan ist mit einzubeziehen, wie viel Bodenmaterial nach der Abgrabung und der Auffüllung wiederverwertet werden kann. Es ist ausreichend Platz zur Zwischenlagerung zur Verfügung zu stellen, um die bodenschutzfachlichen Vorgaben zur Zwischenlagerung von Bodenmaterial nach DIN 19639 einzuhalten. Das Material der ehemaligen Hausmülldeponie ist separat zu lagern (sofern nicht bereits freigemessen). Diese Informationen sind dem LRA Ebersberg -Bodenschutzrecht- und dem Wasserwirtschaftsamt in Form eines Bodenmanagementplan zur Verfügung zu stellen. Dies stellt sicher, dass der Oberboden vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird (§202 BauGB) und spart Entsorgungs- und Transportkosten.

### **3. Bodenschutz**

Für die Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 einzuhalten, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtung und zum Erhalt von Oberböden.

Im Rahmen der **bodenschutzrechtlichen Vorsorgepflicht** nach § 7 Satz 4 Bundes-Bodenschutzgesetz i.V.m der Ermächtigungsgrundlage nach § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzverordnung verlangt die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ebersberg für dieses Vorhaben die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639.

- Das Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 ist vorab mit dem Landratsamt Ebersberg - Bodenschutzrecht- und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das geforderte Bodenschutzkonzept wurde mittlerweile im Verfahren für die Abtragung von Oberboden und Rotlage (positiver Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 16.12.2025) erstellt.

Die ARGE Poing Am Bergfeld plant die Beseitigung der Altlast in Absprache mit dem Landratsamt und hofft auf eine anschließende Herausnahme der Fläche aus dem Altlastenkataster durch das Amt. Der Bebauungsplan sollte deshalb vorerst unverändert bleiben. Nur im Fall, dass eine Herausnahme bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans nicht erreicht wird, werden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

Die für W5 bereits hergestellte Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen und bleibt unverändert erhalten. Der Ausschluss von Vernässungszonen und Feuchtbiotope sowie des Abtrags von schützendem Oberboden wird in die Hinweise aufgenommen. Da die Ausgleichsfläche auf Dauer in das Eigentum der Gemeinde kommt, sind solche Veränderungen des Bestands aber auch nicht zu befürchten.

#### Beschluss

Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

### **4. Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 19.11.2025**

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

#### **Sachverhalt**

- Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten von Poing, inkl. Versorgungseinrichtungen und Betriebe (W 8.1.1) und Gastronomie/Feststadl (W 8.7)

- Umfasst die Flurnummern 1525, 1526/1, 1531/1, 1539/1, 1540, 1541, 1542, 1547, 1548, 3605 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 1524, 1539, 3273 und 3272/3, Gemarkung und Gemeinde Poing
- Derzeitige Einstufung Außenbereich
- Südlich des Plangebiets verläuft die Bergfeldstraße (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h), dahinter befindet sich Einzelhandel (Edeka) mit Parkplatz, östlich ist die Errichtung eines Gymnasiums mit Freisportflächen geplant (Vgl. B-Plan Nr. 62 Am Bergfeld Wohngebiet W7)
- Die Erschließungsstraße soll auf Tempo 30 begrenzt sein
- Die Wärmeversorgung wird über Fernwärme (Geothermie) erschlossen
- In den Planunterlagen ist eine Schalltechnische Voruntersuchung enthalten (Müller-BBM, Bericht Nr. M183334/02 vom 27.08.2025). Darin werden unter anderem die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr, der geplanten Gastronomie inkl. Festsaal, der Wertstoffinseln, des Einzelhandels im Bestand sowie des hinzukommenden Verkehrsaufkommens behandelt
- Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen wurden sinngemäß in die Planfassung übernommen

## **Beurteilung**

### **Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:**

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

#### Gewerbelärm

Im Teilgebiet WA 8.7 werden im Gutachten sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm berechnet. Falls dort Wohnnutzung vorgesehen werden soll, wären dort entsprechende Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Wohnräumen erforderlich.

#### Ausschluss Genehmigungsfreistellungsverfahren

Um eine Umsetzung von notwendigen Auflagen zur Einhaltung des § 22 BImSchG in Verbindung mit den Anforderungen der TA Lärm und der TA Luft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, ist die folgende Festsetzung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2, Art. 81 Abs. 2 BayBO für alle Gewerbebetriebe im Satzungsgebiet notwendig (sinngemäß):

- Die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, z.B. mit ausschließlicher Büronutzung.

### **Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

#### Verkehrslärm

Ab welchen Beurteilungspegeln (Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bei Allgemeinen Wohngebieten) Maßnahmen zu ergreifen sind bzw. auf

Maßnahmen verzichtet werden kann, liegt im Ermessensrahmen der Gemeinde Poing. Einer Festlegung der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen oder deren Verzicht geht daher ein Abwägungsprozess darüber voraus, ab welchen Beurteilungspegeln Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. welche Fassaden mit einer Kennzeichnung für Lärmschutz darzustellen sind. In der Begründung sollten die Abwägungsgründe für die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen näher erläutert werden, bspw. warum Lärmschutzmaßnahmen erst ab 59 dB(A) tagsüber festgesetzt werden sollen.

#### Tiefgaragen

Lärm aus Tiefgarageneinfahrten, die dem Wohnen zugeordnet sind, werden als sozialadäquat betrachtet, sofern sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Um dies sicherzustellen, werden nachfolgende Vorschläge formuliert.

Der **Gemeinde wird empfohlen**, nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,8$  nicht unterschreiten.
- Tore der Tiefgaragenein- und -ausfahrten müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
- Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Im Teilbaugebiet WA 8.7. bleibt Wohnen auch weiterhin ausgeschlossen (siehe Abwägungsvorschlag 1. Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung), Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Wohnnutzungen durch Gewerbelärm sind deshalb dort nicht zu befürchten.

In die Satzung werden Festsetzungen zum Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren für alle Gewerbebetriebe sowie zu Lärminderungsmaßnahmen bei Tiefgaragen aufgenommen. Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

#### Beschluss

Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **5. Landratsamt Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft, Scheiben vom 14.11.2025**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

##### 1. Abfallsammlung, Arbeitsschutz und Müll- bzw. Wertstoffinfrastruktur

Für die Abholung und Erfassung der Abfallfraktionen sind die einschlägigen Arbeitsschutzregelungen zu beachten, insbesondere die DGUV-Regel 114-601 (Stand Oktober 2016) sowie die DGUV-Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (Stand September 2021).

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sind neben Restmüll- und Komposttonnen auch die Bereitstellung weiterer Gefäße zu berücksichtigen, die Zufahrt für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen und die im Bebauungsplan vorgesehenen ebenerdigen Müllräume entsprechend einzuplanen.

Die Errichtung der vorgesehenen Wertstoffsammelstelle im Bereich der Erschließungsstraße ist unter Einhaltung der Abstandsflächen und Lärmschutzvorgaben auszugestalten; dies gilt gleichermaßen für den zusätzlich benannten möglichen Bereich im Bergfeldanger.

### 2. Gewerbeabfälle:

Diese sind gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV, §§ 3 ff.) sowie § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2007) des Landkreises Ebersberg getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. Baustellenabfälle:

Nach § 14 Abs. 2 der AWS 2007 sind Bau- und Abbruchabfälle fraktioniert zu entsorgen:

- Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
- Baustellenmischabfälle: Inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen (z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.), Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.
- Baustellenrestmüll: Reststoffe, die weder inertes Material noch Wertstoffe enthalten, Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben.

### Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

## **6. Landratsamt Ebersberg, Kreishochbau und Liegenschaften, Schreiben vom 24.10.2025**

Seitens des Landkreises wird derzeit davon ausgegangen, dass die Sportflächen des Gymnasiums auch außerschulisch genutzt werden und dies auch im Interesse der Gemeinde ist.

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Grundlage der Bebauungsplanung für das W8 ist wie schon bei der Planung für W7 eine nur schulische Nutzung der Freisportflächen des Gymnasiums mit dementsprechenden Betriebszeiten. Außerschulischer Sport mit Nutzungszeiten auch am Abend bzw. Wochenende und ggf. Publikum würde aus Immissionsschutzgründen voraussichtlich eine Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts für W8 verhindern.

### Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**

**NEIN-Stimmen**      **0**

### **7. Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 17.10.2025**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

#### **Rettungswege**

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Poing verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum herzustellen.

#### **Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr**

Es sind entsprechend Art. 5 BayBO die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehrzufahrten / -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stich-zufahrt kann hier verzichtet werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist anzuwenden.

#### Hinweis:

Bei der Planung der Erschließungsstraße wird auf eine notwendige Breite und Befahrbarkeit für Rettungsdienste und Feuerwehr hingewiesen. Ein zügiges Durchkommen ist für die Einhaltung der Hilfsfrist erforderlich.

#### **Löschwasserversorgung, Objektschutz**

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss in-nerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und / oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

#### **Hinweis:**

Bei der ausgewiesenen, maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,8 ist der Grundschutz (Abschnitt 5 des DVGW-Arbeitsblattes) von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden durch die Gemeinde bereitzustellen!

#### **Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)**

Örtlich ist die FFW Poing zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sollen der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben werden.

#### Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben. Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **8. Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.10.2025**

Sollte Grauwasser verwendet werden, weisen wir auf § 13, Abs.3 Trinkwasserverordnung hin (Verbindung von Wasserversorgungsanlagen mit Nichttrinkwasseranlagen).

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wird in der Planbegründung aufgenommen.

#### Beschluss

Der Planfertiger wird beauftragt, die Ergänzung einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **9. Feuerwehr Poing, Schreiben vom 01.12.2025**

Zunächst möchte ich mich herzlich bedanken, dass wir als Feuerwehr Poing aktiv unsere Einschätzungen / Empfehlungen für das W8 einbringen dürfen.

Wir haben natürlich versucht, uns auf wesentliche und elementare „Feuerwehrpunkte“ zu beschränken, daher in einer kurzen Übersicht:

#### 1. Seite 10, § 14 Grünordnung in den Baugebieten und der Gemeindebedarfsflächen

Anmerkung Feuerwehr Poing:

Bei Bäumen ist durch Witterungseinflüsse (Sturm, Schneebruch, Eisregen) immer mit Schäden zu rechnen, welche zur Gefahr für Leben und Sachwerten führt. Zur Beseitigung einer solchen Gefahr steht der örtlichen Feuerwehr ein Hubrettungsfahrzeug nach Norm zur Verfügung, welches eine Rettungshöhe von 30m vorweist. Sollten Bäume, insbesondere „große Bäume“ eine Endwuchshöhe größer 30m erreichen, kann die Gefahrenabwehr im öffentlichen Verkehrsraum nicht oder nur unter erheblich erschwerten Bedingungen und im Zweifel nur durch radikalen Schnitt im Bereich der „Feuerwehr Arbeitshöhen“ gewährleistet werden.

Wir empfehlen die Artenauswahl des Baumbestandes unter diesen Punkten zu berücksichtigen und deren Pflanzort so zu wählen, dass entsprechende Feuerwehraufstellflächen (siehe Pkt. 2) auch bei ausgeprägtem Wachstum frei bleiben.

#### 2. Seite 27, 5.3.2 Geschosszahl und Höhenentwicklung

Aufgrund der Tatsache das alle bis Dato geplanten Gebäude eine Geschossanzahl von min. 3+ vorweisen, ist bei allen Gebäuden eine Drehleiter als zweiter Rettungsweg erforderlich, sollte dieser nicht baulich ausgeführt werden. Hierzu müssen alle Wohneinheiten ab dem 3. OG mittels Drehleiter Anleiter bar sein. Entsprechende Feuerwehranfahrzonen sowie Feuerwehraufstellflächen sind vorzuhalten.

Diese notwendigen Zonen stellen weniger eine Empfehlung, als vielmehr eine unbedingt erforderliche Maßnahme im weiteren Planungsprozess dar.

#### 3. Seite 29 ff, 5.6 Nebenanlagen und 5.9 Tiefgaragen

Müllräume können im/am Gebäude integriert werden, sollten aber aus Feuerwehrsicht keinen direkten Zugang ins Gebäude/Tiefgarage haben, um im Falle eines Schadfeuers die Bewohner nicht zu gefährden und um Flucht und Rettungswege rauchfrei zu halten. Aus Sicht der Feuerwehr sind externe und vom Wohngebäude abgesetzte Müllräume zu bevorzugen, da erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit der Bewohner minimiert werden können UND eine Gefahrenerkennung i.d.R. schneller erfolgt durch die Sichtbarkeit im Freien, als in geschlossenen Räumen innerhalb eines Gebäudes.

Erfahrungsgemäß stellt der alleinige Zugang (neben der Ein- und Ausfahrt) zur Tiefgarage durch Wohnhäuser ein erhebliches Risiko der Brand- und Rauchausbreitung und damit verbundenem Schadensausmaß dar. Empfehlenswert sind externe Zugänge, welche sowohl als Fluchtweg für Bewohner/Tiefgaragennutzer, aber auch als Angriffsweg für die Feuerwehr genutzt werden können.

#### 4. Seite 33, 5.10 Fahrradabstellplätze

Fahradabstellräume können im/am Gebäude integriert werden, sollten aber aus Feuerwehr Sicht keinen direkten Zugang ins Gebäude/Tiefgarage haben, um im Falle eines Schadfeuers durch beschädigte E-Fahrrad und E-Scooter Akkus Bewohner nicht zu gefährden und um Flucht und Rettungswege Rauchfrei zu halten. Insbesondere jüngere Erfahrungswerte zeigen, dass im Bereich der E-Mobilität (Fahrräder, Roller u.ä.) die Anzahl der Brände deutlich zugenommen hat. Eine Verbindung der o.g. Bereiche hat meist und bei verzögertem Alarmweg durch mangelnde

Sichtbarkeit (z.B. geschlossener Kellerraum), dass das Schadensausmaß sich exponentiell entwickeln kann.

## 5. Seite 37, 5.14.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Quartiersplätze

Bei der Erschließung eines neuen Wohngebiets ist die sichere und schnelle Erreichbarkeit aller Gebäude durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zwingend erforderlich. Dies ist nicht nur aus einsatztaktischer Sicht geboten, sondern auch baurechtlich durch die jeweils gültigen Landesbauordnungen und die DIN 14090 („Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“) sowie DIN 14502-2 („Anforderungen an Feuerwehrfahrzeuge“) vorgegeben.

Wesentliche Punkte:

- **Mindestbreiten:** Zufahrten und Straßen müssen ausreichend breit (mind. 3 m befahrbar, 3,5 m zwischen Begrenzungen) sein, damit Feuerwehrfahrzeuge sicher passieren können – auch bei parkenden Autos, insbesondere im Winter, wenn durch Schneeansammlung aufgrund geräumter Straßen durch den Winterdienst die fahrbahnbreite sich verringert. Kurvenbereiche stellen dabei eine besondere Herausforderung dar, welche es zu berücksichtigen gilt.
- **Wendeflächen und Aufstellflächen:** Feuerwehrfahrzeuge (insb. Drehleitern) benötigen geeignete Flächen zum Aufstellen und Wenden – ohne diese ist eine Menschenrettung aus oberen Stockwerken nicht möglich.
- **Zuverlässige Erreichbarkeit:** Jeder Bereich des Baugebiets muss innerhalb kürzester Zeit erreichbar sein, um Löschangriffe und Rettungseinsätze ohne Zeitverlust zu ermöglichen.
- **Oberirdische Befahrbarkeit von unterirdisch bebauten Flächen:** sollten in der weiteren Planung noch unterirdische Bebauung, wie eine Verbindung zwischen Tiefgaragen o.ä. geplant sein, so ist unbedingt auf eine oberirdische Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge zu achten – die Erfahrungen im W7 zeigen, dass dies in der Vergangenheit nicht berücksichtigt wurde und im Brandfall die notwendigen Hilfeleistungsmaßnahmen deutlich länger dauern, da nicht mit den Fahrzeugen in die unmittelbare Nähe des Brandortes gefahren werden kann.

Nochmals ein herzliches Dankeschön für die Beteiligung und gerne stehen wir für weitere Fragen in Bezug auf die „Feuerwehrpraxis“ gern zur Verfügung.

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Planung berücksichtigt grundsätzlich die Anforderungen der Feuerweherschließung. So sind die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert und auf den Baugrundstücken wurden z.B. Gebäude mit mehr als 3 Geschossen in mit Drehleiterfahrzeugen erreichbaren Lagen angeordnet. Die Ausbildung der Gebäude und Freiflächen im Detail obliegt dann jedoch bewusst den Bauherren, um hier Gestaltungsfreiheit zu lassen.

Die überarbeiteten Festsetzungen zu Nebenanlagen (siehe Punkt 17 ARGE „Am Bergfeld“, 2. Nebenanlagen) geben nun mehr Raum für die gewünschten freistehenden Nebenanlagen. Zu 1. Seite 10, § 14 Grünordnung in den Baugebieten und der Gemeindebedarfsflächen: Wir haben die Stellungnahme der Feuerwehr zur Kenntnis genommen. Die Verkehrssicherheit im Bereich von Bäumen in öffentlich zugänglichen Bereichen ist Aufgabe sachgerechter Pflege. Die Anmerkungen und Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes werden in den nachfolgenden Planungsebenen und im Bauvollzug weiter berücksichtigt werden müssen. Die Pflanzenlisten sind hinweislicher Natur, sodass die genaue Artenauswahl den nachfolgenden Planern obliegt. Die festgesetzten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume dürfen aus technischen und funktionalen Gründen bis zu 3 Meter verändert werden. Zu diesen Gründen zählen auch Feuerwehrbelange.

Die Hinweise der Feuerwehr sollten der ARGE Poing „Am Bergfeld“ zur Weitergabe an die Bauherren der Gebäude an die Hand gegeben werden.

## **Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben. Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **10. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 10.11.2025**

Mit Schreiben vom 24.07.2018 hatten wir zur den beiden Wohngebiete W7 und W8 im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung genommen.

Parallel dazu haben wir mit Schreiben vom 25.07.2018 zum Plangebiet W7 im Zuge des BP-Verfahrens Nr. 62 Stellung genommen.

