

Begründung

zum Bebauungsplan <u>Nr. 13 der Gemeinde Polling</u> Landkreis Mühldorf vom April 1973 für das Gebiet Teil West II; umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 495 (Bichler)

Entwurfsverfasser:

Albert Blaumoser

Planungsbüro

826 Mühldorf - Philippstr.4

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan wird neu erstellt, Antrag hierfür wurde bereits eingereicht.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.

- Das Gebiet liegt ca. 300 m westlich des Ortskernes von Polling u. grenzt unmittelbar an das Baugebiet der VDK Siedlung Polling-West an. Die Bruttofläche des Grundstückes beträgt 0,8154 ha.
- 2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen u. Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle ca. 400 m Volksschule ca. 400 m Kirche ca. 300 m Kindergarten ca. 50 m

Versorgungsläden ca. 500 m

- 3. Das Gelände ist überwiegend eben u. fällt nach Norden leicht ab.
 Bei Waldstreifen (Nordhang) beträgt das Gefälle ca 30°, Bepflanzung
 des Nordhangs mit einzelnen Fichten.

 Das Baugebiet wird durch eine 110 KV Hochspannung der Innwerke AG,
 sowie einer 380 Volt Freileitung der Isar Amperwerke, durchkreuzt.
- 4. Der Boden besteht aus ca. 60 cm starker Humusschicht mit darunterliegendem Kiesboden. Für Herstellung des tragfähigen u. sicheren Baugrundes sind keine Maßnahmen erforderlich.

C. Geplante bauliche Nutzung

- 1. Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Reines - Wohngebiet nach § 3 der BNVO festgesetzt.
- 3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

 Dann werden ca. 36 Einwohner mit ca. 8 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 4.a Das Nettowohnbauland Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke umfaßt ca. 0.680 ha Verkehrsflächen für die innere Erschließung 0.1354 ha Somit umfaßt das Bruttowohnbauland 0.8154 ha Bruttowohnbaufläche Auf die Bruttowohnbaufläche entfallen somit 100 % Vom Bruttowohnbauland entfallen somit auf das Nettowohnbauland 83,4% auf die Verkehrsflächen der inneren Erschließung 16,6% 100 %
- d. Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 15 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland Nettowohnungsdichte von 18 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Bebauung ist eine Grenzfestlegung (Vermessung) erforderlich.

E. Erschließung

- 1. Das Baugebiet erhält in Anschluß an die Gemeindestraße eine 7 m breite Kiesfahrbahn.
- 2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Polling. Der Anschluß ist sofort möglich.
- Jie Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Polling. Der derzeitige Leitungsstrang schließt unmittelbat an das Baugebiet an. Der Anschluß ist sofort möglich. Tagwasser ist im Grundstücksbereich über Sickerschächte abzuleiten.
- 4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar Amperwerke.
- 5. Beseitigung der Abfälle erfolgt durch Müllabfuhr der Gemeinde.

 Die Erschließung Ziff 1 2 3 wird vom Grundeigentümer ausgeführt

 u. anschließend der Gemeinde übergeben.

 Sämtliche Kosten trägt dabei der Grundeigentümer Fl.Nr. 495 (Bichler).

F. Kostenermittlung

I. Wasserversorgung

ca. 150 lfm neuer Hauptstrang a. 50. - DM = 7 500. - DM

ca.200 lfm Anschlußleitungen a. 42.- DM = 8 500.- DM = 16 000.-

Anschlußbeitrag lt. Satzung

je Anschluß 500.- DM

ergibt bei 12 Anschlüssen 6 000.- DM

II. Abwasserleitung

a.100.-DM = 14 000.-DM140 lfm Hauptstrang

a.100.- DM = 7 000.-DM = 21 000.-70 lfm Anschlußleitungen

Anschlußbeitrag lt. Satzung

je Anschluß 500 .- DM

6 000 - DM bei 12 Anschlüssen

III.Straßen

Grunderwerb für 1354 pm a. 17.- DM = 23 000.-DM

Herstellen der Kiesfahrbahn

130 lfm a 7 m breit = 910 qm

30 lfm a 3 m breit = 90 qm

20 lfm a15 m breit = 300 qm

1 300 qm a.15.- DM =

57 000 --

20 000 --

=========

Die gesamten Erschließngskosten werden vom Grundeigentümer bezahlt, so daß der Gemeinde Polling keinerlei Kosten entstehen.

Kiesstraße, sowie Versorgungsleitungen werden vom Grundeigentümer an die Gemeinde nach Fertigstellung übergeben.

