

# Gemeinde Pöcking

*Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“*

*für die Flurnummern 840 und 843/2 sowie Teilbereiche der Flurnummer 827/2, Gemarkung Pöcking*



## Bebauungsplans Nr. 66

„Dorfanger“

Gemarkung Pöcking

– Begründung zum Bebauungsplan –

**Plandatum**

... – Öffentliche Auslegung  
... – ggf. erneute Öffentliche Auslegung  
... – Satzungsbeschluss

<b>1</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel / Erfordernis des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe .....	4
3.2	Topographie .....	5
3.3	Bestand und Struktur .....	6
3.3.1	Bebauung .....	6
3.3.2	Freibereiche/Landschaft .....	6
3.3.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.4	Gestaltung / Gebäudetypologie .....	7
3.3.5	Umliegende Nutzungen / umgebende Bebauung .....	8
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
4.3	Bestehende baurechtliche Situation .....	9
4.4	Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften .....	10
4.4.1	Naturschutzrecht .....	10
4.4.2	Denkmalpflege .....	10
4.4.3	Wasserwirtschaft .....	10
4.5	Umweltbelange (siehe Umweltbereich) .....	10
<b>5</b>	<b>Planung - Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
6.1	Begrenzungen .....	12
6.1.1	Geltungsbereich .....	12
6.2	Art der Nutzung .....	12
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	12
6.2.2	Zahl der Wohneinheiten .....	12
6.2.3	Private Grünfläche .....	13
6.2.4	Öffentliche Grünfläche .....	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3.1	Festsetzung des Maßes der Nutzung .....	13
6.3.2	GR und GR für Terrassen .....	13
6.3.3	Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO .....	13
6.3.4	Höhe baulicher Anlagen .....	14
6.3.5	Unterer Höhenbezugspunkt .....	14
6.3.6	Wandhöhe .....	14
6.3.7	Firshöhe .....	15
6.3.8	Überschreitung der Firshöhe für bauliche Anlagen .....	15
6.3.9	Gelände .....	15
6.4	Baugrenze .....	15
6.5	Abstandsflächen .....	16
6.6	Verkehrsflächen .....	16
6.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
6.8	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	17
6.9	Einfriedungen .....	18
6.10	Grünordnung .....	18
6.10.1	Stützmauern .....	18
6.10.2	Sichtachse .....	18
6.10.3	Baumpflanzungen, Baumerhalt sowie Baumersatz und Pflege .....	18
6.10.4	Ortsrandeingrünung .....	19
6.10.5	Vorgartenzone .....	19
6.10.6	Bodenbeläge .....	19
6.11	Gestaltung .....	19
6.11.1	Gebäuderücksprung .....	19
6.11.2	Dachform und -neigung .....	19
6.11.3	Dachausbauten und Dacheinschnitte .....	19
6.11.4	Begrünung der Flachdächer .....	20
6.12	Niederschlagswasserbeseitigung .....	20
6.13	Feuerwehr .....	21
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Massnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige abwägungsbedürftige Belange .....</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Plangrundlagen .....</b>	<b>22</b>

# Einführung

## 1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Hauptort von Pöcking. Es wird westlich von der Feldafinger Straße und nördlich vom Schulweg begrenzt.

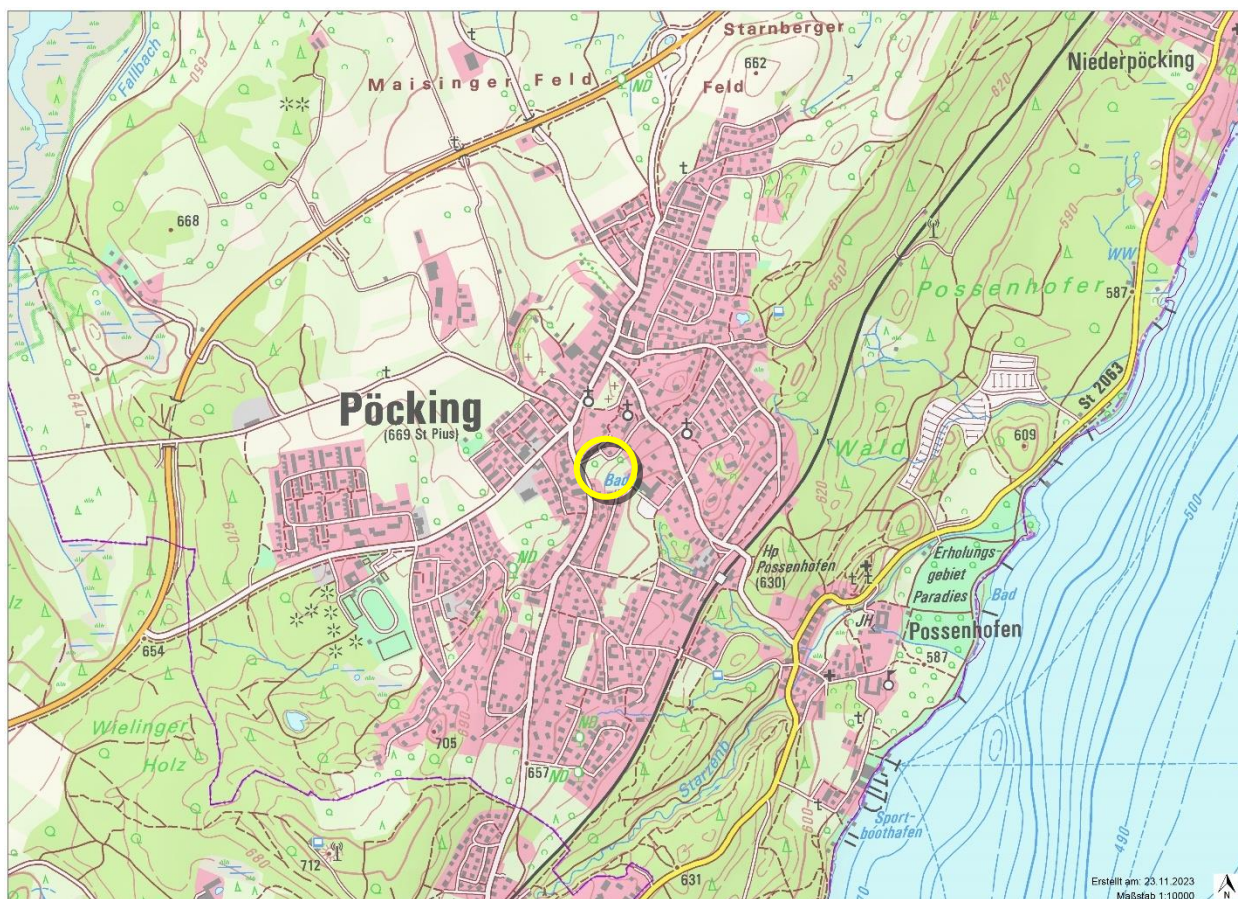


Abb. 1: Topographische Karte mit Lage des Planungsgebiets (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

## 2 Anlass und Ziel / Erfordernis des Bebauungsplans

Wie die gesamte Region, stehen auch die Siedlungsgebiete der Gemeinde Pöcking unter dem Einfluss der großen Nachfrage nach Immobilien und der damit einhergehenden Bautätigkeit, die zu einer Veränderung bestehender Siedlungsstrukturen beiträgt. Dies ist auch in den bebauten Gebieten in Pöcking erkennbar. Um wesentliche städtebaulichen Qualitäten der Gemeinde, trotz Verdichtung, zu erhalten, ist neben der Steuerung der zunehmenden Bebauung, die Sicherung wichtiger, innerörtlicher Grün- und Freiräume ein wichtiges Ziel der Gemeinde Pöcking.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um einen Außenbereich (im Innenbereich), Vorhaben sind bisher nur gemäß § 35 BauGB zulässig. Die dort vorhandene innerörtliche Grünfläche ist wesentlicher Bestandteil des spezifischen Siedlungsgefüges, welches sich aus bebauten Bereichen sowie unterschiedlichen Freiflächen und Landschaftselementen zusammensetzt. Die Grünfläche soll daher als zentral gelegener Freiraum („Dorfanger“) dauerhaft gesichert werden. Der Grünzug soll durch eine attraktive öffentliche Wegeverbindung abseits der Hauptverkehrsstraßen für die Menschen in der Gemeinde erlebbar gemacht werden. Insbesondere Schülern der direkt angrenzenden Grundschule soll ein sicherer öffentlicher Fußweg zur Schule und zum Hort ermöglicht werden.

