

Bebauungsplan „Etting Nord-West“, 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

Fassung vom: 09.05.2019
Geändert am: 17.06.2021
Geändert am: 16.09.2021

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	2
4. Geplante bauliche Nutzung	3
5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz	4
6. FFH-Verträglichkeitsabschätzung.....	5
7. Erschließung	5
8. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung	6
9. Bodenordnende Maßnahmen	6

stimmung Schlittenberg im Flächennutzungsplan verankert.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet fest, um dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Etting und in Polling vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Der Mühlenweg, welcher im Osten im Hinblick auf die Erschließung der Wohnbauflächen zu verbreitern ist und in einem Wendehammer münden wird, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein vom zukünftigen Wendehammer nach Norden abzweigender Stichweg wird als öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) festgesetzt. Die Grünfläche entlang der Otostraße, welche als Schlittenberg genutzt wird, wird erhalten und mit ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan verankert.

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

Um bei der Ausgestaltung der Grundstücke hinreichend Gestaltungsspielraum zu belassen und zugleich die Grünflächen im Osten des Plangebietes weitgehend zu erhalten, wird die überbaubare Fläche im Norden des Plangebietes durch eine Baugrenze fixiert. Damit 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 Geschosshöhe greifen die Höhenabwicklung, welche im benachbarten Wohngebiet zu verzeichnen ist, auf. Um eine Einbindung in das natürliche Gelände zu gewährleisten, werden zudem die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe definiert. 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, zur Dachgestaltung und zum Deckungsmaterial streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zugelassen,

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Etting Nord-West“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Bauumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen und den westlichen Ortsrand von Etting städtebaulich abzurunden. Darüber hinaus dient die Bauleitplanung dem Erhalt und der Stärkung des ländlichen Charakters von Etting.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,53 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Etting. Im Westen schließen das Ettinger Bachtal, im Norden und Osten die Gartenflächen bzw. die Gebäude der einzeiligen Wohnbebauung entlang der Otostraße, im Süden die Gebäude des Dorfgebietes Etting an. Das Plangebiet selbst ist aktuell durch Verkehrsflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen, welche als Schlittenberg genutzt werden, geprägt.



Orthophoto des Plangebietes; rote Linie: Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes „Etting Nord-West“

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, die Wohnbauflächen entlang der Otostraße werden nach Westen erweitert, die zur Erschließung erforderlichen Flächen als Wegeflächen aufgenommen, die im Bestand vorhandene Grünfläche wird mit der Zweckbe-

6. FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Aufgrund des im Westen angrenzenden FFH-Gebietes „Ettinger Bachtal“ wurde zum Bebauungsplan eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung in Bezug auf das FFH-Gebiet Nr. 8132-302 „Ettinger Bach“ durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 28.05.2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass das einzige durch das Vorhaben möglicherweise betroffene Erhaltungsziel „Erhalt ggf. Wiederherstellung des Ettinger Bachs und seiner Nebenbäche als Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion mit ihrer Gewässerqualität, natürlichen Dynamik und charakteristischen Arten. Erhalt der unverbauten und unbegradigten Gerinne“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, wenn bestimmte Sicherungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan unter B) 7.3 aufgeführt sind, berücksichtigt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Arten des Anhangs II FFH-RL und auf das gesamte NATURA-2000-Gebiet sind unter diesen Bedingungen nicht zu erwarten.

Sollte bei Konkretisierung der Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Punkt 8) die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Ettinger Bach unabdingbar sein, darf dadurch die Wasserqualität des Ettinger Baches nicht verschlechtert werden. Ggf. ist eine Reinigung des Niederschlagswassers mit Sandfang und Ölabscheider erforderlich. Die konkreten Maßnahmen werden in diesem Falle im Rahmen des Verfahrens zur wasserrechtlichen Genehmigung hergeleitet.

7. Erschließung

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke ist durch den bestehenden Mühlenweg, welcher von der Otostraße abzweigt, vorgezeichnet, wobei dieser zu verbreitern ist und in einem Wendehammer münden wird, welcher für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist zugleich die Steilhanglage zu berücksichtigen.

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

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 Durchgrünung des Plangebietes sowie zum weitgehenden Erhalt der im Bestand vorhandenen Grünfläche stellen eine qualitätsvolle Grünordnung sicher, die zugleich dem Orts- und Landschaftsbild dient.

5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Etting Nord-West“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Um die Belange des Artenschutzes adäquat zu würdigen, wurde zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 03.11.2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), welche im Bebauungsplan unter B) 7.2 verankert sind, für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

8. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Für den Bebauungsplan „Etting Nord-West“ wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Kokai GmbH, 06.05.2021). Darin werden zwei Varianten der Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt, die zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis eines geotechnischen Gutachtens und der geplanten Bebauung weiter auszuarbeiten sind. Die Varianten sind unter B) 8.1 im Bebauungsplan aufgeführt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

Polling, den

10.12.2021



1. Bürgermeister



