

Bebauungsplan „Albrechthof Oderding“, 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: 14.11.2019
Geändert am: 09.01.2020

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	2
4. Geplante bauliche Nutzung.....	2
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz.....	4
6. Erschließung.....	4
7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung	4
8. Immissionsschutz.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Albrechthof Oderding“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung und zum Umbau des bestehenden Albrechthofes sowie eines mit diesem in Zusammenhang stehenden Wohnhauses zu schaffen. Die Notwendigkeit zur Erweiterung des Albrechthofes ergibt sich aufgrund der Nutzung des ehemaligen Stalls als Cateringbetrieb, welcher seit 2010 besteht und nun aufgrund großer Nachfrage als wichtiger Arbeitgeber für den Ort gesichert und gestärkt werden soll. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albrechthof Oderding“ wird das besondere Augenmerk auf den Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von Oderding und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung gerichtet. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen zur Anbindung der geplanten Bebauung an die bestehende Bebauung ebenso bei, wie Festsetzungen zur Baugestalt. Zugleich sind die funktionalen und rechtlichen Anforderungen an die Betriebsabläufe zu würdigen. Darüber hinaus wird durch grünordnerische Festsetzungen eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung sichergestellt.

Den Grundsätzen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch Konzentration der Planung auf eine bereits teilweise versiegelte und im Weiteren intensiv genutzte Fläche Rechnung getragen.

Die Ergebnisse immissionsschutzfachlicher Gutachten, welche in Bezug auf die Themen Schall und Geruch angefertigt wurden, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oderding im südlichen Anschluss an die Unterdorfstraße und ist im Norden, Westen und Osten von bebauten Flächen der Ortslage Oderding umgeben. Im Süden grenzt die landwirtschaftlich genutzte Flur an.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Dorfgebiet, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und sonstige Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Teil der Ortslage Oderding wird das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird die Ziel-

setzung, den ländlich geprägten Charakter von Oderding zu sichern und zu stärken, zum Ausdruck gebracht. Der Cateringbetrieb als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb ist in das Dorgebiet eingebunden.

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

Um die planerischen Voraussetzungen zum Umbau und zur Sicherung der Bestandsgebäude zu schaffen, werden im Plangebiet drei Bauräume verankert. Diese berücksichtigen neben dem Cateringbetrieb und einem als Betriebsleiterwohnhaus mit Büro bereits umgebautem Stadel auch, dass eine im Bestand vorhandene Remise umgesetzt und zukünftig als Lagerhalle genutzt wird. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximale Grundflächenzahl gesteuert. Differenzierte Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe der Hauptgebäude in Verbindung mit einer für den einzelnen Bauraum festgesetzten zulässigen Geschossanzahl greifen die Höhenabwicklung, welche im bestehenden Dorgebiet zu verzeichnen ist, auf und würdigen zugleich die funktionalen Anforderungen der Betriebsabläufe.

Geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung im Bereich des Bauraumes 1 sowie zwischen diesem und der Unterdorfstraße werden zugunsten der Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes für angemessen erachtet. Eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität ist ebenso wie eine hinreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für die eine gestalterische Vielfalt auch unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen des Betriebsablaufes zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zum Deckungsmaterial streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Gleiches gilt für die Festsetzungen in Bezug auf die Fassadengestalt.

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 Ein- und Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung sicher, die zugleich dem Orts- und Landschaftsbild dient.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Albrechthof Oderding“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Belange des Naturschutzes werden gewahrt, indem sich die Neu- und Anbauten auf Flächen konzentrieren, welche bereits teilweise versiegelt bzw. bereits derzeit intensiv genutzt werden. Zudem wird das Plangebiet qualitativ ein- und durchgrünt.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

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 Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Unterdorfstraße.

Die geplanten Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

7. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

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

8. Immissionsschutz

Schall

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) durchgeführt (Bericht Nr. 219086/2 vom 24.07.2019). Diese kam zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Wohnbebauung der Immissionsrichtwert während der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) um 7 bis 13 dB(A) und während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) um mindestens 13 dB(A) unterschritten wird. Aufgrund der hohen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte sind eventuelle zukünftige Erweiterungen der Betriebstätigkeiten schalltechnisch möglich. Ebenso steht für die Ansiedlung von weiteren vergleichbaren gewerblichen Betrieben in den angrenzenden Grundstücken ausreichend schalltechnische Kapazität zur Verfügung. Die schalltechnische Situation in Bezug auf die maßgebliche benachbarte Wohnbebauung ist somit unter Berücksichtigung der vorliegenden Angaben zum Betrieb als unkritisch einzustufen (aus: Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 219086/2 vom 24.07.2019, verändert).

Geruch

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wurden die Geruchsemissionen und -immissionen für die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Cateringbetriebes von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG prognostiziert (Projekt-Nr. 19-05-04-FR, 09.09.2019). Das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung hat gezeigt, dass die einschlägigen Immissionswerte auch nach der vorgesehenen Erweiterung des Catering-Service der Albrechthof Catering & Menü GmbH eingehalten werden, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu erwarten sind. Hinweise zur Behandlung der Abluft des Cateringbetriebes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

Polling, den 24.1.2020



1. Bürgermeisterin



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