Im Rahmen des gegenständlichen BP-Verfahrens Nr. 64 geht es nun um das Wohngebiet W8, das westlich von W7 liegt.

Das Plangebiet W8 hat eine Größe von 20,4 ha.

Die Grundzüge der Planung sehen verdichtete Bauinseln in einer heideähnlichen Landschaft vor. Zur Unterstützung des lokalen Wasserhaushalts und zur Anpassung an den Klimawandel soll das Planungsgebiet nach dem Schwammstadtprinzip gestaltet werden.

Ziel ist es, anfallendes Niederschlagswasser möglichst vor Ort in Bereichen mit Pflanzungen zurückzuhalten, zu speichern und zu versickern. Zudem soll die Flächenversiegelung möglichst geringgehalten werden.

Die Bauflächen sind u.a. durch Tiefgaragen unterkellert.

Das gesamte Gelände soll um knapp 2 m aufgeschüttet werden, um den Abstand zum Grundwasser zu erhöhen.

#### Wasserwirtschaftliche Prüfung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu und bitten um Beachtung und Berücksichtigung der folgenden Punkte:

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der Münchner Schotterebene. Das Grundwasser fließt von Süd nach Nord mit einem Gefälle von rd. 0,3 %. Das Grundwasser steht bei mittleren Grundwasserverhältnissen etwa 4-5 m unter Gelände an.

Mit den geplanten Unterkellerungen sind Eingriffe in das Grundwasser geplant. Das Grundwasser steht hier sehr oberflächennah an. Bei hohen Grundwasserständen ist damit zu rechnen, dass die Tiefgaragen und Unterkellerungen in das Grundwasser eintauchen.

Die Ausführung der Unterkellerungen sollte wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit. Zum Schutz gegen eindringendes Grundwasser wurde in den Satzungsentwurf ein Hinweis zum Objektschutz aufgenommen. Wir raten dazu, diesen Hinweis als Festsetzung festzuschreiben.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

Wir empfehlen der Gemeinde, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 (1) Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

#### Flächenversiegelung:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen: [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

#### Wassersensible Siedlungsentwicklung:

Insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

#### Gefahr durch Sturzfluten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge in der Bauleitplanung sind generell und flächendeckend zu berücksichtigen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7) und im Sinne des Risikogedankens sachgerecht abzuwägen. Hierzu wurde vom StMUV folgende Arbeitshilfe erstellt: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm>

Eine Vielzahl von möglichen Maßnahmen sind auch im DWA-Merkblatt M 119 aufgelistet. Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen, so sind Öffnungen am Gebäude ausreichend hochzusetzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) und die Höhenkote des Erdgeschoss-Rohfußbodens sollte ausreichend hoch gewählt werden, um das Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäude zu verhindern.

Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stated=7f193365-7d67-4081-9933-657d6780810b>

#### Altlasten:

Im Plangebiet gibt es im Bereich W8 auf Flur-Nr. Poing/1541 eine Altlastenverdachtsfläche (Abudis-Nr. 17500027). Hierzu hat unser Sachgebiet Altlasten gegenüber dem Landratsamt Ebersberg separat Stellung genommen (s. Anlage). Wir bitten um Berücksichtigung und Beachtung unserer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren.

#### Bodenschutz:

Auch unser Sachgebiet Bodenschutz hat gegenüber dem Landratsamt zum vorsorgenden Bodenschutz Stellung genommen (s. Anlage). Auch hier bitten wir um Berücksichtigung und Beachtung unserer Stellungnahme.

#### Versicherungsschutz gegen Naturgefahren:

Grundsätzlich empfehlen wir den Abschluss einer Elementarschadensversicherung. Ein Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren finden Sie unter:  
<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird auf die Grundwassersituation hingewiesen. Die fachgerechte wasserdichte Ausführung von Unterkellerungen muss dann Aufgabe der späteren Realisierungsplanungen bleiben.

Für alle Wohngebiete wurde durch ver.de Landschaftsarchitekten und Stadtplaner im Vorfeld ein Grobüberflutungsnachweis erstellt. Außerdem bestehen im Gebiet auf der Münchner Schotterebene günstige standortliche Voraussetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Bebauungsplan werden Versickerungsbereiche (durch Angabe der maximalen Tiefe ab der Grundstücksgrenze in die öffentliche Grünfläche hinein) und das Anlegen von Sickermulden erläutert.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen ist in § 8 (7) festgesetzt. Des Weiteren befinden sich in der Begründung unter 5.14 das Prinzip der Schwammstadt und die damit verbundene Minimierung befestigter Flächen. Ebenso wird dieses Ziel unter 5.19 in Zusammenhang mit Umweltschutz und Energieversorgung erläutert.

In der Begründung wird eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung beschrieben, z.B. Speicherung von Regenwasser in Zisternen, sickerfähige Oberflächen, offene Regenwasserableitung über Mulden, Regenwasserspeicherung. Zudem wird eine Gebäudebegrünung auf Dächern und an Fassaden in zielführendem Rahmen festgesetzt, sowie eine dezentrale Versickerung über Mulden um die Baugrundstücke herum auf der öffentlichen Grünfläche. Zugleich gibt es in der BayBO Art.7 Abs 1 die Anforderung, nicht überbaute Grundstücke wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen.

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und die Verkehrsflächen werden auf ein höheres Planniveau gehoben als das derzeitige Bestandsniveau. Die öffentlichen Grünflächen bieten die Möglichkeit für Geländesenken und Aufstaubereiche als temporäre Überschwemmungsflächen. Die unter Altlasten und Bodenschutz genannten Anlagen werden durch Stellungnahmen des Landratsamtes, Abfall- und Bodenschutz unter Nr. 3 beschlussmäßig behandelt.

Die Empfehlung zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren sollte der ARGE Poing „Am Bergfeld“ zur Weitergabe an die Bauherren an die Hand gegeben werden.

#### Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger sowie zur Weitergabe an die Bauherren an die Hand gegeben.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **11. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.10.2025**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

#### Planung

Die Gemeinde Poing beabsichtigt mit o.g. genannten Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Hintergrund der Planung ist der Abschluss der Nordwestentwicklung des Quartiers „Am Bergfeld“. Das Planungsgebiet (Größe ca. 20,4) befindet sich am nordwestlichen Ortsrand zwischen der Bergfeldstraße im Südosten und der Gemeindegrenze im Nordwesten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen bereits als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Realisiert werden unterschiedliche Wohnungsangebote (Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser). Stark verdichtete Bauinseln ermöglichen im Gegenzug möglichst große öffentliche Grünflächen für die klimatischen Funktionen zu erhalten.

#### Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

#### Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, Schreiben vom 10.10.2025**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bietet an, die Bodenordnung in Form einer amtlichen Umlegung durchzuführen. Das Instrumentarium hat sich aus Sicht des ADBV bei den bisherigen Wohnbaugebieten in Poing bewährt.

Zu gegebener Zeit bitte ich, dem ADBV Ebersberg einen entsprechenden Beschluss zur Übertragung der Umlegung zuzuleiten.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Wie in den vorhergehenden Entwicklungsgebieten ist auch für das W8 die Anordnung einer Umlegung vorgesehen, die dann wieder dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg übertragen werden soll.

#### Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg Erding, Schreiben vom**

**06.11.2025**

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn Johannes Amon - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W 8 in Poing "Am Bergfeld", Gemarkung Poing, wird eine ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 20,4 ha überplant. Das Plangebiet wird derzeit zu ca. 55 % landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der südliche Teil, ca. 40 % des Plangebietes, an der Bergfeldstraße wird als Lagerfläche mit Aufschüttungen (Kies/ Oberbodenmieten) und Lagerflächen für sonstige Baumaterialien verwendet. Diese Fläche wurde für das Gebiet W7 eingerichtet und soll bis Ende der Bauzeit W8 in kleiner werdender Fläche für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Die restlichen 5 % der Geländefläche stellen sich als Straßenbegleitgrün, landwirtschaftliche Wege oder Feldgehölzstreifen dar.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Überplanungen landwirtschaftlich genutzte Flächen in größerem Umfang verloren gehen. Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Durch den begrenzenden Faktor der landwirtschaftlichen Fläche sollten solche Vorhaben möglichst keine landwirtschaftlichen Böden beanspruchen oder zumindest möglichst flächensparend erfolgen, da sonst die Existenzgrundlage der Landwirte in der näheren Umgebung gefährdet wird. Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht und müssen zum Erhalt ihrer Betriebsstrukturen entfernte Flächen pachten und dadurch weitere Fahrwege und zusätzlichen Aufwand auf sich nehmen. Ein flächensparender Umgang mit landwirtschaftlichen Böden ist hier aufgrund der großzügigen Planung nach u.E. nicht erkennbar.

Der Planbereich umfasst die Flurnummern (Fl.Nrn.) 1525, 1526/1, 1531/1, 1539/1, 1540, 1541, 1542, 1547, 1548, 3605 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 1524, 1539, 3273 und 3272/3, Gemarkung und Gemeinde Poing. Die Ackerzahlen im Planbereich liegen im Bereich von 37 bis 44.

Für den Landkreis Ebersberg liegt die flächengewichtete Mittelwertzahl von Ackerland bei 49. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um landwirtschaftliche Böden mit Bonität, deren Ackerzahlen unter dem Durchschnittswert des Landkreises Ebersberg liegen.