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 3/22
---	---------------------	---	------------

Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan eine ortsabrundende Bebauung im Randbereich des Grünzuges zugelassen werden. Zur Sicherung der genannten Ziele bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### 3 Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation

#### 3.1 Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

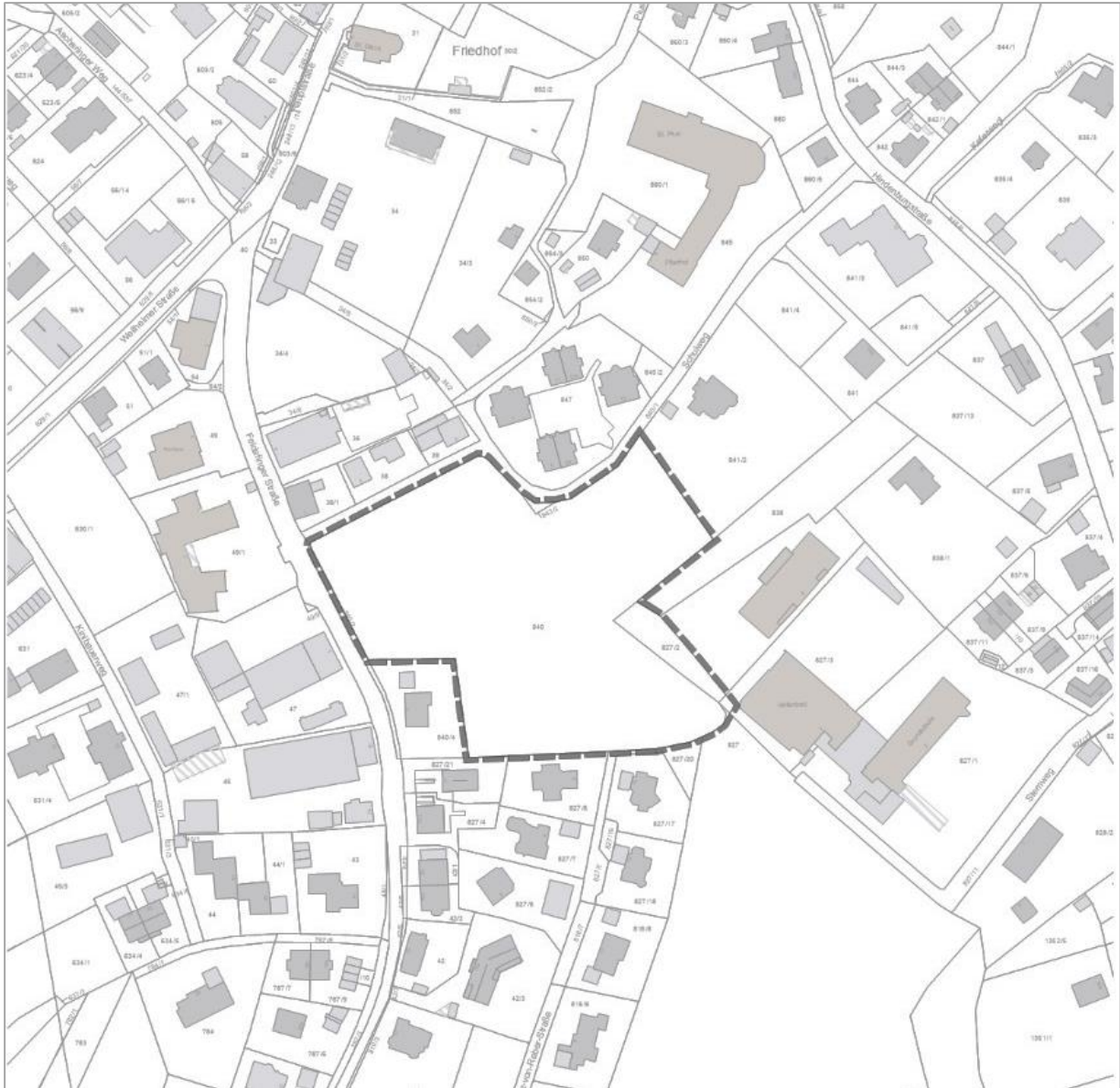


Abb. 2: Digitale Flurkarte und Geltungsbereich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 12,4 ha auf. Er umfasst die Flurnummern 840 und 843/2 sowie Teilbereiche der Flurnummer 827/2, Gemarkung Pöcking. Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Feldafinger Straße begrenzt. Im Osten grenzt ein Privatgrundstück mit Einfamilienhausbebauung sowie die Pöckinger Grundschule an das Gebiet an. Im Norden wird die Grenze durch die Straße ‚Schulweg‘ sowie anschließende Einfamilienhausbebauung gebildet. Im Süden bildet das mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet die Grenze.

### 3.2 Topographie

Das Ufer des Starnberger Sees fällt an der Ostseite zum See hin ab. Die am See gelegenen Ortschaften, so auch Pöcking, liegen in dieser Hanglage. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine innerörtliche landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland), die zum See hin (hier von Nordwest Richtung Südost) um ca. 17 m, von einer Höhe von ca. 667,5 m ü. NHN bis zu einer Höhe von ca. 650,5 m ü. NHN abfällt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigung von 10%. Im nördlichen Teil der Wiese ist die Steigung etwas schwächer ausgeprägt.

