

Gemeinde Pöcking



Bebauungsplan Nr. 64

„Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6“

Fl. Nrn. 874/1 Gemarkung Pöcking

Begründung

Fassungsdatum: 28.02.2023

Auftraggeber: Gemeinde Pöcking
Feldafinger Str. 4
82343 Pöcking

Pöcking,

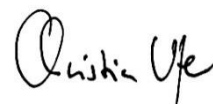
.....
1. Bürgermeister
Rainer Schnitzler

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, 28.02.2023



Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Auf einem Grundstück an der Straße Dorfmoos sollen zwei Mehrfamilienhäuser sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Derzeit ist das Grundstück von der Alten Bahnhofstraße erschlossen und ist von einem Einfamilienhaus und mehreren wirtschaftlichen Gebäuden bebaut, die abgerissen werden sollen. Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem höher bebauten Bereich an der Starnberger Straße und den lockeren Einzelhausstrukturen am Dorfmoos. Zur Sicherung einer angemessenen Baustruktur mit nicht zu großen und hohen Einzelgebäuden an diesem von Dorfmoos erschlossenen Gebiet wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB. Dieser hat neben der Regelung des Baurechts die planungsrechtliche Sicherung der Grundstückserschließung sowie die Grünordnung zum Ziel.

1.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Die Gemeinde Pöcking liegt etwa 30 km südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Starnberg. Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil von Pöcking, westlich des Possenhofer Walds (Abb. 1). Im Süden liegt das Planungsgebiet auf ca. 660 m ü. NN und fällt nach Norden hin bis auf 656 m ü. NN ab. Der Bebauungsplanumgriff liegt auf dem Flurstück 874/1, Gemarkung Pöcking, und hat eine Größe von etwa 1.683 m².



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (roter Kreis) in der Gemeinde Pöcking, TK25

1.2 Bestand und Nutzungen

Derzeit befinden sich in der Mitte des Grundstücks ein Einfamilienhaus und ganz im Süden eine Scheune sowie Anbauten. Der nördliche Teilbereich wird als Koppel genutzt, die von mehreren alten, teilweise abgestorbenen Apfel- und Birnbäumen bestanden ist, die langfristig voraussichtlich nicht mehr stand- und bruchstabil wären und deshalb nicht erhaltenswert sind. Im Westen, Süden und Osten grenzen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und umliegenden Grünflächen an das Planungsgebiet an (Abb. 2).



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet (rote Umrandung),
Quelle: BayernAtlas (2021)

1.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die Straße Dorfmoos zu erreichen. Die Straße zweigt von der Starnberger Straße ab, die über die Alte Bahnhofstraße direkt ins Zentrum von Pöcking führt. Über die B2 ist die Gemeinde überörtlich hervorragend angebunden. Ca. 800 m vom Zentrum entfernt liegt zudem der S-Bahnhof „Possenhofen“, an dem die S 6 alle 20 bzw. 40 min zwischen Tutzing und Ebersberg verkehrt. In 300 m Entfernung befindet sich weiterhin die Bushaltestelle „Pöcking, Piusweg“ der Linien 982 und 964, die stündlich zwischen Aschering und Starnberg bzw. Starnberg Nord und Wieling verkehren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) mit Teilfortschreibungen

Die Gemeinde Pöcking gehört zum Verdichtungsraum München. Dabei sollen Verdichtungsräume 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 München – Region 14 (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. Pöcking ist umgeben vom regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ (Abb. 4).

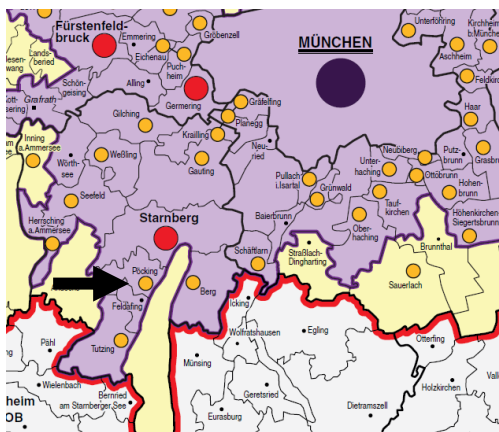


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur (Reg. Plan 2019)

