

Gemeinde	Pöcking Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 30 „Schafflergraben“ für das Gebiet südlich des Schafflergrabens, östlich der Beccostraße, 1. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Pfannmüller QS: goe
Aktenzeichen	POE 2-61
Plandatum	12.04.2021 (Entwurf) 16.04.2020 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
2.4	Bodenschutz	5
2.5	Verfahren	5
2.6	Auslegungsfrist.....	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage, Größe, Nutzungen, Erschließung	6
3.2	Emissionen und Immissionen	6
3.3	Flora/ Fauna.....	6
3.4	Boden.....	7
3.5	Denkmäler.....	7
3.6	Wasser.....	7
4.	Planinhalte	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich.....	8
4.3	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
4.4	Flächenbilanz	10
5.	Alternativen	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde möchte den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Nr. 30 „Schafflergraben“ für das Gebiet südlich des Schafflergrabens, östlich der Beccostraße, in der Fassung vom 16.03.2006, in Kraft getreten mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.07.2006, ändern. Ziel der 1. Änderung ist die Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR) für das Flurstück Nr. 808/3, Gmgk Pöcking. Der Bebauungsplan Nr. 30 setzt in seiner Urfassung für jedes Grundstück eine eigene GR fest. Mit der gegenwärtigen Festsetzung wird für das betreffende Grundstück eine GRZ von 0,19 erreicht. Das Ziel der Gemeinde ist die Angleichung der zulässigen Grundfläche an die benachbarten Grundstücke. Die GR auf Fl.Nr. 808/3 soll daher auf 210 m² erhöht werden. Damit wird künftig eine GRZ von 0,22 auf dem Flurstück erreicht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung von 01.01.2020 zählt die Gemeinde Pöcking zum Verdichtungsraum München.

Folgende Ziele und Grundsätze weisen einen Bezug auf das Vorhaben auf:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

Der Regionalplan der Region München (Region 14) in der Fassung vom 01.04.2019 stellt Pöcking als Grundzentrum in Verdichtungsraum München dar. Außerdem nennt er folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),

zu beachten (Z 1.7).

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1).

4 Siedlung und Freiraum

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (Z 4.1).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pöcking in der Fassung vom 24.07.1970 ist der Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung als Wohnbaufläche mit einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl vom 0,12 dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Geschossflächenzahl kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich der Änderung ist Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Schafflergraben“ für das Gebiet südlich des Schafflergrabens, östlich der Beccostraße, in der Fassung vom 16.03.2006, in Kraft getreten mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.07.2006.

2.4 Bodenschutz

Mit der Änderung werden keine Flächen einer neuen Bebauung zugeführt. Es handelt sich um die Nachverdichtung eines, bereits mit Baurecht belegtem Grundstückes, im Umgriff eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB wird damit entsprochen.

2.5 Verfahren

Für das gegenständliche Verfahren liegen die Voraussetzungen des § 13 BauGB wie folgt vor.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies ist vorliegend der Fall.

Die Gemeinde hat sich für die freiwillige Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB entschieden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 und 4 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer von mehr als 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gegenwärtig herrscht der Katastrophenfall in Bayern. Es ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens noch nicht absehbar, wann die Beschränkungen des öffentlichen Lebens wieder aufgehoben werden. Daher wird eine

längere Auslegungsfrist beschlossen.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzungen, Erschließung

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Ortskern von Pöcking nahe den S-Bahnhof Possenhofen. Die Änderung umfasst dabei die Fl.Nr. 808/3, Gemarkung Pöcking und weist eine Größe von ca. 935 m² auf. Es liegt auf einer Höhe von 641,6 m bis 637,0 m ü NHN.

Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung weist überwiegend Wohnnutzung auf. Im Bebauungsplan Nr. 30 Schafflergraben ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Privateigentum.

Das Grundstück ist bereits bebaut und technisch und verkehrlich erschlossen.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Biotop (rot schraffiert), LSG (grün gepunktet), Baudenkmal Bahnhofgebäude (rosa flächig) Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.04.2020

3.2 Emissionen und Immissionen

Von der gegenwärtigen Nutzung im Geltungsbereich sind keine besonderen Emissionen zu erwarten. Lärmimmissionen treten vor allem durch den Anwohnerverkehr und durch die etwa 100 m entfernte Bahnstrecke München -Tutzing auf.

Von den im weiteren Umfeld liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Staub-, Geruch- und Lärmemissionen ausgehen, die zu dulden sind.

3.3 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes vorhanden. Etwa 145 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angren-

zende Gebiete“.

Ca. 85 m nördlich vom Geltungsbereich befindet sich das Biotop 8033-0127-003. Es handelt sich dabei um mesophile Laubwälder im „Starzenbachtal“ und Seitenbach.

Von einer Beeinträchtigung der beiden Schutzgebiete ist durch die gegenständliche Änderung aufgrund ausreichender Entfernung und der geringfügigen inhaltlichen Änderung nicht auszugehen.

3.4 Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte handelt es sich um besiedelte Flächen mit einem stark anthropogen überprägten Boden, der bodenkundlich nicht weiter differenziert ist.

3.5 Denkmäler

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Änderung oder der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das nächste Baudenkmal liegt etwa 180 m westlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um das Bahnhofsgebäude von Possenhofen (D- 1-88-137-36). Von einer Beeinträchtigung ist durch die gegenständliche Änderung aufgrund ausreichender Entfernung und der geringfügigen inhaltlichen Änderung nicht auszugehen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

3.6 Wasser

3.6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.04.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das **Grundwasser** liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

3.6.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist laut Bayer Atlas nicht genauer möglich. Aus Gründen der Vorsorge ist aber davon auszugehen, dass das Plangebiet durch den Einfluss von Wasser geprägt wird. In einem wassersensiblen Bereich kann es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das

und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zum Einsatz. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des fortgeltenden ursprünglichen Bebauungsplanes sind ausreichend um den Eingriff auszugleichen.

Es wird lediglich die GR um 30 m² erhöht, was zu einer Erhöhung der GRZ auf ca. 0,22 führt. Die Baugrenzen bleiben unverändert. Auch die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Ein weiterer, externer Ausgleichsbedarf ist in diesem Fall nicht erforderlich.

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Es handelt sich hier um ein bebauten Grundstück im Umgriff eines Bebauungsplanes. Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich durch die Änderung nur geringfügig. Die Festsetzungen zur Grünordnung, die bestehen bleiben, sorgen weiterhin für eine Durchgrünung des Grundstückes.

4.4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	935	100
<i>Davon überbaubare Fläche</i>	497	-
Geltungsbereich	935	100

5. Alternativen

Alternativen wurden nicht geprüft, da es sich um die Änderung einer Festsetzung für ein bestimmtes Grundstück handelt.

Gemeinde Pöcking, den

.....
Rainer Schnitzler, Erster Bürgermeister