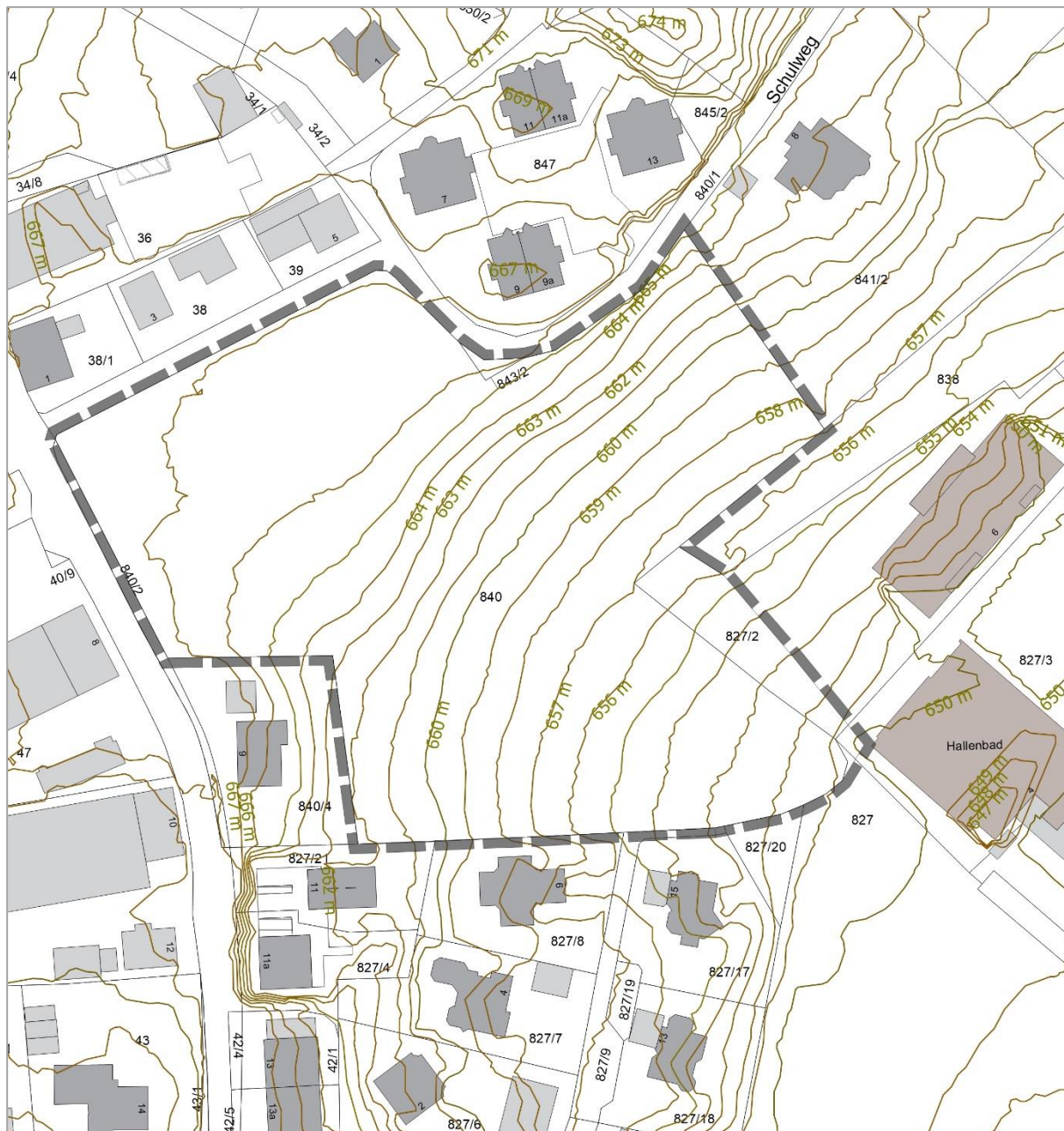


Abb. 3: Digitale Flurkarte mit Geländemodell (DGM), Abstand Höhenlinien 1,0 m (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

### 3.3 Bestand und Struktur



Abb. 4: Orthofoto mit Plangebiet und umgebenden Nutzungen / baulichen Strukturen

#### 3.3.1 Bebauung

Das Plangebiet ist bisher unbebaut.

#### 3.3.2 Freibereiche / Landschaft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Wiese, die vereinzelt mit Bäumen bestanden ist. Im Bereich südlich des Schulweges, zwischen der geplanten Bebauung und dem bestehenden Hortgebäude befindet sich eine Gruppe hoher, schützenswerter Bäume.





### 3.3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche kann über die Feldfinger Straße bzw. den Schulweg erfolgen.

### 3.3.4 Gestaltung / Gebäudetypologie

Angrenzend sind unterschiedliche Gebäudetypologien vertreten: Einfamilienhäuser mit Satteldach, villenartige Einfamilienhäuser mit Zelt- bzw. Walmdach, alte Hofstellen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, „neue“ Hofstellen mit Büronutzung, sowie unterschiedlich ausgeformte Gemeinbedarfseinrichtungen mit Satteldächern.



### 3.3.5 Umliegende Nutzungen; umgebende Bebauung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Einfamilienhäuser, das Schulgelände mit Grundschule, Hort, Kita und Schwimmbad sowie Kindergarten und Rathaus. Die bauliche Struktur der angrenzenden Bebauung ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (Gemeinbedarfseinrichtungen) heterogen.

## 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03.2018 liegt die Gemeinde Berg im Verdichtungsraum der Metropole München. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Starnberg.

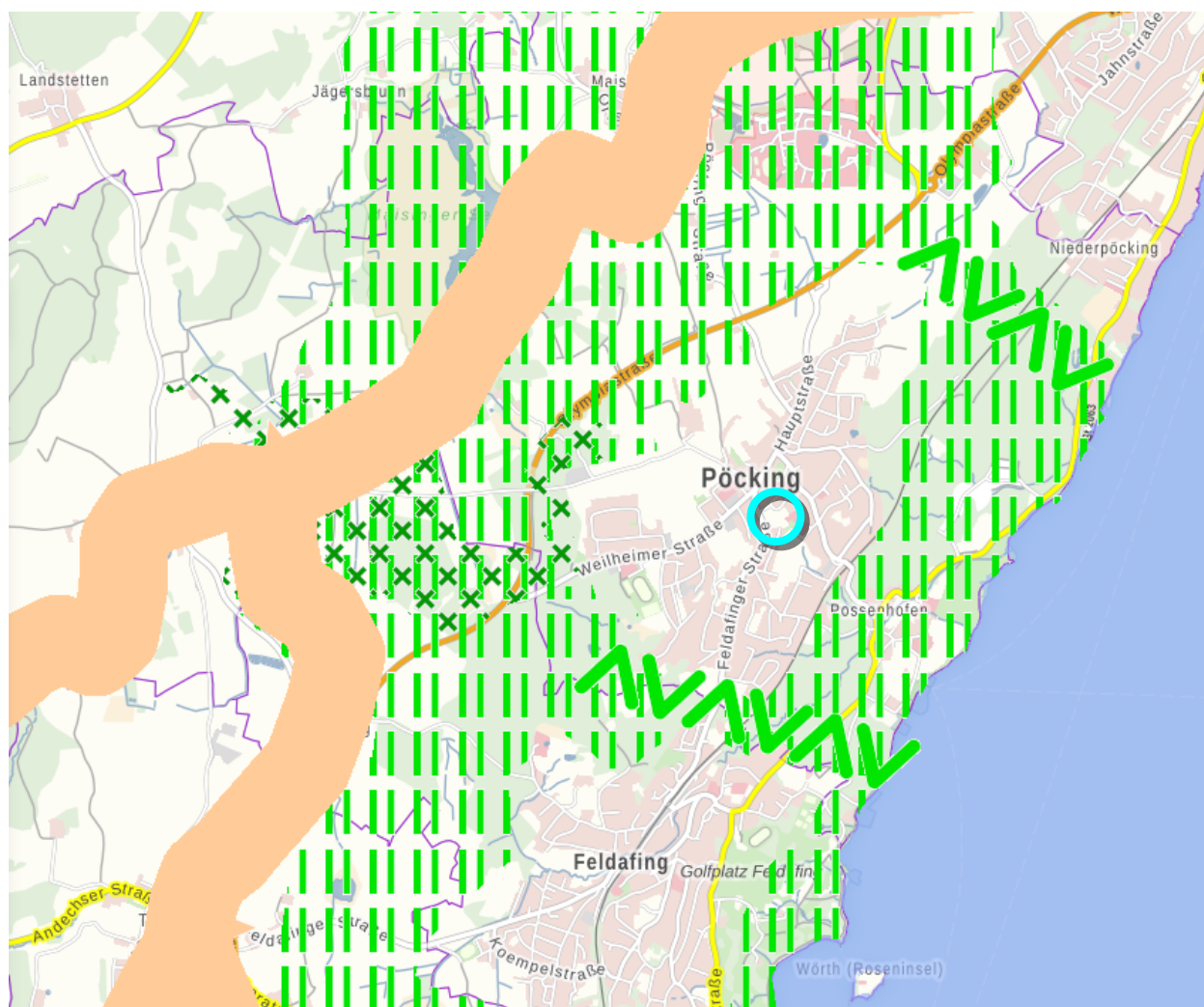


Abb. 5: Kartendarstellung der Regionalplanung im BayernAtlas (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Das Gebiet liegt im Landschaftsraum „Südliche Münchner Ebene“.

Im Regionalplan ist Pöcking als Grundzentrum im Verdichtungsraum der Metropole München dargestellt. Der Hauptort, in dem sich das Planungsgebiet befindet, ist als bebaute Fläche dargestellt.

Um Pöcking herum, jedoch nicht im Geltungsbereich, befindet sich der regionale Grünzug „Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ (grüne, breitere Linien). Zu den Nachbarorten Starnberg mit Niederpöcking und zur Gemeinde Feldafing ist jeweils ein Streifen mit Trenngrün dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 8/22
---	---------------------	---	------------



Westlich von Pöcking ist mit der Kreuzschraffur ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Der beigefarbene Bereich stellt ein Biotopverbundsystem / Wanderkorridore dar.

Das Gebiet zählt zum Erholungsgebiet 5-Seen-Land.

## 4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 6: rechtskräftiger Flächennutzungsplan i.d.F. vom 24.07.1970 sowie FNP-Entwurf vom 30.12.1995, jeweils mit Geltungsbereich

Im Flächennutzungsplan i.d.F. von 1970 ist der Geltungsbereich zu großen Teilen (westlicher Bereich) mit Wohnbauflächen belegt. Die Grünfläche beschränkt sich auf einen kleinen Bereich im Osten, der jetzt bebaut werden soll. Die südöstliche Ecke ist mit Gemeinbedarf gekennzeichnet.