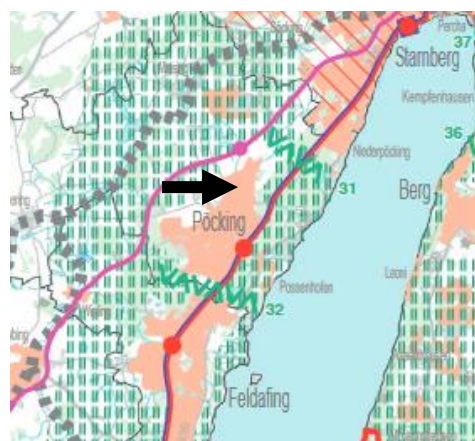


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2, Siedlung und Versorgung, (Reg. Plan 2019)

2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pöcking stellt das Gebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Die Planungsabsicht der Wohnbauentwicklung entspricht daher nur bedingt den dargestellten Planungszielen. Mit dem Entfall der landwirtschaftlichen Hofstelle wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet erforderlich; diese Anpassung wird im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Bislang existiert kein Bebauungsplan für das Gebiet. 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



Das Planungsgebiet liegt ca. 280 m vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01) entfernt. Zudem liegt im Osten des Planungsgebiets der Teilbiotop „Eutrophierte Quellmulde am westlichen Ortsrand von Pöcking“ (8033-0125-001). In westlicher Richtung befindet sich der Teilbiotop „Ranken mit Gebüsch am westlichen Ortsrand von Pöcking“ (8033-0126-001) (Abb. 5).

Abbildung 5: Schutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebiets (roter Kreis), rot schraffiert: Biotope, grün gepunktet: LSG

Das Landschaftsschutzgebiet sowie die Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt. Auch sind keine anderen Schutzgebiete betroffen.

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im UmweltAtlas für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Allerdings befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes 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 Bebauungsplanes Nr. 64 ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 875/1, Gemarkung Pöcking. Dabei wird der derzeitige Bestand von einem Einfamilienhaus und mehreren wirtschaftlichen Gebäuden abgerissen. Der Bebauungsplan ermöglicht zwei Gebäude, die zusammen eine Grundfläche von max. 440 m² einnehmen dürfen. Für die Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von max. 7,0 m zulässig. Die Erschließung zum Planungsgebiet erfolgt über die Straße Dorfmoos über eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m.

Zur Eingrünung des Grundstücks wird die vorgesehene Pflanzfläche parallel zur Straße Dorfmoos mit einer Strauchhecke gestaltet. Die weitere unbebaute Fläche außerhalb der Pflanzfläche wird durch die Pflanzung von drei Bäumen 2. Wuchsordnung und mit Obstbäumen in Hochstammqualität begrünt.

3.2 Geplante bauliche Nutzung

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 werden zwei Bauräume festgesetzt. Hierbei ist die Art der baulichen Nutzung von Gebäude 3 nur als Erschließungsvorbau von Gebäude 1 zulässig. Dabei wird die Größe des möglichen Baukörpers über die Parameter Grundfläche und Wandhöhe fixiert, wobei der Bauraum des Gebäudes 2 max. 260 m² einnehmen darf, der von Gebäude 2 161 m² mit einem zusätzlichen Erschließungsvorbau von 18 m².

Zu allen benachbarten Grundstücken wird die Gültigkeit der Abstandsflächensatzung gemäß Satzung in der Fassung vom 29.01.2021 der Gemeinde Pöcking angeordnet.

3.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von der Straße Dorfmoos auf dem Grundstück 874/1 über eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m. Bei Strauchpflanzungen ist auf die Sicht für ausfahrende KFZs aus dem Privatgrundstück zu achten, diese darf nicht erschwert oder eingeschränkt werden.

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie zur Erschließung bzgl. Niederschlagswasser wird an das Netz des Abwasserverbands Starnberger See angeschlossen. Die Vorgaben der Satzung des Verbands, z.B. eine Drosselung auf 3l/s für die Einleitung, sind einzuhalten.

Durch die bauliche Verdichtung an dem um ca. 3,5 m nach Norden zur Straße hin fallenden Hang könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Dieses darf nicht in das Kanalsystem abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird ein Hinweis auf Baugrunduntersuchungen in die Planung aufgenommen. Ebenfalls wird die auf Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises im Zuge des Bauantragsverfahrens verwiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH. Für den Hausanschluss ist eine Mitteilung an das Bayernwerk zu stellen und deren Vorgaben zu Schutzzonen und Ausführung zu beachten. Dabei sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Gemäß Bayernwerk dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Der Netzbetreiber verlangt die Vorlage von Prüfnachweisen.