Falls es zu einer Überplanung der Fläche kommt, bitten wir Sie, folgende landwirtschaftlichen Belange in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.
3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.
4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen

für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < [poststelle@aelf-ee.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-ee.bayern.de) >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Planung berücksichtigt den sparsamen Umgang mit dem Boden. Der Gemeinderat hat in Fortentwicklung des Flächennutzungsplans von 1984, der eine geringe bauliche Dichte vorsah (vorwiegend Einfamilienhäuser), bereits im Jahr 2018 mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans eine höhere bauliche Dichte und damit mehr Wohnraum für eine deutlich größere Zahl von Menschen im Bauabschnitt W8 ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung des Bergfelds ist seit Jahrzehnten bekannt und wurde mit den die Flächen bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs wurden bei der Planung berücksichtigt. So wurde beispielsweise als Zufahrt zu den Fl.Nrn. 1543/1 und 1543 der Weg im Westen des Teilbaugebiets WA 8.7 erhalten und an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Anschluss an den Geltungsbereich sind bekannt, wie in der Planbegründung dargelegt sollen sie soll durch die neue Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden. Dies hier in die Wohnungen einziehenden Menschen profitieren von der direkten Nachbarschaft zur Landschaft und müssen im Gegenzug dann auch die hiermit verbundenen Emissionen der Landwirtschaft akzeptieren.

Es werden keine landwirtschaftlich hochwertigen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Die Ausgleichsflächen sind bereits in den Jahren 2017 und 2022 außerhalb des Geltungsbereichs angelegt worden. Sie befinden sich in den Gemarkungen/Gebieten Bruck/ Brucker Moos, Baiern/ nahe Alte Moosach, Straußdorf/ Schauerachgraben bzw, Katzenreuther Filze. Die vorgeschlagenen Hinweise werden im Plan ergänzt und der Zufahrtsweg westlich der Gemeinbedarfsfläche und von WA 8.7.2 zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen als herzustellen festgesetzt.

#### Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

#### **14. LBV-Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 10.11.2025**

Der LBV-Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und bezieht diesbezüglich wie folgt Stellung:

Der LBV hat keine Einwände und begrüßt die Vorgaben für ein zukunftsweisendes Bauen. Damit auch die Umsetzung funktioniert, ist insbesondere beim Artenschutz zu beachten, welche Vorlieben Vögel und Fledermäuse haben. Das Anbringen von Quartieren muss der Vorstellung der jeweiligen Art entsprechen, damit sich Erfolg einstellen kann. Gerne unterstützt der LBV durch kostenlose Beratung. Bitte händigen Sie unseren neuen, überarbeiteten Bauratgeber an die Bauwerber aus.

Fragen beantworten wir gerne unter den oben genannten Nummern oder über das Naturschutzfragen-Telefon 09174/4775-5000 (Mo-Fr von 09:00 – 11:00 und 14:00 - 16:00 Uhr).

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

#### **15. gKU VE München-Ost, Schreiben vom 12.11.2025**

Keine Einwände gegen o.g. Bebauungsplan-Entwurf.

#### Zwei Hinweise:

Regenwassernutzungsanlagen sind **VE|MO** anzuzeigen, wenn es für die Toilettenspülung, Waschmaschine etc. verwendet wird.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen weder überpflanzt noch überbaut werden. Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, wird verwiesen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Wir haben die Stellungnahme des gKU VE München-Ost zur Stellung genommen. Änderungen sind dadurch keine erforderlich, die Umsetzung muss im Zuge der späteren Objektplanungen erfolgen. Die Hinweise sollen berücksichtigt und auch der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger an die Hand gegeben werden.

#### **Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger zur Berücksichtigung bei der Realisierung an die Hand gegeben.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

#### **16. ARGE Poing „Am Bergfeld“, vertr. durch Südhaushausbau, Schreiben vom 14.11.2025**

Im Sinne des gemeinsamen Ziels einer qualitätvollen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnentwicklung möchten wir mit den folgenden Hinweisen und Empfehlungen zur weiteren Optimierung des Bebauungsplan W8 beitragen. Die Anmerkungen verstehen sich als fachliche Unterstützung, um den Plan im Interesse von gutem, bezahlbarem Wohnraum, einer hohen Freiraumqualität und der Vermeidung unnötiger Kostentreiber weiterzuentwickeln.

Zu jedem Punkt folgt: kurze Zusammenfassung, Hinweise aus den Stellungnahmen, und „Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung“ – jeweils mit Verweis auf den passenden Paragraphen/Absatz im Bebauungsplandtext.

### **1) Abstandsflächen: Plan- und Rechtssicherheit herstellen (§ 5 Abs. 2–3)**

Zusammenfassung: Die eingezeichneten Baukörper müssen die Abstandsflächensatzung sicher einhalten. Ohne belastbaren Nachweis drohen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Wertminderung.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Belichtungs-/Belüftungsvoraussetzungen sowie Abstandsflächen prüfen; sonst eingeschränkte Bebaubarkeit bis an Baugrenzen und negative Bewertung.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Die Einhaltung der Abstandsflächensatzung der gezeichneten Baukörper ist durch den Entwurfsverfasser nachzuweisen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die in der Planzeichnung hinweislich dargestellte Baukörpervorschlag erfüllt die Anforderungen der Satzung der Gemeinde Poing über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Der Bebauungsplan lässt den Bauherrn Spielräume bei der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude. Die Einhaltung der Anforderungen der Bayerischen Bauordnung einschließlich der gesunden Wohnverhältnisse obliegt dann dem Bauantragsteller und seinem Architekten.

### **2) Nebenanlagen (Müll, Fahrrad, Tiefgaragenausgänge) – gezielt zulassen (§ 7 Abs. 1–3, § 9 Abs. 1–2)**

Zusammenfassung: Ein generelles Verbot ist unpraktisch und teuer. Sinnvoll dimensionierte Nebenanlagen verbessern Betrieb, Barrierefreiheit und Sicherheit, senken Nebenkosten erheblich und sind in Bezug auf die Realisierung barrierefreier Erdgeschosswohnungen wesentlich.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Nebenanlagen nicht komplett ausschließen; Ausgänge aus Tiefgaragen zwischen Gebäuden; mehrere Müll-Aufstellflächen je Unterteilgebiet sinnvoll.
- Müllhäuser notwendig; große Tonnen (1.000 Liter) zulassen; Platz für E Lastenräder; Barrierefreiheit der Erdgeschosse beachten.
- Ergänzender Praxis-Hinweis:  
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist essenziell, weil nach Bayerischer Bauordnung etwa ein Drittel barrierefreie Wohnungen idealerweise im Erdgeschoss realisiert werden soll. Tiefgaragen-Einfahrten im Wohngebäude sowie der Nachweis von Müllräumen und Fahrradabstellplätzen im Erdgeschoss reduzieren die verfügbare Wohnfläche dort erheblich. Für wirtschaftlich darstellbaren, öffentlich geförderten Mietwohnraum müssen daher Nebenanlagen und Ausgänge bzw. Zufahrten von Tiefgaragen außerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Nebenanlagen sind in den Teilbaugebieten WA 8.1 bis WA 8.6 zulässig, wenn sie der Erschließung, Entsorgung oder der Fahrradnutzung dienen (Müllhäuser, Fahrradunterstände/-räume, Ausgänge und Zufahrten aus bzw. zu Tiefgaragen). Sie können außerhalb der Wohngebäude angeordnet werden, um die Wohnnutzfläche in barrierefrei zu planenden Erdgeschossen zu sichern. Pro Unterteilbaugebiet können mehrere Müllaufstellflächen vorgesehen werden. Große Müllbehälter bis 1.000 Liter sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenräder sind zulässig. Ausgänge aus Tiefgaragen können zwischen Gebäuden angeordnet werden.“

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Verträglichkeit von Nebengebäuden im Freiraum wurde, auch im Zusammenspiel mit der festgesetzten Begrünung und den erforderlichen Kfz-Stellplätzen, nochmals anhand einer Musterinsel vertieft untersucht und mit der ARGE Poing „Am Bergfeld“ durchgesprochen. Die Innenhöfe sind konzeptbedingt intensiv durch Erschließungs-, Rettungs-, und Spielnutzungen sowie den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze) belegt. Der Schwerpunkt der Baumpflanzungen liegt in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in den Inselmitten und in den öffentlichen Grünflächen direkt an den Rändern der Bebauungsinselflächen. Insbesondere im mietpreisgebundenen geförderten Wohnungsbau müssen kostenaufwändige Lösungen vermieden werden. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Baumpflanzungen werden überarbeitet und auf den Baugrundstücken größerer Spielraum für Nebenanlagen (insbesondere für Fahrräder und Müll) geschaffen, ohne dabei das Gesamtkonzept grundsätzlich zu schwächen.