1995 wurde der Flächennutzungsplan aktualisiert, die Zielsetzungen wurden an die geänderten Bedarfe angepasst. Dieser Flächennutzungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig. Im Flächennutzungsplan-Entwurf von 1995 wird das Gebiet als Grünfläche mit einzelnen Bäumen dargestellt. Ein Fußweg verbindet das Schulgelände mit den nordwestlich angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Rathaus) sowie der nordöstlich liegenden Kirche. In der Straße Schulweg ist ein Aussichtspunkt zum Starnberger See dargestellt.

Die Ziele dieser Fassung des Bebauungsplanes decken sich mit den Zielen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfanger“, auch wenn die genaue Anordnung etwas variiert und an den Rändern eine abrundende Bebauung zugelassen wird.

## 4.3 Bestehende baurechtliche Situation

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich.

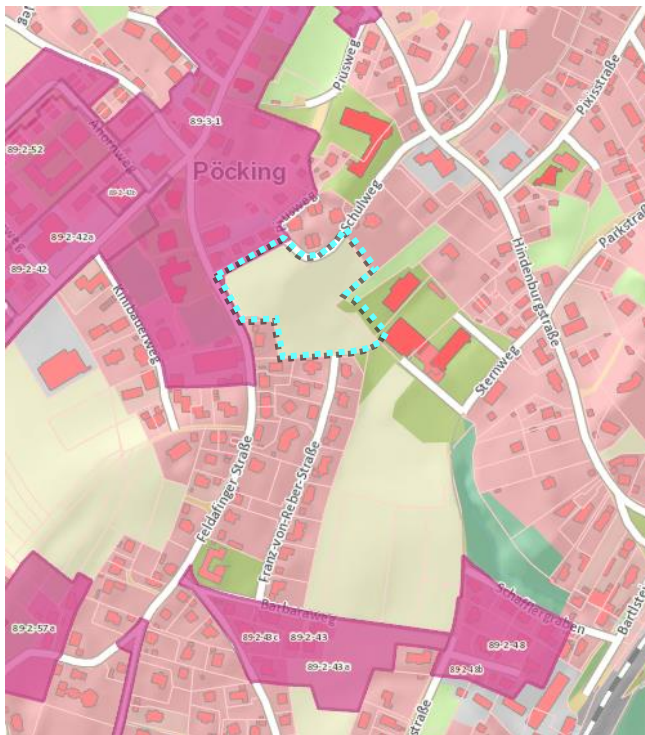


Abb. 7: Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne

#### 4.4 Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften

##### 4.4.1 Naturschutzrecht

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine naturschutzrelevanten Flächen gekennzeichnet.

##### 4.4.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. angrenzend befinden sich keine Denkmäler.

##### 4.4.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet oder einem wassersensiblen Bereich.

#### 4.5 Umweltbelange (siehe Umweltbericht)

### 5 Planung - Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet umfasst den nördlichen Teil eines innerörtlichen, zentral gelegenen Grünzuges der Gemeinde Pöcking. Bereits seit den 1990er Jahren ist es ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde, diesen innerörtlichen Grünzug als unbebaute Fläche zu sichern und eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem nördlich anschließenden Ortskern, den angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen bis zum Bahnhof herzustellen. Mit dem Fußweg im Planungsgebiet wird eine wichtige Lücke im Fußgängernetz geschlossen. Es entsteht damit eine fußläufige Verbindung vom historischen Ortskern über den Grünzug mit in der Nähe liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen, der sich im Schefflergraben fortsetzt und dort an den Bahnhof anschließt. Über den kleinen Ortsteil Possenhofen verläuft der Weg bis an das Seeufer. Über die neue Wegeverbindung wird darüber hinaus eine attraktive Verbindung der Gemeinbedarfseinrichtungen untereinander geschaffen, diese werden von vielen Bewohnern und Bewohnerinnen im Alltag, insbesondere von Familien häufig genutzt.

Die innerörtliche Grünfläche wird als offene Wiesenfläche mit Blickbeziehung über den Ort bis zum See gesichert und ausgestaltet. An den Rändern des Grünzuges wird die bestehende Bebauung abgerundet. Ziel der Gemeinde sind zweigeschossige Gebäude, die sich talwärts abstaffeln (Rücksprung). Der

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfsfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 10/22
---	---------------------	--	-------------

Übergang von Bebauung zum Grünzug erfolgt durch eine lockere Begrünung mit verschiedenen Sträuchern und Gehölzen. Diese Bepflanzung betont den dörflichen Charakter und bildet einen attraktiven inneren Ortsrand.

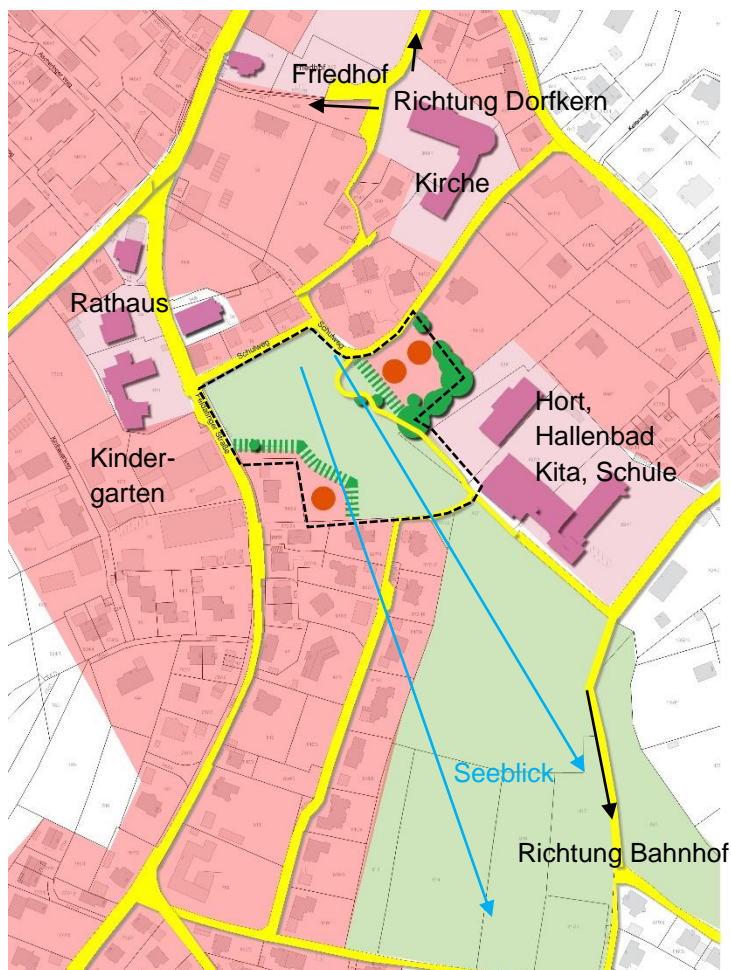


Abb. 8: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sichert die grundlegende, städtebauliche Struktur. Das Konzept wird durch folgende, zentrale Festlegungen gesichert:

Zum einen werden der markante Grünzug sowie Bäume und Gehölzstrukturen über Festsetzungen gesichert bzw. ergänzt. Der Grünzug wird zur privaten, und in Teilbereichen zur öffentlichen Grünfläche. Zudem wird ein beschränkt öffentlicher Weg, der für Fußgänger gewidmet ist, in der öffentlichen Grünfläche ergänzt. Ein begrünter Übergang zwischen Gebäuden und Grünzug wird definiert.

Die angrenzende Bebauung wird in Teilbereichen ergänzt, Lage der Bebauung und das Maß der Nutzung werden hierfür bestimmt. Dies erfolgt durch Baugrenzen, in welchen eine Bebauung kompakt angeordnet wird. Die Bebauung ist in der maximalen Grundfläche (GR) sowie der Höhenentwicklung begrenzt. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wandhöhe, Firsthöhe) leiten sich aus dem umgebenden Bestand ab. Typisch für die Bebauung der angrenzenden Gebiete ist eine zweigeschossige Wandhöhe.

Das Ortsbild ist derzeit geprägt durch eine durchgrünte Bebauung entlang des Grünzuges. Um dieses Bild beizubehalten, unterliegt die Ausgestaltung der einzelnen Gebäude konkreten Regelungen (Wandhöhe, Dachform etc.), um die Wirkung der Gebäude angemessen in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

Die bauliche Entwicklung und die Entwicklung der Grünräume sind zwei gleichwertig betrachtete Elemente des Konzeptes. Es gilt beide weiterzuentwickeln und in ihrem Charakter zu stärken.

Neben diesen grundlegenden, strukturellen Festsetzungen gibt es auch ergänzende Festsetzungen, z.B. zur Gestaltung, genauen Lage der Gebäude im Gelände (Höhenbezugspunkt). Diese Festsetzungen sichern Qualitäten im Detail.

## **6 Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **6.1 Begrenzungen**

#### **6.1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Grünzuges (Flnr. 840 und 843/2) sowie einen Teilbereich der Flurnummer 827/2.

Das Planungsgebiet schließt im Norden an die bestehende Einfamilienhausbebauung an, im Süden an bereits vorhandene öffentliche Wege bzw. Straßen im Bereich der Grundschule. Mit dem Bebauungsplan kann so der besonders markante nördliche Teil des Grünzuges gesichert werden.

### **6.2 Art der Nutzung**

#### **6.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die bebaubaren Bereiche im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnraum zu ergänzen. Die Nutzung entspricht der näheren Umgebung. Es handelt sich um einen zentralen Bereich in Pöcking in dessen Umgebung sich neben der Wohnnutzung unterschiedliche andere Nutzungen (Gemeinbedarf, Gewerbe etc.) befinden.

Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen.

Es wird in das Gebiet WA 1 und WA 2 unterschieden, da es aufgrund der getrennten Lage und unterschiedlichen Bedingungen in den Gebieten teilweise unterschiedliche gebietsbezogene Festsetzungen gibt.

#### **6.2.2 Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Angedacht sind Einfamilienhäuser, die um eine kleine Einliegerwohnung ergänzt werden können. Ausnahmsweise dürfen im Fall eines Doppelhauses im WA 1 vier Wohneinheiten errichtet werden. Diese Anzahl entspricht der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten der zwei Einfamilienhäuser (in der Summe 4 Wohneinheiten). Diese sollen auch für den Fall eines Doppelhauses zulässig sein.

Die Grundstücke befinden sich in Hanglage. Sowohl die Parkierung als auch die Anordnung von Funktionen wie Müll, Fahrradstellplätze etc. erfordern daher ein besonderes Augenmerk.

Im WA 1 ist zudem die Erschließungsstraße (Schulweg) schmal (in Teilen unter 5,0 m). Besucher, Paketdienste etc. benötigen ggf. Ausweichmöglichkeiten. Auch im WA 2 ist die Erschließung nicht einfach (längere Zufahrt mit ca. 10% Neigung, Anordnung Feuerwehraufstellfläche im Gelände).

Ziel ist zudem einen natürlichen Übergang zwischen Bebauung und Grünzug zu gewährleisten. Dieser naturnahe, dörfliche Übergang ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Weitere Wohneinheiten bringen zusätzliche Anforderungen mit sich, die diese Wirkung erschweren.

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 12/22
---	---------------------	---	-------------

### 6.2.3 Private Grünfläche

Die Fläche zwischen den Gebäuden soll als ortsbildprägende Grünfläche mit hoher Qualität erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll die bisherige Nutzung als Wiesen- oder Weidefläche erhalten und langfristig gesichert werden. Zur Aufwertung der Grünfläche besteht die Möglichkeit, in Teilbereichen der Fläche, die nicht für die Sichtbezüge Richtung See von Bepflanzung mit Gehölzen freigehalten werden sollen, eine Obstbaumwiese anzulegen. Obstbäume unterstreichen den dörflichen Charakter und können einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

### 6.2.4 Öffentliche Grünfläche

Im nordöstlichen Bereich des Grünzuges, angrenzend an die private Grünfläche, wird ein Bereich als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll als offene Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzpflanzungen ausgebildet werden. Neben der Anlage eines öffentlichen Fußweges sind hier Baumpflanzungen und die Ausbildung einer Eingrünung der Bebauung vorgesehen. Ziel ist die Sicherung dieses Teils des Grünzuges als wichtige, attraktive begrünte Wegeverbindung im Herzen Pöckings, die insbesondere als Schulweg von großer Bedeutung ist.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

### 6.3.1 Festsetzung des Maßes der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächen in Verbindung mit den Wandhöhen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Wandhöhe) erfolgen bauraumbezogen. Hierzu wird auf die Regelung in § 16 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Hiernach „kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan für Teile des Gebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden“. Damit kann eine vom Buchgrundstück abweichende Bestimmung des Baugrundstückes im Bebauungsplan erreicht werden oder aber eine Differenzierung – wie in diesem Fall – über durch Baugrenzen definierte Bauräume.

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GR, Wandhöhe) sollen abgestaffelte Kubaturen ermöglicht werden, die sich auf die vorhandene Maßstäblichkeit / Körnung im Gebiet beziehen und diese ergänzen. Sie tragen somit dazu bei, das städtebauliche Konzept sichern.

### 6.3.2 GR und GR für Terrassen

Die Grundfläche wird durch einen absoluten Wert festgesetzt.

Um über die als städtebaulich verträglich erachtete Kubatur die Möglichkeit der Anordnung von privaten Freiräumen zu den Wohnungen zu ermöglichen, werden zusätzliche Grundflächen für Terrassen zugelassen. Diese Bauteile sind städtebaulich weniger wirksam als die geschlossenen Bauteile und werden daher gesondert bestimmt. Die Festsetzung erfolgt ebenfalls als absoluter Wert. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt.

### 6.3.3 Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO

Für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden die Überschreitungsmöglichkeiten in prozentualen Werten mit 120 % der zulässigen Grundfläche nach Festsetzung 3.2.1 festgesetzt. In diesem Rahmen ist eine oberirdische Parkierung in Garagen bzw. Parkierung in Duplexgaragen für bis zu 2 Wohneinheiten möglich. Grundsätzlich sollen bauliche Anlagen in Verbindung mit den Hauptbaukörpern flächensparend angeordnet werden.

Da es sich bei den Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bauliche Anlagen handelt, müssen deren Flächen auf die Grundfläche angerechnet werden, unabhängig davon, ob diese vollversiegelt oder wasserdurchlässig hergestellt werden.

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 13/22
---	---------------------	---	-------------

Durch die Begrenzung der Versiegelung bzw. der Überschreitungsmöglichkeiten der GR ist eine Durchgrünung des Gebietes gesichert und der Bodenschutz sowie die Niederschlagsbeseitigung gewährleistet.

### 6.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind Bestandteil der Festsetzung des Maßes der Nutzung und regeln insbesondere die Höhenentwicklung sowohl der sichtbaren Fassaden als auch der Höhenlage der Gebäude.

Die zulässigen Grundflächen werden somit durch die Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen ergänzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Höhenbezugspunkte, die die Bezugspunkte für Wand- und Firsthöhe darstellen, dienen die Daten des Aufmaßes des Vermessungsbüros Bibl aus Tutzing. Die entsprechenden Höhenlinien sind in der Planzeichnung hinterlegt.

### 6.3.5 Unterer Höhenbezugspunkt

Für jeden Bauraum wird ein unterer Höhenbezugspunkt als absoluter Höhenwert in Metern über Normalhöhennull<sup>1</sup> festgelegt. Dieser befindet sich auf einer angedachten Erdgeschoss-Ebene. Die Lage des Höhenbezugspunktes in dieser Ebene verdeutlicht das planerische Ziel einer zweigeschossigen Bebauung und Wandhöhe.

Das Gebäude erscheint trotz des einheitlichen Höhenbezugspunktes abgestaffelt. Der bergseitige Teil der Gebäude entwickelt sich oberhalb des Höhenbezugspunktes zweigeschossig. Auf der Talseite entwickelt sich das Gebäude durch den festgesetzten Rücksprung über dem Höhenbezugspunkt eingeschossig, unterhalb des Höhenbezugspunktes kommt jedoch ein zweites Geschoss in diesem Bereich aus dem Hang und kann talseits vollständig belichtet werden. Die abgestaffelte Bauweise am Hang ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde.