3.4 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt auf einem ehemaligen Bauernhof mit angrenzender Koppel. Sowohl die Koppel als auch das weitere Grundstück ist von mehreren alten, teils abgestorbenen Apfel- und Birnbäumen bestanden (Abb. 6-9). Aufgrund des Alters können die Bäume nicht mehr als stand- und bruchsicher eingestuft werden, weshalb die Bäume nicht erhalten werden können. Zudem würde ein Erhalt der Obstbäume zu einer erheblichen Verkleinerung des zur Verfügung stehenden Bauraums führen, sodass zumindest das nördliche Gebäude nicht realisiert werden könnte.

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. Dennoch können die Obstbäume aus den oben genannten Gründen nicht erhalten werden. Um trotzdem der Grünordnungsplanung gerecht zu werden, wird zum Dorfmoos hin eine Pflanzfläche mit einer Wildstrauchhecke festgesetzt. Auf den weiteren unbebauten Flächen außerhalb der Pflanzfläche sind Laubbäume 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume in Hochstamm-Qualität zur Pflanzung vorgesehen.



Abbildung 6 und 7: Blick von Straße Dorfmoos auf den Nordteil des Grundstücks mit Koppel und alten, teils abgestorbenen Obstbäumen

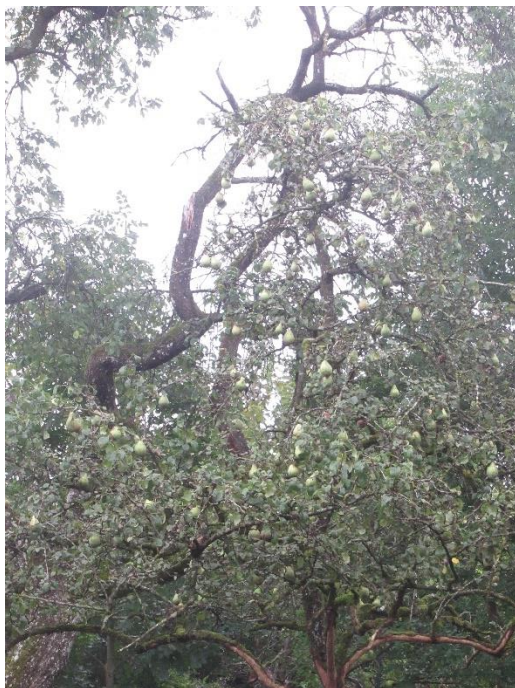


Abbildung 8: Alter Birnbaum



Abbildung 9: Blick von Süden auf das Grundstück mit wirtschaftlichen Gebäuden

4. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist ausschließlich die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen und maximal 12 Wohnungen zulässig. Die zulässige Grundfläche hierfür beträgt 260 m² für das südliche Wohngebäude und 161 m² für das nördliche Wohngebäude inkl. eines

möglichen Erschließungsvorbaus mit einer Grundfläche von maximal 18 m². Die Gebäude dürfen jeweils eine GR von 260 m² nicht überschreiten. Terrassen dürfen den Bauraum um 3 m überschreiten, jedoch nicht eine Länge von 7 lfm und eine Fläche von 21 m² je Wohnung. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 7 m begrenzt. Balkone sind nur als innenliegende Balkone bzw. Loggia zulässig.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind die neu zu errichtenden Baukörper längsrechteckig auszubilden, das Seitenverhältnis der Wohngebäude darf das Maß 1,25 : 1,0 nicht unterschreiten. So wird die gestalterische Ähnlichkeit der dörflichen Bauweise gewahrt. Zulässig sind geneigte Dächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes und gleicher Traufhöhe bei den jeweiligen Wohngebäuden. Auch diese Festsetzung dient der gestalterischen Angleichung an die bestehende Bebauung. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 25° und 30° betragen. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen, die in einem Abstand bis max. 25 cm von der Dachhaut parallel zu dieser aufgeständert werden dürfen. Die Wandhöhe darf durch diese Anlagen überschritten werden.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