### **3) Dachbegrünung und Fassadenbegrünung – Pflicht entschärfen (§ 18 Abs. 5; § 20 Abs. 1–6)**

Zusammenfassung: Umfangreiche Begrünungspflichten verursachen hohe Kosten und technische Risiken. Extensiv begrünte Dächer genügen; Fassadenbegrünung als Option reicht.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Intensive Dachbegrünung und verpflichtende Fassadenbegrünung kostenintensiv; extensiv ausreichend; Vorsicht bei selbstklimmenden/schlingenden Arten.
- 2/3 Fassadenbegrünung technisch und finanziell kritisch.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Fassadenbegrünung ist zulässig und wird empfohlen, ist jedoch nicht verpflichtend. Dächer sollen vorzugsweise extensiv begrünt werden; intensive Dachbegrünungen sind zulässig, aber nicht erforderlich.“

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Der § 20 Fassadenbegrünung wird präzisiert und es wird verdeutlicht, dass es sich bei der Regelung ausschließlich um fensterlose (bzw. PV-Anlagen-freie) Fassadenabschnitte handelt mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesthöhe von 4,0 m.

In § 18 Dächer, Dachaufbauten und technische Anlagen auf Dächern werden bei Abschnitt (5) drei mögliche Arten von Begrünung mit der jeweiligen Aufbauhöhe festgesetzt. Intensive Dachgartennutzung ist nicht verpflichtend, sondern wird über die Festsetzung nur in ihrer möglichen Ausdehnung über die Dachfläche auf 1/3 der Dachfläche beschränkt, sofern ein Umsetzungswunsch besteht.

### **4) Besucherstellplätze – flexible Unterbringung (§ 8 Abs. 2)**

Zusammenfassung: Oberirdische Besucherstellplätze sind beim Geschosswohnungsbau oft schwer anzuordnen. Es braucht einen belastbaren Nachweis und eine Tiefgaragen-Option.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Unklar, wo oberirdische Besucherplätze bei Geschosswohnungsbau angeordnet werden können; Plan verlangt 10% offen auf Baugrundstücken.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Die Unterbringbarkeit der oberirdischen Besucherstellplätze ist durch den Entwurfsverfasser nachzuweisen.
- „Die geforderten Besucherstellplätze können ebenfalls in Tiefgaragen ausgewiesen werden. Bei Unterbringung in Tiefgaragen sind sie als Besucherplätze zu kennzeichnen und kurzzeitig nutzbar zu halten.“

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Im Workshopverfahren wurde mit der ARGE „Am Bergfeld“ vereinbart, dass die klimatisch wichtigen Großbäume vorrangig im öffentlichen Raum untergebracht werden und im Gegenzug alle für die Wohnbebauung selbst erforderlichen Funktionen wie Kfz-Stellplätze auf die Baugrundstücke konzentriert werden. Die leichte Auffindbarkeit und direkte Erreichbarkeit der Besucherplätze hat im vorliegenden städtebaulichen Konzept besondere Bedeutung, in den Teilbaugebieten WA 8.1 bis WA 8.6 ist deshalb die oberirdische Anordnung aller pflichtigen Besucherstellplätze festgesetzt. Dies entspricht auch dem Wunsch der Unternehmen aus dem Planungsverfahren, die berichteten, dass Stellplätze in Tiefgaragen nur sehr schwer abgrenzbar sind und nicht angenommen werden. Die oberirdische Anordenbarkeit der Plätze wurde durch eine Testplanung für eine Musterinseln belegt.

Die Besucherstellplätze können auf den Baufeldern neben allen weiteren Nutzungen und Flächenbedarfen straßennah untergebracht werden. Eine konkrete Verortung muss im Zuge der späteren Planung erfolgen und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Zur Erleichterung der späteren Verortung und Planung wird der Passus, dass die Anlagen durch Bäume zu gliedern sind, aus der Festsetzung herausgenommen.

### **5) Öffentlicher Parkraum – Reserve und Nachsteuerung (§ 16 Abs. 3; Begründungsteil)**

Zusammenfassung: Parkdruck ist zu vermeiden. Es braucht Reserveflächen und ein Monitoring mit Anpassungsmöglichkeit.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Strategische Reserveplanung, Monitoring und klare Handlungsoptionen zur Vermeidung von Parkdruck.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Zur Sicherung ausreichender Stellplätze im öffentlichen Raum werden Reserveflächen definiert. In der Begründung wird ein Monitoring des Parkraumbedarfs mit Optionen zur Anpassung (Nachverdichtung von Stellplätzen) verankert.

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Das Zurverfügungstellen einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ist grundsätzlich erst einmal Aufgabe des jeweiligen Bauherrn. Die gemeindliche Stellplatzsatzung regelt in Verbindung mit Art. 47 BayBO die mindestens notwendige Zahl an Kfz-Stellplätze. Die Stellplätze sind im Plangebiet zur Gänze auf den Baugrundstücken unterzubringen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Haltemöglichkeiten für Kurierfahrzeuge u.ä. vorgesehen. Da bislang längerfristige Erfahrungen aus der durch die Novellierung der BayBO geänderten Stellplatzregelungen fehlen (insbes. zur Stellplatzbegrenzung für geförderten Wohnungsbau), wurden im Rahmen der Planerarbeitung Reserveflächen identifiziert und die Breite der Fahrbahnen vorsorglich so dimensioniert, dass ggf. später ein einseitiges Parken dort durch die Gemeinde verkehrsordnungsrechtlich zugelassen werden kann. Ein Monitoring des Parkraumbedarfs und das Ziehen dieser Option im Bedarfsfall sind sinnvoll.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass in der Summe aller Wohnungen die vorgeschriebene Mindeststellplatzzahl größenordnungsmäßig ausreicht. Wichtig ist allerdings, dass die bereitgestellten Plätze auch wirklich genutzt werden und die Autos in die Tiefgaragen einfahren. Die Aufsicht darüber obliegt den Eigentümern bzw. Mietern der Wohnanlagen, auf deren Privatgrundstücken die Stellplätze angeordnet sind.

Weder die Stellplatzsatzung noch der Bebauungsplan begrenzen jedoch die Zahl der Stellplätze. Wenn nun ein Bauherr befürchtet, dass die Zahl seiner Stellplätze nicht ausreicht, so darf er über die satzungsgemäß erforderliche Zahl hinaus weitere Plätze errichten. Die privaten Wohngrundstücke sind vom städtebaulich-landschaftlichen Konzept her auch die richtige Stelle, da hier im Gegenzug zur Freihaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen besondere Handlungs-

spielräume eingeräumt wurden. Für ein erweitertes Stellplatzangebot bestehen auf den Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplans eine Reihe von Handlungsmöglichkeiten:

- Das Parkhaus im WA 8.1. ist bislang mit 3 Parkgeschossen vorgesehen, die maximale Wandhöhe von 16 m erlaubt aber grundsätzlich 5 Obergeschosse und auch ein Untergeschoss. Diese Möglichkeit ist aufgrund der Nähe insbesondere zur Versorgung der Teilbaugebiete WA 8.1, WA 8.2 und WA 8.6 interessant. Dabei gibt es auch Bausysteme, die ein nachträgliches Aufstocken eines zuerst mit weniger Geschossen in Betrieb gehenden Parkhauses ermöglichen.
- Eine ebenfalls empfehlenswerte Möglichkeit ist das Zusammenschließen von mehreren Tiefgaragen auf einer Insel (für mehrere Eigentümer auch als Gemeinschaftsgarage). Damit können Reserven genutzt, die Leistungsfähigkeit erhöht und Kosten reduziert werden. Über ein System mit freier Stellplatznutzung anstelle einer festen Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen kann dann einerseits ein eventuelles Plus bei einer Wohnungsart gut für den Bedarf in anderen Bereichen genutzt werden. Andererseits steigert die freie Vergabe der Plätze z.B. durch ein Leitsystem die Leistungsfähigkeit einer Garage und verhindert gleichzeitig den Missbrauch von Tiefgaragenplätzen als private Lagerflächen. Zudem reduziert das Zusammenlegen von Garagen die Zahl von Zu-/Ausfahrten und Ein-/Ausgängen und damit die Kosten sowie auch die Belastungen für die Freiräume.
- Durch eine Anordnung der Tiefgaragen nicht nur wie in der Musterplanung zugrunde gelegt überwiegend unter den Höfen, sondern vermehrt auch unter den Gebäuden sowie ggf. eine Mehrgeschossigkeit und Duplexparken kann das Platzangebot deutlich gesteigert werden. Eine solche Erweiterung muss allerdings bereits bei der Errichtung berücksichtigt werden und ist nur schwerlich später nachrüstbar.
- Den Bauherren stehen selbstverständlich immer auch Mobilitätskonzepte als wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung von Parkdruck zur Verfügung (siehe auch Broschüre „Mobilitätskonzepte in neuen Wohnquartieren“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr). Dafür ist im Plangebiet die Nähe zu Nahversorgungs- und Schulangeboten eine gute Ausgangsbedingung. Zudem bietet sich das Erdgeschoss des Parkhauses im WA 8.1.1 für eine Mobilitätsstation an.

Diese Spielräume der Bauherren für ein Reagieren auf Parkdruck über die Anforderungen der Poinger Stellplatzsatzung hinaus werden in der Begründung dargelegt. Ein Monitoring durch die Bauherren ist sinnvoll, um rechtzeitig mit Maßnahmen wie beispielsweise einem Mobilitätskonzept gegensteuern zu können.