### 6.3.6 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt nach oben bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenhaut Dach bzw. Abschluss Attika gemessen. Die maximale Wandhöhe liegt bei 6,40 m (Zweigeschossigkeit).

Da das Gebäude im Hang liegt, treten in Realität unterschiedliche sichtbare Wandhöhen auf. Durch die Abstufung der Gebäude bleibt trotz in Teilen höheren oder auch niedrigeren, sichtbaren Wandhöhen eine zweigeschossige Wirkung erhalten.

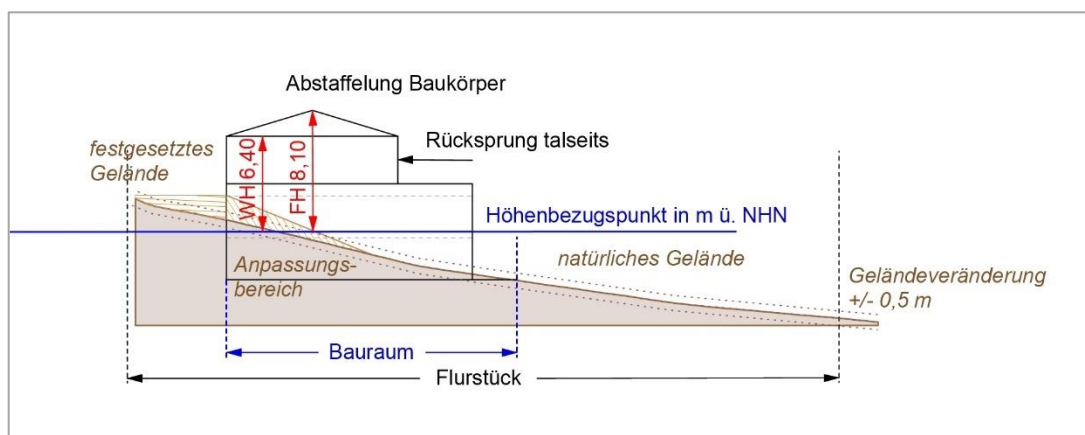


Abb. 9: Schemaskizze zur Festsetzung der Höhen

<sup>1</sup> Höhenbezugssystem für die Höhenangaben und Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN).

Da der Bereich des Rücksprungs als Dachterrasse genutzt werden können soll, wird die Wandhöhe in diesem Bereich um 1,10 m für Absturzsicherungen gemäß Festsetzung 3.3.3 erhöht.

### **6.3.7 Firsthöhe**

Die Firsthöhe stellt eine Deckelung der zulässigen Kubaturen und baulichen Anlagen auch bei unterschiedlichen Gebäudegrößen und Dachformen in der Höhe dar. Die maximale Firsthöhe wird als fixer Wert in Meter, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt, um die Bebauung im Bereich der zulässigen geneigten Dächer nach oben zu begrenzen. Im Fall der Ausbildung eines Flachdaches entspricht die Firsthöhe der zulässigen Wandhöhe.

### **6.3.8 Überschreitung der Firsthöhe durch bauliche Anlagen**

Die Firsthöhe darf auch durch bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage, etc. nicht überschritten werden. Diese Festsetzung dient neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege (hier insbesondere ein ruhiges Erscheinungsbild zum Dorfanger).

### **6.3.9 Gelände**

Der Geländeverlauf ist prägend für den Dorfanger. Um das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu schützen, werden Festsetzungen zur Ausbildung des Geländes getroffen. Ziel für den Umgang mit dem Gelände ist eine harmonische Einfügung der Gebäude und ihrer Freibereiche in den natürlichen Geländeverlauf und das Landschaftsbild. Dieser darf nur geringfügig verändert werden.

Zur Sicherung der Erschließung sind jedoch Veränderungen bzw. Anpassungen des Geländes im Nahbereich der Bebauung in einem gewissen Umfang erforderlich (Zonen mit definiertem Gelände).

Im Bereich der anschließenden Haupt- und Nebengebäude und im Übergang zwischen dem natürlichen Gelände und den Bereichen mit „definiertem Gelände“ ist ein gleichmäßiges Verziehen des Geländes zulässig, d.h. das Gelände kann in dem Bereich zwischen dem oberen und unteren Gelände angepasst werden.

Im WA 1 darf das Gelände auf der Ost- und Südseite im Traufbereich der Bestandsbäume auf den Nachbargrundstücken nicht verändert werden. Es handelt sich um alten, wertvollen Baumbestand aus überwiegend heimischen Baumarten. Da die Kronen zum Teil über die Grundstücksgrenze reichen, ist davon auszugehen, dass auch der Wurzelbereich bis zur Projektion der Kronentraufe reicht. Um den Geländesprung herzustellen, ist eine Stützmauer gemäß Festsetzung 9.1 zulässig.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen ist das zukünftige Gelände im Nahbereich der Gebäude so anzupassen bzw. durch technische Maßnahmen so abzusichern, dass eine Gefährdung des Gebäudes und von Personen durch Eindringen von Wasser in das Gebäude vermieden wird.

Ggf. dürfen auch außerhalb der beschriebenen Bereiche Geländeanpassungen erfolgen, wenn diese für die Regenwasserableitung insbesondere bei Starkregenereignissen notwendig sind.

## **6.4 Baugrenze**

Die Baugrenzen sichern eine kompakte Anordnung der Hauptanlagen und ein Freihalten von Garten-/Grünbereichen. Sie wurden in ihrer Größe so gewählt, dass sie auch einen Großteil der notwendigen Nebenanlagen und Garagen aufnehmen können. Auf diese Weise wird eine kompakte Anordnung gesichert, gleichzeitig werden Freiheiten in der Ausgestaltung ermöglicht. Terrassen sind in den Bauräumen anzuordnen. Außerhalb der Baugrenzen sind diese nicht zulässig.

