

Bebauungsplan „Etting Süd“, 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: 01.12.2016

Inhalt

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

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am xy.xy.xyxy beschlossen, den Bebauungsplan „Etting Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen, um in Verbindung mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Bauraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen. Zugleich soll der Bereich zwischen dem westlichen Ortsrand von Etting und der außerhalb des Geltungsbereiches westlich angrenzenden, naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche städtebaulich geordnet und somit ein adäquater Abschluss der bebauten Bereiche gegenüber der offenen Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus dient die Bauleitplanung dem Erhalt und der Stärkung des ländlichen Charakters von Etting.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Etting. Im Westen schließen das Ettinger Bachtal, im Süden und Norden landwirtschaftliche Flächen, im Osten die bebaute Ortslage Etting an. Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ragt das östlich angrenzende Dorfgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet im Südosten als Dorfgebiet fest, um die ländliche Prägung von Etting zu stützen. Zugleich wird im Übergang zum Ettinger Bachtal eine umfängliche Grünfläche verankert.

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

Das städtebauliche Konzept hat insbesondere zum Ziel, den Übergangsbereich zwischen der Ortslage Etting und dem naturschutzfachlich hochwertigen Ettinger Bachtal zu ordnen. Demzufolge erfolgt eine Gliederung des Planbereiches in einen Bereich, welcher als Dorfgebiet festgesetzt wird und eine private Grünfläche, welche z. T. als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche verankert wird. Die durch Hauptbaukörper überbaubaren Flächen werden durch eine Baugrenze fixiert. Da-

mit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl gesteuert. Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe der Haupt- und Nebengebäude in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Geschoszahl greifen die Höhenabwicklung, welche im benachbarten Dorfgebiet 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, sichergestellt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, so dass auf Festsetzungen zur Baugestalt verzichtet wird. Der Rahmen für die bauliche Gestalt ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

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 Festsetzung der privaten Grünflächen, welche in Teilflächen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, wird darüber hinaus ein Puffer zwischen bebauten Bereichen und dem naturschutzfachlich hochwertigen Ettinger Bachtal gesichert. Zugleich wird damit der Abschluss der Bebauung planerische fixiert. Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen ferner einem durchgrüneten Ortsbild.

5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind jedoch anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom BayStMLU 1999 herausgegebenen und 2003 ergänzten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter ist dem Plangebiet zumindest in den überbaubaren Bereichen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen. In Bezug auf die geplante Bebauung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad unterstellt, so dass für den Planbereich bei einer Eingriffsfläche von 2.863 m² auf einer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden 859 m² großen Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 57, Gemarkung Etting, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) festgesetzt werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche, die sich im Hangbereich zum Ettinger Bach befindet, wird durch Extensivierung der Nutzung (1-schürige Mahd) sowie durch Verzicht auf organische und mineralische Düngung und durch Ver-

zucht auf Pestizideintrag ein artenreiches, extensives Grünland angestrebt.

Da sich die Ausgleichsflächen im Privatbesitz befinden, erfolgt die Sicherung durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

6. Erschließung

Das Dorfgebiet ist über eine von der Hardtstraße abzweigende Stichstraße 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. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Etting Süd“ 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