## **6) Bäume – Festsetzungen und Hinweise zur Umsetzung (§ 13, § 14; § 15; Hinweise Pflanzenlisten)**

Zusammenfassung: Die aktuelle Baumdichte ist häufig nicht realisierbar (Abstände nach Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, Leitungen, Tiefgaragen, Kaltluftkorridore). Eine einfache Regel je Baufeld stellt Umsetzbarkeit sicher.

### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Mindestabstände Großbäume ca. 15 m, mittelgroße ca. 10 m; geplante Baumzahlen nicht erreichbar; Symbolik uneinheitlich; Diskrepanz Heide (z. B. WA 8.4.2: 30 eingezeichnet vs. 16 rechnerisch).
- Je 200 m<sup>2</sup> Baum im Baufeld oft unmöglich (Tiefgarage/Wurzelraum); Kosten und Kaltluftströmungen sprechen gegen zu hohe Dichten.
- Planstatus: je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ein Baum (§ 14 Abs. 2); öffentliche Grünflächen außerhalb Kaltluftkorridore: je 150 m<sup>2</sup> ein Baum (§ 15 Abs. 3); spartenfreie Wurzelräume (§ 13 Abs. 6).

- Die in 13 Abs. 6 geforderte durchwurzelbare und spartenfreie Mindestfläche pro Baum von 24 m<sup>2</sup> ist nicht realisierbar. Hier wäre stattdessen ein Mindestwurzelvolumen anzugeben.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Je 500 Quadratmeter Baufeld ist mindestens ein Baum zu pflanzen, als Großbaum oder mittelgroßer Baum. Je Baufeld ist mindestens ein Großbaum vorzusehen. Die Anordnung ist so zu wählen, dass Leitungsführung, spartenfreie Wurzelräume und Kaltluftströmungen gesichert sind. Planzeichen und Mengen sind an die textlich geforderte Mindestanzahl anzupassen.“

„Mindestabstände beachten: Großbäume ca. 15 Meter, mittelgroße ca. 10 Meter; Reduktionen nur, wenn keine Kronenentwicklung beabsichtigt ist.“

- „Spartenfreie Wurzelräume: Bäume dürfen zur Einhaltung dieser Bedingungen verschoben werden.“ Großbäume mit mindestens 24 m<sup>3</sup> offenem, durchwurzelbarem Volumen; mittelgroße/kleine Bäume mit mindestens 12 Kubikmetern Wurzelvolumen.
- „In der Heide sind die Baumzahlen in der Planzeichnung an die textlichen Mindestzahlen anzupassen; Sträucher nicht als Bäume symbolisieren.“

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Der Berechnungsschlüssel für zu pflanzende Bäume auf den Baugrundstücken im WA wird mittels einer planerischen Untersuchung präzisiert und auf ein der Situation und Zielsetzung entsprechendes Maß gesetzt. Dieses Mindestmaß an Begrünung sichert dann die städtebauliche und gestalterische Aufenthaltsqualität sowie eine ausreichende Verschattung u.ä.. Von einer Festsetzung der Bäume in der Planzeichnung wird aufgrund der sehr vielfältigen Strukturierungsmöglichkeiten der Höfe abgesehen. Als Ergebnis der Untersuchung soll der Schlüssel auf einen Baum je 350m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die erforderlichen Wurzelräume für die Bäume werden anstelle von m<sup>2</sup> in m<sup>3</sup> angegeben. Von einer genauen Festsetzung von Mindestabständen wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit des späteren Planenden abgesehen, da diese je nach gestalterischem Wille und gewählter Baumart stark variieren können. Die Angabe des Anteils von Großbäumen und mittelgroßen Bäumen bleibt bestehen.

Strauchpflanzungen sind in der Planzeichnung nicht enthalten, die im Plan dargestellten Bäume sollen entsprechend des Verteilungsschlüssels aus der Festsetzung angepasst, und die dargestellten Kronengrößen auf ein realistisches Maß angepasst werden, das etwa einem Wuchszustand nach 20 Jahren entspricht.

#### **7) Insel 5 – Reihenhäuser an den westlichen Ortsrand (Planzeichnung / § 6)**

Zusammenfassung: Reihenhäuser in Insel 5 nach Westen verschieben, Baufeld 8.5.4 und 8.5.3 sind zu tauschen; reduziert Verschattung durch Geschosswohnungsbau, verbesserte Wohnqualität.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- Projektvorschlag:  
Baufeldtausch in Insel 5, Reihenhäuser westlich am Ortsrand, um starke Verschattung zu vermeiden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „In Insel 5 werden die Baufelder so getauscht, dass Reihenhausbau westlich am Ortsrand angeordnet wird.“

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Planung wurde in enger Abstimmung mit der ARGE Poing „Am Bergfeld“ erarbeitet, die Lage der Doppel-/Reihenhausbereiche wurde dabei mehrfach besprochen und gemäß deren Wünschen angepasst. Der angesprochene Bereich in Insel 5 (WA 8.5) besitzt die Möglichkeit einer kleinräumigen Erschließung über einen Eigentümerweg ohne Beeinträchtigung der grünen Quartiersmitte und wurde nach dem Entwurfskonzept des von der ARGE beauftragten Architekten gestaltet. Der Verzicht auf die Festsetzung von Doppel- und Reihenhäusern (siehe Punkt „Sonderwohnformen öffnen“ unten in dieser Stellungnahme) macht die dafür vorgesehenen Bereiche in allen Inseln zukünftig flexibel auch für Geschosswohnungsbau nutzbar. Die Anordnung des Bereichs bleibt jedoch unverändert.

### **8) Höhenangaben (Normalhöhennull) – Staffelung ergänzen (§ 5 Abs. 1, Planzeichnung)**

Zusammenfassung: Feine Höhenabstufungen verbessern Erschließung und verhindern harte Gefälle im Straßenraum.

#### Hinweise aus Stellungnahmen:

- 1.) Das Quartier WA 8.5 sollte abgetreppte NN-Höhen erhalten, da sonst die Verbindungsstraße zu WA 8.4 einen zu großen Höhenunterschied hat: WA 8.5 von WA 8.6 kommend = 510,00 NN WA 8.5 im Platz Bereich = 509,75 NN WA 8.5 Ausfahrt zu WA 8.4 = 509,50 NN
- 2.) Das Quartier WA 8.3 sollte die NN-Höhe von WA 8.2 kommend (bei WA8.3.1) bei 509,30 NN liegen

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Für die Quartiere werden zusätzliche abgestufte Höhenangaben festgesetzt.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Dem Wunsch nach einer Regelung der Geländehöhen wird mit einer zusätzlichen Festsetzung zum höhengleichen Anschluss der Baugrundstücke an das Umfeld und der Nennung der dort vorgesehenen Höhen im Plan gefolgt.

### **Weitere Hinweise**

#### **Pappeln aus Artenliste entfernen (C Hinweise – Pflanzenliste 01–06)**

Zusammenfassung: Pappeln verursachen Pflegeprobleme und sind fachlich nicht empfohlen.

#### Hinweise:

- Einwender rät von Pappeln und wuchernden Kletterpflanzen ab; Populus in Artenliste vorhanden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Pappelarten (Populus) werden aus der Baumartenliste gestrichen; die Pflanzenlisten werden als unverbindliche Hinweise geführt.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Pappeln werden aus den Pflanzenlisten entfernt. Zudem sind die Pflanzenlisten rein hinweisliche Listen, die keine Verbindlichkeit im Sinne einer Festsetzung erreichen.

#### **Terrassen: gezielte Baugrenzenüberschreitung ermöglichen (§ 14 Abs. 6; § 6 Abs. 4)**

Zusammenfassung: Erdgeschoss-Freisitze im Geschosswohnungsbau brauchen Spielraum.

#### Hinweise:

- Einwender fordert geschützte Freisitze; heutige Regel erlaubt private Freibereiche bis 3,2 Meter und einzelne Ausnahmen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Terrassen von Erdgeschosswohnungen dürfen die Baugrenze überschreiten“

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen im gewünschten Maß wird zugelassen.

#### **Einfriedungen: Hecken klar zulassen (§ 21 Abs. 2)**

Zusammenfassung: Hecken als Einfriedungen sind sinnvoll und ortsbildverträglich.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Geschnittene Laubhecken sind als Einfriedungen an Wohnungsgärten zulässig.“

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Bezugnehmend auf das Thema Einfriedungen/ Hecken wird planerisch die Möglichkeit von Schnitthecken bei Wohnungsgärten allgemein noch einmal überprüft. Schnitthecken werden entsprechend des Hinweises zugelassen.

#### **Tiefgaragen-Überdeckung: 60 Zentimeter (§ 8 Abs. 6)**

Zusammenfassung: Geringere Überdeckung reduziert Kosten und ist technisch machbar.

#### Hinweise:

- 60 Zentimeter sind ausreichend; 80 Zentimeter verursachen Mehrkosten.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen werden 0,6 Meter unter Geländeniveau festgesetzt.“

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Überdeckung im Bereich von Baumpflanzungen ist erforderlich, um dauerhaft gute Wuchsbedingungen zu sichern. Die Formulierung für die Tiefgaragen-Überdeckung wird präzisiert. Der Umgriff einer höheren TG-Überdeckung wird auf den Umgriff der jeweiligen Baumpflanzungen begrenzt und nach Baumgröße differenziert (mittelgroße Bäume mindestens 80 cm, große Bäume mindestens 120 cm). In Bereichen ohne Bäumen beträgt die Überdeckung min. 60 cm.

#### **Eigentümerwege (Geh- und Radrecht, Leitungsrecht): Strategie in Begründung (§ 10 Abs. 1–4; Begründungsteil)**

Zusammenfassung: Eigentum, Widmung und Unterbauung müssen geordnet werden.

#### Hinweise:

- Klärung, welche Flächen öffentlich werden oder privat bleiben; Unterbauungspotenziale; Rechte dinglich sichern.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- Es ist klar darzustellen, welche Wegeflächen öffentliches Eigentum werden und welche im Privateigentum verbleiben. Unterbauungen (zum Beispiel durch zusammenhängende Tiefgaragen) sind bei Wegen im Privateigentum zulässig. Geh- und Radrechte werden dinglich gesichert.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Trennung in öffentliche Flächen und private Bauflächen ist im Bebauungsplanentwurf für das W8 klar geregelt. Wo dann auf den Baugrundstücken bei der Realisierung der Bebauung Eigentümerwege gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) geschaffen werden, bleibt ganz bewusst den Bauherren überlassen, um deren Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken und z.B. zusammenhängende Tiefgaragen sehr einfach zu ermöglichen.

## **Planzeichen Bäume vereinheitlichen (Planzeichnung)**

Zusammenfassung: Eindeutige, konsistente Symbole verhindern Missverständnisse.

### Hinweise:

- Symbole überlagern sich; „zu erhalten“ und „zu pflanzen“ nutzen teils gleiche Darstellung.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Die Planzeichen für ‚zu erhalten‘ und ‚zu pflanzen‘ werden eindeutig getrennt und ohne Überlagerungen dargestellt; die Mengen werden an die Textfestsetzungen angepasst.“

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Planzeichen für Bäume werden überarbeitet.

## **Sonderwohnformen öffnen (§ 6 Abs. 1–2)**

Zusammenfassung: Besondere Wohnformen erhöhen Flexibilität und Flächeneffizienz.

### Hinweise:

- Clusterwohnen und ähnliche Wohnformen ermöglichen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „In offener bzw. abweichender Bauweise sind neben Doppel- und Reihenhäusern auch besondere Wohnformen zulässig, sofern Abstandsflächen und Erschließung gesichert sind.“

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die großen Bauräume ermöglichen grundsätzlich Sonderwohnformen. Durch einen Verzicht auf die Festsetzung von Doppel- und Reihenhäusern entsteht in den bislang diesen Gebäudeformen vorbehaltenen Unterteilbaugebieten zusätzliche Flexibilität mit der Möglichkeit, Geschosswohnungsbau, auch mit Clusterwohnen u.ä., zu realisieren.

## **Artenschutz: Nistkästen als Ziel statt Pflicht (§ 22 Abs. 1–5)**

Zusammenfassung: Zielorientierung statt starre Pflicht reduziert Pflegeaufwand und erhöht den Praxisnutzen.

### Hinweise:

- Pflicht sollte entfallen; Empfehlung ist geeigneter. Plan: bisher Pflicht von fünf Nistmöglichkeiten je Wohngebäude.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen oder einer geänderten Formulierung:

- „Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausquartiere werden als Ziel benannt und standortbezogen empfohlen; eine generelle Pflicht entfällt.“

Wir danken für die Möglichkeit, unsere Anmerkungen einzubringen, und stehen bei Rückfragen gerne jederzeit zur Verfügung.

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Artenschutzmaßnahme der Nistmöglichkeiten verbleibt weiterhin verpflichtend in der Satzung. Die in § 22 beschriebenen Naturschutz-Maßnahmen sind im Umweltbericht und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Minderungsmaßnahmen geltend gemacht worden. Bei Verschiebung in die Freiwilligkeit würde der mindernde Effekt entfallen.

## **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planfertiger wird beauftragt, die Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

**JA-Stimmen**            11  
**NEIN-Stimmen**        0

## **17. Gemeinde Vaterstetten, Schreiben vom 19.11.2025**

### **Sachverhalt:**

Die Belange der Gemeinde Vaterstetten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet W8 „Am Bergfeld“ der Gemeinde Poing betroffen.

In dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan W8 vom 06.10.2025 sind ausschließlich Anbindungen an das örtliche Netz und die umliegenden Quartiere von Poing untersucht worden. Es werden lediglich Aussagen zur inneren Erschließung getroffen. Die verkehrsmäßige Anbindung an bzw. über das Gemeindegebiet Vaterstetten, die Leistungsfähigkeit des Kreisstraßengefüges sowie die überörtliche Anbindung an die A 94 wurden nicht untersucht. Nach vollständiger Aufsiedlung des W8 wird laut der Begründung zum Bebauungsplan mit 2.000 Einwohnern gerechnet. Hinzu kommen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, soziale und kulturelle Einrichtungen, eine Gastronomie mit Festsaal (nicht in die o.g. Verkehrsuntersuchung eingeflossen) sowie gewerbliche Einheiten. Auch bei der städtebaulichen Entwicklung des W7 wurde bereits für 2.000 Bewohner geplant.

In einer Stellungnahme von Prof. Kurzak vom 02.07.2018, die der Gemeinde Poing bekannt ist, wurde prognostiziert, dass auf der Gruber Straße (EBE 17) im Gemeindegebiet Vaterstetten - ursächlich aus den Poinger Wohngebieten W7 und W8 - am normalen Werktag außerhalb der Spitzenstunde mit einer Zunahme der Verkehre von ca. 12 % zu rechnen sein wird. Prof. Kurzak stellte in seiner damaligen Stellungnahme vom 02.07.2018 fest, dass „die Einwohnerentwicklung in Poing ein wesentlicher Faktor hinsichtlich der Belastung und Auslastung der AS Parsdorf im morgendlichen Berufsverkehr“ sein wird.

Zudem sind die Auswirkungen auf den Ortsteil Neufarn – Kreuzung Poinger Str. und Münchener Straße – darzustellen.

Die Gemeinde Vaterstetten fordert in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum W8 die Untersuchung von folgenden drei weiteren Knotenpunkten:

- Kreisverkehr an der Gemeindegrenze: Gruber Straße (EBE 17), Parsdorfer Str., Münchener Str.
- Anschlussstelle Nord A94/Nordspange/Gruber Straße (EBE 17)
- Neufarn: Kreuzung Poinger- und Münchener Straße

Die Verkehrsuntersuchungen müssen die jeweilige Leistungsfähigkeit der o.g. Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Aufsiedlung des W8 nachweisen und etwa erforderliche Maßnahmen zur Leistungssteigerung darstellen.

Im Hinblick auf das interkommunale Abstimmungsgebot und die Ziele der OstAllianz (Stadt und Land München Ost e.V.), in der auch Poing Mitglied ist, halten wir die Klärung der Auswirkungen der Verkehrsbelastungen insbesondere auf die Nachbargemeinde Vaterstetten im Vorfeld des Satzungsbeschlusses für erforderlich.

Angesichts der Auswirkungen auf Kreisstraßen und die Autobahn wird gebeten, die Verkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg, das Staatliche Bauamt Rosenheim und die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Prognosen der Verkehrsverteilung beruhen auf Ergebnissen einer Verkehrslenkerbefragung und darauf basierenden Modellrechnungen und umfassen damit Ziele auch außerhalb des dargestellten Planausschnittes. Für Knotenpunkte bei welchen die projektbezogene Verkehrszunahme unterhalb der zwischentäglichen Schwankungen (ca. 8-10%) liegt wird in der Regel kein

expliziter Leistungsfähigkeitsnachweis mehr geführt. Dies ist nach der durchgeführten Verkehrsprognose bei den geforderten Knotenpunkten der Fall. Daher wurden diese nicht explizit nachgewiesen.

### **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **18. Gemeinde Kirchheim-Heimstetten, Schreiben vom 30.10.2025**

Die geplante Gebietsausweisung des Wohngebiets W8 führt nach Einschätzung der Verkehrsuntersuchung durch Prof. Dr. Ing. Benedikt Bracher zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Der zusätzliche zu erwartende Neuverkehr von 1180 Kfz pro 24 Stunden Richtung M 1, verstärkt in Fortführung der EBE 1 die ohnehin sehr hohe Verkehrsbelastung der Kreisstraße M 1 sowie der Ein- und Ausfallstraßen des Gewerbegebietes Heimstetten Taxetstraße, Hürderstraße und Ammerthalstraße. Dies wird insbesondere zu Stoßzeiten zu vermehrten Staus und Verzögerungen sowie Unfälle und Störungen im Verkehrsfluss führen.

Überdies führte die Entwicklung des Bebauungsplan 105/H – „Campus Heimstetten“ aufgrund gutachterlicher Erkenntnisse hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der zum Teil bereits vorliegenden Überbelastung der Kreisstraße M 1 zur Einstellung des Verfahrens.

