

Bebauungsplan „Ammerberg“, Gemeinde Polling

- Begründung -

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel. 0881/9390-0 Fax 0881/9390-20
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 26.03.2015
Geändert am: 23.07.2015
Geändert am: 10.11.2015

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	2
4. Geplante bauliche Nutzung.....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Grünordnung.....	4
6. Erschließung.....	5
7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung	5
8. Immissionen.....	6
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Ammerberg“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Polling im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen. Dadurch soll auch dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für ein Teil der Flächen wird das Einheimischenmodell der Gemeinde Polling zur Anwendung kommen. Zugleich wird im Süden des Plangebietes ein Dorfgebiet mit gemischten Nutzungsformen entwickelt, in welches ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb einbezogen wird.

Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird neben der Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und der gestalterischen Anbindung an das benachbarte Wohngebiet auf die immissionsschutzfachlichen Belange aufgrund der im Westen gelegenen Bahntrasse und aufgrund des im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes das besondere Augenmerk gerichtet.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3,4 ha große, am westlichen Ortsrand von Polling gelegene Plangebiet umfasst Flächen, welche im Osten vom Ammerbergweg und im Westen von der Bahnlinie „München-Mittenwald“ begrenzt werden. Jenseits der Ortsstraße schließt im Norden ein Wohngebiet, im Süden ein Dorfgebiet an. Des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme eines dem anschließenden Wohngebiet zugeordneten Kinderspielplatzes durch landwirtschaftliche Nutzung und dem in Süden befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der östliche Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet mit Gebietseingrünung im Norden und Süden, der nordöstliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die westlichen und südlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet im Norden als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Polling vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Der südliche Bereich wird als Dorfgebiet festgesetzt, um zum einen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb hinreichend Gestaltungsspielräume zu belassen und zum anderen eine gemischte Nutzung im Übergang zur freien Landschaft vorzubereiten.

4.2 Städtebauliches Konzept, Stellung der baulichen Anlagen, Maß der baulichen Nutzung

Um bei der Ausgestaltung der Grundstücke hinreichend Gestaltungsspielraum zu belassen und zugleich den Bereich städtebaulich zu ordnen, wird das Plangebiet in durch die Erschließungsstraße strukturierte Teilräume gegliedert. Die überbaubaren Flächen werden im östlichen Teilbereich des Plangebietes durch Baugrenzen fixiert, während der Übergang zur Bahn durch eine umfangreiche Grünfläche, ausgestaltet wird. Auf der im Eigentum der Gemeinde Polling verbleibenden Grünfläche wird ein Schallschutzwall errichtet, zugleich wird die Fläche als extensiv genutzte Streuobstwiese gestaltet, welche dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Die im Süden des Plangebiets festgesetzte Grünfläche wird in Teilbereichen als Spielplatz gestaltet und dient zugleich als Kommunikations- und Aufenthaltsraum für die zukünftigen Bewohner des Gebietes. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl in Verbindung mit Mindestmaßen für die Grundstücksgrößen und gebäudetypenbezogenen Maximalmaßen der überbaubaren Grundflächen gesteuert. Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Geschosshöhe greifen die Höhenabwicklung, welche im benachbarten Wohngebiet zu verzeichnen ist, auf.

Das Ziel, ein weites Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu erreichen, wird über Vorgaben, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m straßenseitig freizuhalten ist, welcher nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden darf, und dass Zäune entlang öffentlicher Flächen auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen sind, sichergestellt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zum Deckungsmaterial streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Die

Errichtung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig, Quergiebel, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhige Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren. Gleiches gilt für die Unzulässigkeit der Aufständigung von Solaranlagen.

Die Festsetzung von Gebäudeproportionen durch Vorgaben zu deren Seitenverhältnis (Breite/Länge), schafft neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten längsrechteckigen Baukörper, welche traditionellen Bauweisen in Oberbayern nachempfunden ist und der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines harmonischen, landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen als einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune zu gestalten, an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes auf maximal 1,20 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes. Durch Anlage einer öffentlichen, extensiv genutzten Streuobstwiese im Westen des Plangebietes, welche zugleich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird, wird ein Übergang zwischen bebauten Bereichen und der Bahnlinie gestaltet. Die Streuobstwiese, welche typisch für Ortsrandlagen ist, den zukünftigen Bewohnern zugute kommt und zugleich eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für Flora und Fauna aufweist, ist zudem mit geringen Unterhaltskosten verbunden. Ferner bindet sie den auf einer Teilfläche geplanten Schallschutzwall optisch ein. Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen einem durchgrüneten Ortsbild.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Grünordnung

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mündete (vgl. Büro U-Plan, November 2015). Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet. Durch die Bebauungsplanung werden Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG möglich, die auszugleichen sind.

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist insbesondere die durch die Bebauungsplanung ermöglichte Bodenversiegelung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Ferner ist von einer Zunahme des Verkehrs sowie der Schallemissionen auszugehen. Als Maßnahmen, die zur Vermeidung und Minderung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Umweltauswirkungen beitragen, ist zum einen die Tatsache zu werten, dass von der Planung nur Bereiche betroffen sind, die aktuell eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, und zum anderen ein umfänglicher Festsetzungskatalog zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft fokussiert. Dennoch verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Das Ausgleichserfordernis, welches durch den Bebauungsplan „Ammerberg“ ausgelöst wird, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt, indem die Streuobstwiese im westlichen Anschluss an den bebauten Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Mit der Ausgleichsmaßnahme werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt sowie das Landschaftsbild bereichert, wodurch den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen, welche der Bebauungsplan „Ammerberg“ auslöst, adäquat Rechnung getragen wird.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

6. Erschließung

Das Wohngebiet ist über den bestehenden Ammerbergweg, von welchem eine Ringerschließung abzweigt, erschlossen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gegeben.

8. Immissionen

Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) durchgeführt (schalltechnische Untersuchung Stellungnahme Nr. 214124 / 5 vom 09.11.2015). Die Ergebnisse führten zu entsprechende Festsetzungen und Hinweisen zum Schallschutz, die ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte sicherstellen.

Ferner wurde zum Bebauungsplan von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, München ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen einer Rinderhaltung durchgeführt (Projekt Nr. 14-09-14-FR vom 17.02.2015 und Schreiben vom 15.06.2015), welche Restriktionen in Bezug auf die Nutzung des südöstlichen Bereiches des Plangebietes zu Aufenthaltszwecken darlegte, welche durch Anpassung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt wurden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Ammerberg“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Polling, den _____

1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger