

# Gemeinde Pöcking



## Bebauungsplan Nr. 74 „Ferdinand-von-Miller-Straße 10“

Fl.Nr. 1432 Gemarkung Pöcking

### Begründung

Fassungsdatum: 08.04.2024

Auftraggeber: Gemeinde Pöcking  
Feldafinger Str. 4  
82343 Pöcking

Pöcking, .....

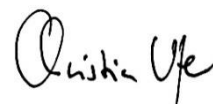
.....  
1. Bürgermeister  
Rainer Schnitzler

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 08.04.2024



Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
M. Sc. Theresa Walter, Landschaftsplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Aufstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Größe des Planungsgebiets .....	3
1.2	Bestand und Nutzungen .....	4
1.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	5
2.2	Rechtswirksamer Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan .....	6
2.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	6
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	7
3.2	Geplante bauliche Nutzung .....	7
3.3	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung .....	7
3.4	Grünordnung .....	7
3.5	Immissionsschutz.....	8
<b>4.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>8</b>
4.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
4.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
4.3	Hinweise .....	10
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen und Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>11</b>

## Anlagen

- Baumschutz auf Baustellen, 02/2024 (Landratsamt Starnberg)
- Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24.1.2024 (Büro für Geotechnik Ingenieur-geologie Holger Baumann)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 8.5.2020 mit Abschlussbericht faunistische Bestandsaufnahme vom 10.02.2020 (Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure)
- [ausstehend: Schalltechnische Untersuchung (Steger & Partner)]



## 1.2 Bestand und Nutzungen

Derzeit ist das Grundstück von einem Mehrfamilienhaus und einem Garagengebäude mit 4 Garagen bebaut, die abgerissen werden sollen. Auf den westnordwestlich und südsüdwestlich angrenzenden Grundstücken befindet sich ein Siedlungsgebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Reihen- bzw. Kettenhäusern. Nordnordöstlich grenzt eine topographisch höher gelegene und mit Laubwald bestockte Fläche an. An der ost-südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die Ferdinand-von-Miller-Straße (St2063). Östlich des Grundstücks in ca. 100 m Entfernung liegt der Starnberger See.



Abb. 2 Luftbild mit Planungsgebiet (rote Umrandung) (© Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de); 2024)

## 1.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die Ferdinand-von-Miller-Straße (Staatsstraße 2063) zu erreichen. Diese führt Richtung Süden nach Possenhofen und von dort aus über die Schloßberg- bzw. Hindenburgstraße in das Zentrum von Pöcking, Richtung Norden nach Starnberg und endet dort nach ca. 2 km an der B2. Über diese ist die Gemeinde überörtlich hervorragend angebunden. An den S-Bahnhöfen „Possenhofen“ (ca. 2,9 km südlich des Planungsgebietes) und „Starnberg“ (ca. 2,3 km nördlich des Planungsgebietes) verkehrt die S6 alle 20 min zwischen Tutzing und Ebersberg. In 150 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Niederpöcking“ der Linie 956, die stündlich zwischen Aschering und Starnberg verkehrt und dabei beide genannten S-Bahnhöfe anfährt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Regional- und Landesplanung

#### LEP 2023- Landesentwicklungsprogramm Bayern (StMWi, 2023)

Die Gemeinde Pöcking gehört zum Verdichtungsraum München. Dabei sollen Verdichtungs-  
räume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

#### Regionalplan – Planungsregion 14 München (RPV München, 2019)

Die Gemeinde Pöcking ist Grundzentrum und liegt im Verdichtungsraum von München (Abb. 3). Generell soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Zudem sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets, das als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche ausgewiesen ist. An den Ortsteil Niederpöcking grenzen im Westen und Süden der regionale Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“, im Süden das Trenngrün 31 zwischen Starnberg und Pöcking, im Osten der Starnberger See und im Norden der Hauptsiedlungsbereich des Starnberger Stadtgebiets an (Abb. 4).

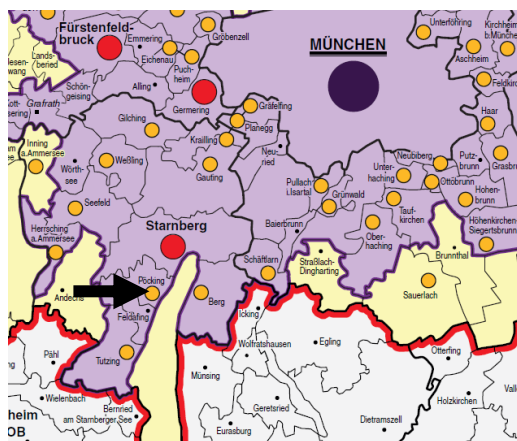


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan München, Karte 1, Raumstruktur (RPV München, 2019)

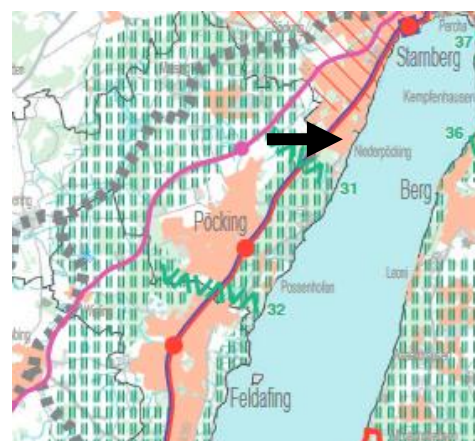


Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan München, Karte 2, Siedlung und Versorgung, (RPV München, 2019)

Die Planung dient der Innenentwicklung und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, sodass sie vollinhaltlich den Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

## 2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan

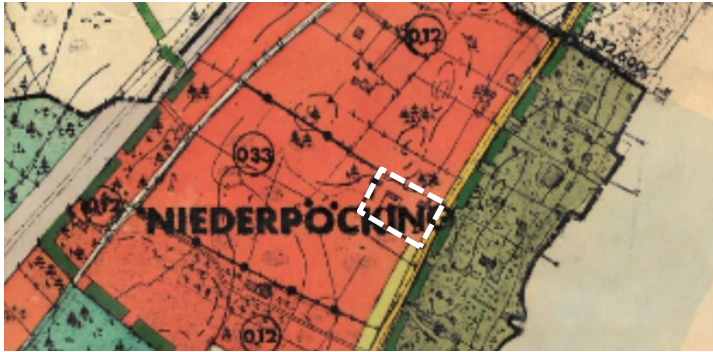


Abb. 5 Ausschnitt aus dem für das Planungsgebiet (weiß umrandet) gültigen Flächennutzungsplan vom 24.06.1970

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pöcking in der Fassung vom 24.06.1970 stellt das Gebiet als „Wohnbauflächen“ dar (Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München, 1970). Die Planungsabsicht der Wohnbauentwicklung entspricht daher den dargestellten Planungszielen.

Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan „Niederpöcking I“ (Aktenzeichen 89-2-19) mit Rechtsstand vom 27.10.1976 und im Osten der Bebauungsplan „Seeuferbereich Niederpöcking“ (Aktenzeichen 89-2-40) mit Rechtsstand vom 31.10.1996 an. Für das Planungsgebiet selbst sowie die nördlich angrenzende Fläche existiert bislang kein Bebauungsplan. Da es sich hier um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und um die städtebauliche Entwicklung leiten zu können, wird für das Planungsgebiet dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

## 2.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Abb. 6 Landschaftsschutzgebiet (grüne gepunktet), Vogelschutzgebiet (blau schraffiert) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (rot schraffiert) im näheren Umgriff des Planungsgebietes (schwarz gestrichelt), (© Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de); 2024)

Das Planungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01). Es wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Zudem liegt es ca. 110 m westlich des Vogelschutzgebietes „Starnberger See“ (ID-Code EU: DE8133401) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiets „Starnberger See“ (ID-Code EU: DE8133371).

Kompensationsflächen aus dem Ökoflächenkataster (z.B. Ökokonto, Ausgleich/Ersatz etc.) und Biotope der Flachland- oder Stadtbiotopkartierung sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im UmweltAtlas (LfU, 2024) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Südwestlich des Planungsgebietes im Siedlungsbereich des Buchenwegs befinden sich wassersensible Bereiche, die durch die Planung jedoch weder berührt noch beeinträchtigt werden.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wesentliches planerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1432, Gemarkung Pöcking. Dazu wird der derzeitige Bestand von einem Mehrfamilienhaus und einem Garagengebäude mit 4 Stellplätzen abgerissen. Die neu errichteten Gebäude sollen ca. 34 Wohnungen beinhalten, die überwiegend als Mitarbeiterwohnungen für *FortSchritt gGmbH* und *Villa K - Kinderhaus am See e.V.* genutzt werden. Beide Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung von je ca. 200 m zum Planungsgrundstück.

#### **3.2 Geplante bauliche Nutzung**

In der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 wird das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet“ mit drei Einzelbaukörpern festgesetzt. Die Gebäude dürfen zusammen eine Grundfläche von max. 1000 m<sup>2</sup> einnehmen, von denen 100 m<sup>2</sup> ausschließlich für Terrassen und Balkone zulässig sind. Innerhalb der Baugrenzen sind unterschiedliche Zonen für verschiedene maximal zulässige Wandhöhen definiert. In den Zonen „A“ ist eine Wandhöhe von max. 7,0 m, die für Absturzsicherungen an Balkonen um bis zu 1,0 m überschritten werden darf, und in den Zonen „B“ eine maximale Wandhöhe von 10 m zulässig. Zusätzlich sind Bereiche ausgegrenzt, in denen ausschließlich Terrassen und Balkone als bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen.

#### **3.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung zum Planungsgebiet erfolgt über eine Einfahrt an der Ferdinand-von-Miller-Straße. Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Fahrrad und PKW als Fortbewegungsmittel im Individualverkehr vorgesehen und bereits im Bebauungsplan entsprechende Stellplatzflächen festgelegt.

Die technische Versorgung und Zwischenlagerung von Müll soll für das Grundstück gebündelt erfolgen können, um Flächen und Ressourcen zu sparen, weshalb Flächen für Nebengebäude zu diesem Zweck im Südosten festgesetzt sind. Die Anlagen sind durch die Bebauungsplanung in der Höhe begrenzt und müssen eingegrünt und mit Dachbegrünung ausgestattet sein.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück über Versickerungsflächen und ggf. Rigolen entsprechend dem Baugrund- und Gründungsgutachten vom 24.1.2024 (Büro für Geotechnik Ingenieurgeologie Holger Baumann), für die eine ausreichend große Fläche vorgesehen wurde. Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das Netz des Abwasserverbands Starnberger See angeschlossen.

#### **3.4 Grünordnung**

Zielsetzung der Grünordnungsplanung ist es, die Beeinträchtigung des Naturhaushalts, insbesondere Wasserhaushalt, Klima- und Bodenfunktionen durch die Baumaßnahme so gering wie möglich zu halten. Die Schaffung eines qualitätvollen Umfelds und einer leistungsfähigen Begrünung der Freifläche wird angestrebt.

Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt der auch für das Straßenbild wesentlichen Bäume an der Ostsüdostgrenze des Grundstücks. Zudem sind neben der Eingrünung an der Südsüdwestgrenze, die durch verschiedene Festsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung verschiedener Gehölze gewährleistet wird, auch die Sicherung der begrüneten Böschungsfäche zum nördlich angrenzenden und höher liegenden Nachbargrundstück Teil der Planung. Hinzu kommen Vorgaben, die insbesondere auf einen verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Wasser abzielen, wie beispielsweise versickerungsoffene Stellplätze und

Dachbegrünungen. Auch die Integration einer Retentions- bzw. Versickerungsfläche wurde bereits als Hinweis mit geplant.

Als Ergänzung zum Spielplatz Buchenweg Niederpöcking ist auch auf dem Planungsgrundstück eine Fläche für einen Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

### **3.5 Immissionsschutz**

Da das Planungsgebiet an die Staatsstraße St2063 grenzt, auf der an der Zählstelle 80339501 zwischen Niederpöcking und Possenhofen im Jahr 2021 über 6000 Kfz/24h gezählt wurden, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse und erforderlichen Maßnahmen werden in die Satzungen integriert.

## **4. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **4.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen. Daher wird das Bauland nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet ausgewiesen und es werden auch keine Ausnahmen für gewerbliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Durch Baugrenzen werden drei Flächen abgegrenzt, innerhalb derer Wohngebäude mit mehreren Wohnungen errichtet werden dürfen. Die derzeitige Planung sieht bis zu 34 Wohnungen vor. Die Anordnung der Flächen gewährleistet ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern und gliedert das Baugrundstück in verschiedene Bereiche, innerhalb derer dann unterschiedliche, teils konkurrierende Nutzungen räumlich getrennt realisiert werden können.

Die Baugrenzen wurden in ihrer Form und Dimensionierung sehr nahe an der städtebaulich gewünschten Gebäudekubatur orientiert und aus diesem Grund Anbauzonen für Terrassen und Balkone innerhalb der Baugrenzen definiert, in der nur diese baulichen Nutzungen zulässig sind. Dementsprechend sollen die Flächen innerhalb der Baugrenzen, die nicht auf Terrassen und Balkone beschränkt sind, nahezu vollständig bebaut werden dürfen. Daher orientiert sich die maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1000 m<sup>2</sup> an der vorliegenden Vorentwurfsplanung für die Bebauung. Die Baugrenzen berücksichtigen, wo Abstandsflächen rechtlich sinnvoll, etwas Spielraum. Von der Grundfläche dürfen jedoch mindestens 100 m<sup>2</sup> ausschließlich durch Terrassen und Balkone genutzt werden, sodass die Baukörper ohne Terrassen und Balkone insgesamt 900 m<sup>2</sup> einnehmen. Diese dürfen innerhalb der Baugrenzen verortet sein.

An der Südseite wird in Randbereichen der Baugrenzen eine niedrigere maximal zulässige Wandhöhe (7,0 m zzgl. 1,0 m für Absturzsicherungen) zugelassen, als in den innenliegenden Bereichen (10,0 m). Die Höhenbezugspunkte, von denen ausgehend die Wandhöhen gemessen werden, sind am Bestandsgelände orientiert.

Die Gesamt-GRZ wird auf 0,75 festgesetzt, um die erforderlichen Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze mit Zufahrten, Fahrradstellplätze etc.) unterbringen zu können.

#### Bauliche Gestaltung

Es werden Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° Neigung festgesetzt, um auch in den möglichen dreigeschossigen Gebäudeteilen keine noch höheren Dachflächen und Firstlagen zu erzielen. So wird verhindert, dass die angrenzende Bebauung übermäßig überragt wird. In Hinblick auf verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Fläche sollen die Dachflächen entweder mit Begrünung zur Regulierung des Mikroklimas und zur Niederschlagsretention oder alternativ durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik und/oder



Solarwärmekollektoren) verwendet werden. Zusätzliche Regelungen zur Gestaltung der Photovoltaik- und Solaranlagen stellen sicher, dass eine effiziente Nutzung möglich und gleichzeitig der Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage minimiert werden.

Für Geländeänderungen gilt als Grundsatz, selbige zu minimieren. Daher dürfen im Böschungsbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze unter anderem aus Gründen der Geländesicherung auf dem Nachbargrundstück keine Geländeänderungen vorgenommen werden. Im Sinne der Gehölzerhaltung dürfen in Flächen zum Erhalt von Gehölzen und im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ausschließlich in solchen Bereichen Befestigungen erfolgen, in denen bestehende Stellplätze durch neue Stellplätze ersetzt werden. Die übrigen Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern ermöglichen eine barrierefreie Erschließung der Gebäude sowie die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und beschränken Geländeänderungen auf ein erforderliches Mindestmaß.