Da derzeit keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsproblematik auf der Kreisstraße M 1 bekannt sind, das vorgelegte Verkehrsgutachten das umliegende Straßennetz außerhalb Poings nicht einbezieht und dadurch die Auswirkungen auch im Hinblick an die Anbindung des Drehkreuzes A94/A99 nicht berücksichtigt sind, sprechen wir uns, sofern an der Gebietsausweisung des Wohngebiets W8 festgehalten wird, gegen das Projekt in seiner derzeitigen Form aus, um eine weitere bauliche Entwicklung auf Kirchheimer Flur nicht zu gefährden.

### **Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung**

Die Prognosen der Verkehrsverteilung beruhen auf Ergebnissen einer Verkehrslenkerbefragung und darauf basierenden Modellrechnungen und umfassen damit Ziele auch außerhalb des dargestellten Planausschnittes. Für Knotenpunkte bei welchen die projektbezogene Verkehrszunahme unterhalb der zwischentäglichen Schwankungen (ca. 8-10%) liegt wird in der Regel kein expliziter Leistungsfähigkeitsnachweis mehr geführt.

Des Weiteren waren die Planungen für das W8 bei den Verkehrsprognosen des Campus Heimstetten bereits bekannt und sollten damit in den zugrundegelegten Verkehrsprognosen bei der Ermittlung der Verkehrsmengen des Prognosenullfalls auch in entsprechender Höhe berücksichtigt sein.

### **Beschluss**

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

### **19. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.10.2025**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden.

Wir begrüßen, dass u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Belebung des geplanten Wohnquartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die östlich der baulichen Umgebung des Planvorhabens ansässigen, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Unternehmen bei der Planung berücksichtigt werden müssen und durch diese nicht benachteiligt werden dürfen. Nur so können Immissionskonflikte durch die heranrückende Bebauung an die bestehenden Betriebe von vornherein ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine weiteren Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 64 Wohngebiet W 8 „Am Bergfeld“ geltend zu machen.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Bei der Bewertung der Immissionssituation wurden alle relevanten Quellen und Immissionsorte adäquat berücksichtigt, selbstverständlich auch die Einkaufsmärkte im Sonder- und Gewerbegebiet südlich der Bergfeldstraße.

#### Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

#### **20. Bayernwerk, Schreiben vom 04.11.2025**

Die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude erfolgt mit der ökologischen Fernwärme der Bayern Natur GmbH.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

**JA-Stimmen**            **11**  
**NEIN-Stimmen**        **0**

#### **21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.11.2025**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, u.a. die Zuführung der Eon Bohrstelle, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise

berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung oder ein Kabelrückbau notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21\_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Hinweise werden berücksichtigt und auch der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger an die Hand gegeben.

#### Beschluss

Die Hinweise werden berücksichtigt und auch der ARGE Poing „Am Bergfeld“ und ihrem Maßnahmeträger an die Hand gegeben.

Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

## **22. Gemeinde Pliening, Schreiben vom 05.12.2025**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Pliening hat sich am 04.12.2025 mit der o.g. Bauleitplanung befasst.

Die Gemeinde Pliening erhebt gegen den Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W8 in der Gemeinde Poing „Am Bergfeld“ folgende Einwendungen:

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet W8 und die bereits existierenden Verkehrsbelastung wird voraussichtlich zu einer stärkeren Frequentierung der umliegenden Straßen führen, auch über die Gemeindegrenze hinaus. Aus der Verkehrsuntersuchung geht nicht hervor, wie sich der Verkehr durch das neue Wohngebiet W8 auf die Gemeinde Pliening auswirkt. Es sind folgende Knotenpunkte zu untersuchen:

- Einmündung Poinger Straße in die Geltinger Straße
- Einmündung Neufarner Straße in die Markt Schwabener Straße
- Einmündung Gewerbestraße in die Kirchheimer Straße (St 2082)

Der Bebauungsplan setzt in der Mitte der Inseln Gebäude mit einer Wandhöhe von 16 m fest, was zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt und den Ortsteilcharakter gegenüber dem bestehenden Maßstab drastisch verändert. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist die städtebauliche Ordnung darauf gerichtet, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen; der Plan verfehlt diese Zielsetzung. Die Gebäudehöhen sind dem Orts- und Landschaftsbild entsprechend anzupassen.

Der Bebauungsplan setzt nördlich des Bergfeldsees einen Aussichtsturm fest. Hierzu wird in den Festsetzungen folgendes aufgeführt: „*Im Teilbaugebiet WA 8.7 ist für die Errichtung eines Aussichtsturms auf einer Grundfläche von bis zu 50 qm die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis zu einer maximalen Wandhöhe von 30,0 m zulässig.*“ Dies wirkt sich, aufgrund der signifikanten Höhe, negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Es fehlen ausreichende Abwägungsgründe, warum der Aussichtsturm gegenüber den bestehenden Nutzungen im ländlichen Umfeld vertretbar ist. Das Rücksichtnahmegebot wird mit dem geplanten Aussichtsturm verletzt.

Die geplanten direkten Wegeverbindungen vom Baugebiet in das Gemeindegebiet Plienung werden zu einer starken Freizeitnutzung des Gemeindegebietes Plienung führen. Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch eine erheblich steigende Anzahl von fahrradfahrenden, joggenden, gehenden und anderen Freizeit gestaltenden Aktivitäten der Bewohner des Baugebiets wird zusätzliche Konflikte erwarten lassen. Eine zunehmende Verunreinigung von Wegen und landwirtschaftlichen Flächen z.B. durch Hundekot wird zu erwarten sein. Der bereits erhebliche Druck auf den Wildbestand durch freilaufende Hunde wird zunehmen. Das Rücksichtnahmegebot wird mit der geplanten Anbindung des Baugebiets an das Wegenetz auf Gemeindegebiet Plienung verletzt.

Die Planung bietet ein hohes Nachverdichtungspotenzial, das im Falle der Realisierung nicht hinnehmbare, weitere Beeinträchtigungen der Gemeinde Plienung erwarten lässt. Die Planung wird deshalb abgelehnt.

#### Stellungnahme des Planfertigers/der Verwaltung

Die Prognosen der Verkehrsverteilung beruhen auf Ergebnissen einer Verkehrslenkerbefragung und darauf basierenden Modellrechnungen und umfassen damit Ziele auch außerhalb des dargestellten Planausschnittes. Für Knotenpunkte bei welchen die projektbezogene Verkehrszunahme unterhalb der zwischentäglichen Schwankungen (ca. 8-10%) liegt wird in der Regel kein expliziter Leistungsfähigkeitsnachweis mehr geführt.

Auf die Ausbildung eines geeigneten Siedlungsrandes wurde besonderer Wert gelegt. Die Gebäudehöhen in den Baugebieten in einem Abstand von 1 km und mehr vom Ortsbereich Plienings sind zum Ortsrand hin abgestaffelt, die höheren Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 16 m befinden sich jeweils im Inneren der Unterteilbaugebiete.

Der vorgesehene Aussichtsturm fügt sich in den Poinger Ortszusammenhang ein. Er wird wie andere profilüberragende Gebäude aus größerer Entfernung zu sehen sein. Aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung und seiner Lage am Siedlungsrand wird er jedoch weder das Orts- noch das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen, vielmehr kann er ein bereicherndes, attraktive Element und Orientierungspunkt in der Landschaft werden.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung Plienings durch Spaziergänger aus dem Geltungsbereich ist nicht zu befürchten. Die Wegeverbindungen nach Norden sind durch die Ausgleichsflächen, die nicht betreten werden sollen, ohnehin erschwert. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Erholungseinrichtungen Poings selbstverständlich auch Menschen aus anderen Gemeinden offen-

stehen. So können zum Beispiel aus Pliening der Bergfeldsee ebenso wie die Spielplätze in den Grünzügen „Am Bergfeld“ auf Wegen durch die Landwirtschaftsflächen und das neue Baugebiet hindurch erreicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, im Plan werden sowohl das maximale Maß der baulichen Nutzung als auch die von Bebauung freizuhaltenden Flächen geregelt. Eine unregelmäßige Nachverdichtung ist somit ausgeschlossen und gerade deshalb auch nicht zu befürchten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Siehe Umweltbericht

### **Diskussionsverlauf:**

Frau Ingrid Dreer, Herr Christian Böhm (beide db stadtplan Dreer & Böhm GbR) und Herr Simon Winkler (ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner) nehmen zu den Rückmeldungen Stellung und stehen für Rückfragen aus dem Gremium zur Verfügung.

Herr Gemeinderat Matthias Andres betont, dass Pliening durch die in Poing sesshaften Ärzte, die vielzähligen Einkaufsmöglichkeiten, das Sportgelände, die Schulen usw. auf Poing angewiesen sei. Die Aufregung hinsichtlich der Nutzung der Feldwege kann er nicht nachvollziehen. Die Stellungnahme der Gemeinde Pliening empfindet er als sehr kleinbürgerlich, kleinkariert und enttäuschend angesichts der Bemühungen seitens der Gemeinde Poing um ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis.

### **Beschluss**

#### **Abschließender Beschluss:**

1.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis.

2.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W8 in Poing "Am Bergfeld" einzuarbeiten.

3.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W8 in Poing "Am Bergfeld" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 03.03.2026.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

<b>JA-Stimmen</b>	<b>11</b>
<b>NEIN-Stimmen</b>	<b>0</b>