Die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Eine Unterbauung für die Tiefgarage darf dabei max. 230 m², TG-Zufahrt und -Rampe dürfen max. 155 m² einnehmen. Neben diesen Anlagen ist nur ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig. Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Für nicht in das Hauptgebäude integrierte Nebengebäude sind flache oder geneigte Dächer zulässig, für die Einhausung der Tiefgaragenrampe nur ein begrüntes Flachdach. Als Regenrückhalt sowie Lebensraum für Insekten sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer von Nebengebäuden und Tiefgaragenrampen mind. extensiv zu begrünen. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Solarthermische- und Photovoltaik-Anlagen sind auf dem Wohngebäude nur parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von max. 25 cm zulässig, sie dürfen nicht stärker aufgeständert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind für einen 5 m Bereich um die Fassade der Hauptgebäude sowie für die Errichtung der Erschließung bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Dabei muss das Gelände talseitig jeweils bis an den Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe hinaufgezogen werden, damit diese talseitig nicht höher erscheint.

Stützmauern sind in diesem 5 m-Bereich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ansonsten sind diese unzulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zaunsockel sind nur zur Abstützung des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der vorgesehenen Pflanzfläche ist eine Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern mit einem Strauch (Höhe min. 100-150 cm) je 2 lfm zu pflanzen. Dabei ist auf die Erhaltung einer ausreichenden Sichtfläche bei der Ausfahrt auf die Straße zu achten, das heißt, dass der östlichste Strauch so weit zurückgeschnitten werden sollte, dass eine ausreichende Sicht auf die Straße möglich bleibt. Durch diese Hecke wird eine Eingrünung in Richtung der Straße Dorfmoos gewährleistet. Die unbebaute Fläche außerhalb der Pflanzfläche ist mit Laubbäumen und Obstbäumen zu gestalten. Dazu sind mind. 3 Laubbäume 2. Wuchsordnung StU 18-20 cm und zwei Obstbäume in Hochstamm-Qualität StU 14-16 cm zu pflanzen. Einer der drei Laubbäume kann dabei durch 2 Obstbäume in Hochstamm-Qualität StU 14-16 cm ersetzt werden. Die unbebauten, nicht bepflanzten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Im Geltungsbereich sind

ausschließlich Laubgehölze sowie max. 10 % Eiben als heimische Nadelgehölze zulässig. Andere Nadelgehölze sind aus Gründen des Landschaftsbilds und von Blickbeziehungen unzulässig. Ebenso sind rotlaubige Sträucher und Schnitt-Hecken unzulässig. Neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Geeignete Arten sind in Tabelle 1 und 2 zusammengestellt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen ausschließlich mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

Tabelle 1: Vorschlagsliste für Bäume 2. Ordnung (StU 18-20 cm)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Tabelle 2: Vorschlagsliste für Sträucher (Höhe 100-150 cm)

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie die abzureißenden Bestandsgebäude.

In den textlichen Hinweisen wird auf die Belange von Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft, den Denkmalschutz, einen notwendigen Freiflächengestaltungsplan und die Einhaltung der Stellplatzsatzung sowie die Müllentsorgung hingewiesen. Zusätzlich wird zum Wasser auf folgende Punkte aufmerksam gemacht:

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5. Wesentliche Auswirkungen / Flächenbilanz

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans sichert den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in Pöcking im Bereich Dorfmoos.

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

In nebenstehender Tabelle sind die Flächen der unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplans aufgezeigt.

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. Vor den Gehölzfällungen sind die Bäume auf mögliche Baum- und Asthöhlen, die sich als Nisthöhlen bzw. Winterquartier für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse eignen, zu untersuchen. Bei Vorkommen der genannten Höhlen ist eine eingehende Untersuchung der Betroffenheit der Bäume durch eine fachkundige Person zu bestimmen. Ggf. müssen entsprechende CEF-Maßnahmen herangezogen werden.

Tabelle 3: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 64

Bauland	1.683 m²
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	16 m ²
<i>Davon Bauraum</i>	440 m ²
<i>Davon Fläche für Nebengebäude</i>	25 m ²
Fläche für Straßenbegrenzungslinie	6 m ²
Gesamtumfang:	1.689 m²

6. Literaturverzeichnis

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer). URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Augsburg

Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer). URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122>

Landesamt für Umwelt - Umweltatlas (Online-Viewer) URL: www.umweltatlas.bayern.de

Regionalplan München (2019) – Regionaler Planungsverband München