Einfriedungen werden ermöglicht und durch Vorgaben zur maximalen Höhe und zum Bodenabstand sowohl die städtebauliche Abschottung als auch die Barrierewirkung für Kleinsäuger und andere kleine Wirbeltiere verhindert. Dabei muss der bestehende Pflanzstreifen entlang der Straße zu dieser hin ohne Einzäunung verbleiben.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze für PKWs und Fahrräder dürfen innerhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze vorgesehenen Flächen hergestellt werden. Für Fahrradstellplätze sind zusätzlich zu den genannten Flächen weitere Flächen festgesetzt. So bleiben die Stellplätze räumlich konzentriert und gleichzeitig ist ausreichend Spielraum für verschiedene Anordnungen vorhanden. Bei der Mindestanzahl der Stellplätze gilt für Fahrradstellplätze die Fahrradstellplatzsatzung. Für PKWs wird von der derzeit gültigen Stellplatzsatzung insofern abgewichen, dass ein Stellplatz je Wohnung als ausreichend erachtet wird und keine Besucherstellplätze gefordert werden. Dies erscheint gerade im Hinblick auf die sozialverträglichen Mieten und die Nutzung mit Belegungsrecht der sozialen Träger gerechtfertigt. Diese Regelungen sollen Mobilitätskonzepte mit Fokus auf öffentliche Verkehrsmittel und Fahrrad fördern. Als Bestandteil der Niederschlagswasserbeseitigung sind die PKW-Stellplätze wasserdurchlässig bzw. versickerungsoffen herzustellen. Garagen werden nicht zugelassen, damit der offene Charakter des Grundstücks nicht über die Maßen beeinträchtigt wird.

#### Verkehr und Versorgungsanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Nordosten des Grundstücks von der Ferdinand-von-Miller-Straße (St2063) aus vorgesehen. Um Begegnungsverkehr im Einfahrtsbereich zu ermöglichen und Gefährdungen des Straßenverkehrs auf der stark frequentierten Staatsstraße durch wartende Autos zu minimieren, muss die Zufahrt eine Breite von mindestens 6 m aufweisen.

Für Nebengebäude zu Versorgungszwecken (Technik und Müll) ist eine Fläche an der Südsüdöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Um diese an der Grundstücksgrenze gut in das Straßenbild zu integrieren, sind sie in ihrer Wandhöhe auf maximal 3 m begrenzt und müssen mit Klettergehölzen eingegrünt werden.

#### Immissionsschutz

Eventuell erforderliche Vorgaben zum Immissionsschutz werden gemäß der in Bälde vorliegenden schalltechnischen Untersuchung übernommen.

## **4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### Grünordnung

Neben der Nutzung des öffentlichen Spielplatzes im nordwestlich des Planungsgebietes befindlichen Bereichs muss auf dem Planungsgrundstück ein Spielplatz mit einer Größe von

mindestens 100 m<sup>2</sup> hergestellt werden. Dieser dient insbesondere kleineren Kindern, die das Grundstück noch nicht allein verlassen sollen bzw. dürfen.

Zur Eingrünung des Grundstücks wird die bestehende Gehölzfläche parallel zur Ferdinand-von-Miller-Straße als Einheit erhalten. Dazu werden Bäume, die erhalten werden können, als Einzelbäume festgesetzt und zusätzlich eine Pflanzdichte für Bäume und Sträucher innerhalb der gesamten Fläche festgesetzt, die spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode den vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten und Größen entsprechend hergestellt werden muss. Die Erhaltung der Gehölze muss durch bauzeitliche Schutzzäune und weitere Baumschutzmaßnahmen nach aktuellem Stand der Technik sichergestellt werden.

Richtung Süden befindet sich im Bestand ebenfalls eine Baumreihe, diese kann im Zuge der Bauarbeiten jedoch bis auf einzelne Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind, aller Voraussicht nach nicht erhalten werden, sondern wird anschließend an die Baufertigstellung durch Bäume und Sträucher mit vorgegebener Mindestpflanzdichte, -größe und -qualität ersetzt.