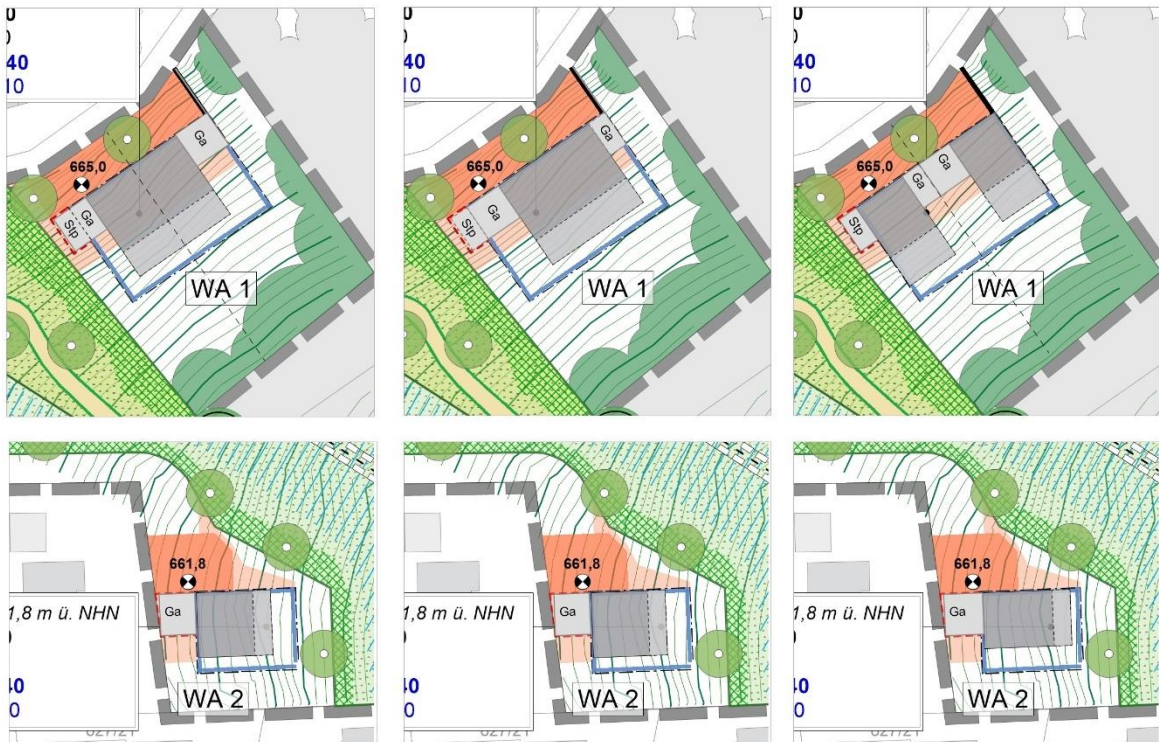


Abb. 10: Darstellung verschiedener Möglichkeiten der Bebauung

## 6.5 Abstandsflächen

WA 1 wird aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ausgenommen. Diese Festsetzung hat lediglich Auswirkungen auf den Abstand zwischen ggf. zwei neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Bauraumes. Planungsziel ist, dass Gebäude als Ensemble angeordnet werden können und näher zusammenstehen, als es die Satzung zulassen würde. Bezüglich der Nachbarn bleibt ein ausreichender Abstand durch die Lage des Bauraumes gewahrt.

Für das WA 2 gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pöcking.

## 6.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung zu den Verkehrsflächen stellt ausschließlich die Fußwegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche dar (beschränkt öffentlicher Weg, gewidmet für Fußgänger). Die Erschließungsstraßen (Feldafinger Straße, Schulweg) sind nicht Teil des Bebauungsplanes.

Dargestellt sind zudem Dienstbarkeiten: ein Leitungs- und Kanalrecht auf Flnr. 840 zu Gunsten des Abwasserverbandes Starnberger See.



## Festsetzung des Fußweges auf der gemeindlichen Grünfläche



Abb. 11: Erholungswege um das Plangebiet, BayernAtlas, 23.04.2024

Verschiedene Rad- und Wanderwege verlaufen entlang des Plangebietes. Richtung Westen und Süden verläuft der örtliche Wanderweg „Gemeinde Pöcking – Villenweg“. Im Norden ist der Radweg „Landkreis Starnberg – Wegenetz des Landkreises“ vorzufinden. Von Norden nach Süden in der näheren Umgebung verläuft der Fernwanderweg „Münchner Jakobsweg (München-Lindau)“.

Im Südosten grenzt das Ozon-Hallenbad an, mit einem hohen Freizeitwert für die Gemeinde Pöcking. Eine schnelle Anbindung durch einen Fußweg nach Norden und zur südlich liegenden Grundschule ist bislang nicht gegeben. Der geplante Fußweg schafft einen Lückenschluss im Wegenetz von Pöcking.

### 6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Bereiche definiert, in denen Garagen, offene KFZ-Stellplätze und Nebengebäude zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen sind ausschließlich noch in den Bauräumen Garagen, KFZ-Stellplätze oder Nebengebäude zulässig. Die Parkierung und Anordnung der Nebengebäude wird gebäudenah und als Ensemble mit den Gebäuden angeordnet. Gartenbereiche sind von Bebauung mit gebäudeähnlicher Wirkung freizuhalten.

In der konkreten Gebäudeplanung bleiben Spielräume, welche Flächen für Garagen, welche für offene Stellplätze und welche für Nebengebäude genutzt werden. Wichtig zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich durch die Hanglage ggf. hohe Wandhöhen zum Nachbarn ergeben, d.h. hier ggf. Aufgrund der notwendigen Einhaltung der Abstandsflächen nur offene Stellplatz in der Zufahrtsebene möglich sind. Grundsätzlich sind zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes auch Duplexsysteme möglich.

Nebengebäude, z.B. Räume für Gartengeräte können ggf. unter den offenen Stellplätzen bzw. Garagen angeordnet werden.

### 6.8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Solaranlagen werden auf den Dächern zugelassen. Bei dieser Festsetzung wurden die verschiedenen Belange – Erhaltung des Ortsbildes und die Klimaziele der Gemeinde mit einer Förderung der Solarenergienutzung – gegeneinander abgewogen. Aspekte des Ortsbildes führen zu einer Definition der Lage und Anordnung der Paneele. Zugunsten des Klimaschutzes werden gewisse Beeinträchtigungen des Ortsbildes hingenommen.

## 6.9 Einfriedungen

Die neue Bebauung bildet zum Grünzug eine Art „inneren Ortsrand“. Um das Bild eines dörflichen Randes für die neue Bebauung zu schaffen, wird eine entsprechende Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt. Entweder kann diese als lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen oder alternativ als naturbelassener Staketen- oder Lattenzaun aus Holz ausgebildet sein. Beide repräsentieren dörfliche Einfriedungen. Auch zur öffentlichen Straße ist diese Gestaltung ein positiver Beitrag zur Wahrung des Ortsbildes.

Heimische Gehölze tragen zudem zum Klima- und Artenschutz bei.

## 6.10 Grünordnung

### 6.10.1 Stützmauern

Stützmauern sind nur in sehr geringem Rahmen zulässig (bis 0,5 m). Das natürliche Gelände soll möglichst erhalten bleiben. Es kann jedoch notwendig werden, in den Hangbereichen kleinere Stützmauern anzulegen.

Im Bereich zwischen Vorgartenzone und östlich angrenzender Baumgruppe wird eine höhere Stützmauer zugelassen. Ein Verziehen des Geländes wäre in diesem Bereich auf Grund des Wurzelbereichs der geschützten Bäume nicht möglich.

### 6.10.2 Sichtachse

Auf dem Dorfanger ist ein großer Bereich als Sichtachse / -schneise markiert. Er dient der Erhaltung des einmaligen Bergblicks vom Schulweg in Richtung Alpen.

### 6.10.3 Baumpflanzungen, Baumerhalt sowie Baumersatz und Pflege

Innerhalb des Planungsumgriffs sind nur noch 2 Bäume vorhanden. Ein kleinerer Obstbaum nördlich der geplanten Zufahrt zu dem Grundstück im Südosten und eine große, mehrstämmige Esche an der nord-westlichen Grenze zum Kindergarten. Beide Bäume sollen erhalten und geschützt werden. Wichtig ist auch der Schutz der überhängenden Kronenbereiche von den Nachbargrundstücken.

In den Festsetzungen wird auf die DIN 18920 verwiesen, um die Bäume bei anstehenden Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Für neu zu pflanzenden Bäume werden im Bebauungsplan nur Standorte vorgegeben, wenn diese aus städtebaulicher Sicht relevant sind. Entlang des Schulweges und bei der Eingrünung zum Dorfanger sind kleinere Bäume für das Ortsbild wichtig.

Falls Bäume aus Alters- oder Krankheitsgründen ausfallen, sind Neupflanzungen innerhalb eines Jahres durchzuführen, um das Ortsbild zu erhalten.

Die Arten der Pflanzenliste entsprechen standortgerechten und klimaangepassten Baumarten.

### 6.10.4 Ortsrandeingrünung

Eine besondere Bedeutung kommt entlang des Dorfangers der Ortsrandeingrünung zu. Die Eingrünung soll den dörflichen Charakter unterstreichen und einen lockeren Übergang zur innerörtlichen Wiese ausbilden. Geschnittene Hecken und Hecken aus Nadelgehölzen entsprechen nicht dem gewünschten Eindruck. Eine Pflanzenliste für Sträucher ermöglicht die Auswahl von ortstypischen Gehölzen, die nicht zu groß werden und einen dörflichen Ortsrand ausbilden.

Für die Vorgartenzone wird ein Mindestmaß der Begrünung vorgeschrieben, um eine intensive Versiegelung durch zusätzliche Stellplätze zu verhindern. Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Flachdächer von Garagen erhalten eine

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 18/22
---	---------------------	---	-------------

extensive Begrünung zur Speicherung des Niederschlagswassers, zur Verbesserung der ökologischen Diversität und Optimierung des Ortsbildes.