Die Böschungsfäche zum nördlich angrenzenden Grundstück ist zum Erosionsschutz und Sicherung der Funktionen für den Naturhaushalt auf dem Nachbargrundstück mit teils großen und alten Buchen ebenfalls zu bepflanzen bzw. als begrünte und naturnahe Stützmauer zu erhalten.

#### Artenschutz

Die räumliche Nähe zum Vogelschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Starnberger See fordert eine verantwortungsvolle Planung mit Rücksicht auf die Avifauna. Deshalb müssen zur Vermeidung von Vogelschlag Glasflächen, die größer als 2 m<sup>2</sup> sind, mit geeigneten Mustern markiert und Absturzsicherungen ohne Glas verbaut werden. Außerdem werden bezüglich der Beleuchtung der Außenanlagen diverse Maßnahmen zum Insektenschutz getroffen, die sich indirekt auch positiv auf weitere Artengruppen wie die der Fledermäuse auswirken. Aus der vorliegenden Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich keine spezifischen zusätzlichen Anforderungen.

### **4.3 Hinweise**

Die zeichnerischen Hinweise umfassen neben den Grundstücksgrenzen mit ihren Flurnummern auch die Bestandsgebäude der Nachbargrundstücke sowie die auf dem Planungsgrundstück abzureißenden Bestandsgebäude. Außerdem wird die bestehende Stützmauer bzw. der Böschungsfuß an der Nordgrenze des Grundstücks dargestellt und auf erhaltenswerten Baumbestand hingewiesen, der jedoch nicht sicher erhalten werden kann. Hinzu kommen Planungsvorschläge zu Gebäuden und deren Eingängen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und einer Versickerungs- bzw. Retentionsmulde.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Einhaltung der gültigen Satzungen und Verordnungen (Baumschutz, Abstandsflächen, Fahrradabstellplätze etc.), einen notwendigen Freiflächengealtungsplan, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft, Vorgaben zur Ver- und Entsorgung sowie den Immissionsschutz hingewiesen.

## 5. Wesentliche Auswirkungen und Flächenbilanz

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans sichert den Bau von drei Mehrfamilienhäusern in Pöcking im Ortsteil Niederpöcking.

Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Gemeinde Pöcking und die Nachbarorte sind nicht zu erwarten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Aufgrund der Lage im baurechtlichen Innenbereich ergeben sich keine naturschutzrechtlichen Eingriffe, die einen Ausgleich hervorrufen würden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzfällungen nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Sonstige, mehr als geringfügige Auswirkungen durch die Planung sind nicht ersichtlich.

In nachstehender Tabelle (Tab. 1) sind die Flächen der unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplans aufgezeigt.

Tab. 1 Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 74

Flächenkategorie	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Bauland	3.641
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen inkl. vorhandener und begrünter Stützmauer</i>	510
<i>Davon Grundfläche Hauptnutzung</i>	1.000
Davon Anbauzonen für Terrassen und Balkone	100
<i>Davon Fläche für Nebengebäude</i>	59
Fläche für Straßenbegrenzungslinie	22
<b>Gesamtumgriff</b>	<b>3.663</b>

## 6. Literaturverzeichnis

LfU – Bayerisches Landesamt für Umwelt (2024): UmweltAtlas, [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de), zuletzt aufgerufen am 02.04.2024

Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München (1970): Flächennutzungsplan [der Gemeinde Pöcking]. München, den 26.3.1968, ergänzt am: 26.1.1969, ergänzt am: 24.7.1970 lt. RE vom 24.6.1970.

RPV München – Regionaler Planungsverband München (2019): Regionalplan der Region München. In Kraft seit 01.04.2019, <https://www.region-muenchen.com/regionalplan>, zuletzt aufgerufen am 02.04.2024

StMWi - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023. <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, zuletzt aufgerufen am 02.04.2024