#### **6.10.5 Vorgartenzone**

Vorgartenbereiche im WA 1 dienen der Erschließung (Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen, Zugang zum Haus) sowie ggf. dem Abstellen der Fahrräder und der Abfallbehälter. Damit sind große Flächen bereits für die notwendigen Funktionen zu befestigen.

Vorgartenbereiche haben jedoch auch eine Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild einer Gemeinde und sollten deshalb auch in diesem Rahmen passend gestaltet sein. Aus diesem Grund sind mind. 30% der Vorgartenzone zu begrünen und mind. ein Baum anzuordnen.

Um zu erreichen, dass die begrüneten Bereiche auch wirklich ortsbildwirksam an der Straße liegen, wird eine Festsetzung zur Definition befestigter und begrünter Bereiche in einem 1,5 m Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie getroffen. Die Anzahl und Länge der befestigten Bereiche wird zur Straße begrenzt.

#### **6.10.6 Bodenbeläge**

Die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche stellen, auch im Vergleich zur Fläche der Hauptgebäude, einen großen Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche dar. Um gleichzeitig das Ziel des Schutzes der natürlichen Funktionen des Bodens und der Rückhaltung von Niederschlagswasser so weit wie möglich zu erreichen, sollen diese Flächen so weit wie möglich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Als Belagsflächen der Zuwegungen und Stellplätze sind bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind (Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,7), zu wählen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Es wurde eine Steigung definiert, da bestimmte Beläge ab 5% funktionale Probleme im Winter aufweisen können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, wenn möglich, die Zufahrten so anzulegen sind, dass diese in bodenschonend befestigten und dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Belägen ausgeführt werden können.

### **6.11 Gestaltung:**

#### **6.11.1 Gebäuderücksprung**

Der festgesetzte Gebäuderücksprung ist auf die Lage im Hang zurückzuführen. Das Gebäude soll zweigeschossig in Erscheinung treten, würde talseitig ohne Rücksprung jedoch dreigeschossig in Erscheinung treten. Zudem ermöglicht der Rücksprung die Anordnung einer Dachterrasse, was der hochwertigen Lage entspricht.

#### **6.11.2 Dachform und -neigung**

Es werden Walm-, Zelt-, Sattel- oder Flachdächer festgesetzt. Diese entsprechen der Typologie abgestaffelter Gebäude am Hang bzw. den im Gebiet vorhandenen Dachformen.

Die Dachneigung für geneigte Dächer wird begrenzt, um die Wirkung der Bauteile in der Ebene über dem zweiten Vollgeschoss zu begrenzen. Mit der Begrenzung auf 25° wird sichergestellt, dass die Dachflächen in der Perspektive nach hinten zurücktreten und damit die gewünschte zweigeschossige Wirkung erhalten wird.

Flachdächer sind zu begrünen. Gründächer tragen zu einem verbesserten Klima und einer höheren Artenvielfalt bei.

### 6.11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte werden aufgrund der zulässigen geringen Dachneigung sowie des Wunsches nach einer klaren Dachform ausgeschlossen. Ziel ist es, eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

### 6.11.4 Begrünung der Flachdächer

Neben Hauptgebäuden mit Flachdächern sind auch Garagen und Nebengebäude zu begrünen. Dachterrassen sind auf Garagen / Nebengebäuden nicht zulässig, sie sind im Bauraum anzuordnen. Die Festsetzung dient dem Erhalt des grünen Gebietscharakters sowie Aspekten der Artenvielfalt und der Klimatauglichkeit.

## 6.12 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

Der Abwasserverband unterhält keinen Niederschlagswasserkanal in dem Gebiet. Vereinzelt verfügen die Gebäude über Sickerschächte.

Sollte die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück durch Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so ist die Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes erst dann gesichert und das Baurecht erst dann zu verwirklichen, wenn entsprechende technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers umgesetzt sind, wenn der Bau eines neuen Tagwasserkanals abgeschlossen ist bzw. andere geeignete Maßnahmen umgesetzt werden können. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist elementarer Bestandteil der Bauplanung auf den Grundstücken, da Starkregenereignisse zunehmen und eine Gefährdung der anschließenden Bebauung bei baulichen Veränderungen nicht auszuschließen sind. Der Bauherr trägt die Verantwortung, sein Gebäude vor Überschwemmungen und die Bewohner vor möglichen Gefahren durch Starkregenfälle zu schützen. Ggf. kann die Umsetzung dieser Maßnahmen hohe Kosten verursachen. Dies ist bei der Planung baulicher Veränderungen auf den Grundstücken zu berücksichtigen

Bei der Geländemodellierung ist Vorsorge zu treffen, dass im Fall oberflächlicher Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen das Wasser ohne Schädigung der Gebäude in den Talraum abfließen kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 WHG).

Zum Nachweis des Überflutungsschutzes erforderliche Geländeanpassungen wie Mulden o.ä. sind auf den Baugrundstücken zulässig und werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Ggf. notwendige Rückhaltungsmöglichkeiten bei Starkregenfällen sind auf den Baugrundstücken, falls notwendig, anzuordnen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen ist das zukünftige Gelände im Nahbereich der Gebäude so anzupassen bzw. durch technische Maßnahmen so abzusichern, dass eine Gefährdung des Gebäudes und von Personen durch Eindringen von Wasser in das Gebäude vermieden wird. Ggf. dürfen auch außerhalb der beschriebenen Bereiche Geländeanpassungen erfolgen, wenn diese für die Regenwasserableitung insbesondere bei Starkregenereignissen notwendig sind.

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnten Grund-, Hang-, Quell-, Drän- und Schichtwasser angetroffen werden. Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang-, Quell-, Drän- und Schicht- zu sichern, welches gemäß Entwässerungssatzung des AV Starnberger See nicht in einen Abwasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See eingeleitet werden darf, da es sich hierbei nicht um Abwasser handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass der AV Starnberger See für evtl. auftretende Schäden keine Haftung übernimmt.

### 6.13 Feuerwehr

Nachdem der Abstand zwischen öffentlicher Erschließung und Gebäude im WA 2 mehr als 50 m beträgt, ist eine gebäudenaher Aufstellfläche sicherzustellen (Art 5 Satz 4 BayBO). Dies ermöglicht zum einen eine schnelle Rettung von Personen im Fall notwendiger Anleiterung. Zum anderen erleichtert eine gebäudenaher Aufstellfläche den Feuerwehrleuten ihre Arbeit am Einsatzort.

## 7 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

- Stromversorgung erfolgt über die E.ON Bayern AG.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Pöcking.
- *Löschwasser wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Starnberger See, Am Schlosshözl 25, 82319 Starnberg.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den AWISTA Abfallwirtschaftsverband, Moosstraße 5, 82319 Starnberg.
- Die Grundstücke sind weitestgehend bereits bebaut. Die jeweilige Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück.

## 8 Verfahren

Es wird das Verfahren nach §13a BauGB gewählt. Dieses ist nach Aussage des Landratsamtes Starnberg aufgrund folgender Aspekte anwendbar:

- Das zulässige neue Maß der Nutzung liegt weit unter dem Grenzwert
- Nach Aussage der übergeordneten Behörde wird der Eingriff rechtlich als bereits erfolgt angenommen. Da es sich nur um eine sehr geringfügige Bebauung des Gebietes handelt, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung von der Behörde als nicht notwendig erachtet. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Da eine Neuordnung der Grundstücke nicht notwendig ist, braucht ein Umlegungsverfahren gemäß § 45ff BauGB nicht durchgeführt werden.

Die Flächen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche werden von der Gemeinde übernommen, die Verkehrsfläche entsprechend gewidmet

Bebauungsplan Nr. 66 „Dorfanger“ – Gemeinde Pöcking, Begründung	Planungsbüro Skorka	Entwurfssfassung für den Bauausschuss am 06.05.2024	Seite 21/22
---	---------------------	---	-------------

## 10 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

## 11 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind zum jetzigen Stand der Planung nicht ersichtlich.

## 12 Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Pöcking zur Verfügung gestellt.

Die Höhenlinien basieren auf dem Aufmaß des Vermessungsbüros Bibl, Tutzing und wurden vom Architekturbüro Greger zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Pöcking, den

.....  
Rainer Schnitzler  
1. Bürgermeister

.....  
Manuela Skorka  
Planverfasserin