Mühldorf April 73

Polling April 73

Planfertiger

Gemeinde

Gemeinde Polling

albert Blaumoser

Polling, den 4.5.93

Der Grand Der Grundeigentümer (MM) Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Kreisbaumeister -

I/6 - St/sh

An das Sachgebiet II/3

im Hause

Bauleitplanung; Abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Gebiet "Teil West II" der Gemeinde Polling in der geänderten Fassung vom 1. Oktober 1973 des Planfertigers Albert Blaumoser, Mühldorf a. Inn

Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet "Teil West II" der Gemeinde Polling in der geänderten Fassung vom 1.10.1973 besteht Einverständnis, nachdem die vom Landratsamt Mühldorf a. Inn - Kreisbauamt gemachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden. Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß der Genehmigung von Einelbaumaßnahmen Kanal-, Wasser- und Stromanschluß sicherzustellen sind. Ebenso muß die Straße im Rohbau mit entgültiger Festsetzung des Höhenprofils hergestellt sein. In der Zeit vom 24. Okt.1973 - 27. Nov. 1973 lag der Bebauungsplan zur öffentlichen Einsichtnahme, die ortsüblich bekanntgegeben wurde, aus. Der Gemeinderat der Gemeinde Polling beschloß den Bebauungsplan am 17.12.1973 als Satzung-

Einer Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Mühldorf a. Inn gemäß § 11 BBauG steht nichts mehr im Wege.

Mühldorf a. Inn, 10.1.1974

Landratant

The Some pedad dammed Sungarise Kreisoberbaurat

wenden, der de Bongebuts sus wes my

dend den gullige Fe. N. Pl. micht gedecht ent

L

Az. II/3 - 610/2

(Az. und Nr. bitte im Antwortschreiben angeben)

Landratsamt Mühldorf a. Inn

An die

Gemeinde Polling

8261 Polling 826 Mühldorf a. lnn, 28.1.1974

Töginger Straße 18 Fernruf Nr. 7651

Postanschrift: Landratsamt Mühldorf a. Inn

Postfach 409

Amtstage: Montag mit Freitag von 8-12 Uhr

Konten:

Kreissparkasse Mühldorf Nr. 224

Postscheckamt München Nr. 18810

Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG) Bebauungsplan der Gemeinde Polling für das Gebiet " Teil West II " i.d. Fassung v.1. Oktober 1973

٦

Planausfertigung 4-fach 1

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Polling am 17.12.1973 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet " Teil West II " wird gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem Bundesbaugesetz auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968 (GVB1.S. 327) geändert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVB1. S. 370), unter folgenden unter Ziff. I aufgeführten Auflagen

genehmigt.

I.

Auflagen:

- 1. Rechtzeitig vor Beginn von Straßenbaumaßnahmen ist der zuständige Fernmeldebaubezirk in Mühldorf zu verständigen.
- 2. In der Nähe der 20.000 V-Leitung der Isar-Amperwerke AG ist der Einsatz hoher Baumaschinen unzulässig.

II.

Der genehmigte Bebauungsplan (Planzeichnung mit Satzungstext) ist einschließlich Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich bekanntzugeben (§ 12 BBauG). Die Dauer der Auslegung ist gesetzlich nicht geregelt. In Anlehnung an § 2 Abs.6 Satz 1 BBauG wird die Dauer von einem Monat empfohlen.

Im Anschluß an die Auslegung sind dem Landratsamt vier Planausfertigungen mit Bekanntmachungsvermerk vorzulegen.

> Rambold Landrat

An das Sachgebiet II/3 im Hause

Bauleitplanung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Polling für das Gebiet "Teil West II" in der Fassung vom April 1973 des Planfertigers Albert Blaumoser, Mühldorf am Inn

Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf

1 Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Polling für das Gebiet Teil West II in der Fassung vom April 1973 liegt nicht mehr in dem, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling (genehmigt durch die Regierung am 13.11.1967) als reines Wohngebiet ausgewiesenen Geltungsbeseich. Ein neuer Flächennutzungsplan, in dem das neu auszuweisende Baugebiet "Teil West II" liegt, ist von der Gemeinde Polling noch nicht erstellt.

Somit erfolgt die Stellungnahme unter der Voraussetzung, dass die vorgesehene Bauflächenausweisung für die Gemeinde Polling als ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung angesehen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Polling besteht von Seiten des Landratsamtes-Kreisbauamt- im allgemeinen Einverständnis.

Folgende Punkte müssten jedoch noch geklärt bzw. berücksichtigt wer-

- 1.) Das Sichtdreieck bei der Einfahrt ins Wohngebiet müsste auf 20 x 20 m Schenkellänge abgeändert werden.
- 2.) Im Bereich einer loo kV Leitung sind bestimmte Schutzzonen für Gebäude festgelegt. Der Geltungsbereich für Schutzzonen bei einer kV Starkstromleitung ist durch beigefügtes Ausschwingbild ersichtlich. Das hätte für das im Bebauungsplan Nr. 13 ausgewiesene Baugebiet zur Folge, dass die im Bereich dieser Schutzzonen liegenden Gebäude nur bis zu einer aus dem Ausschwingbild ersichtlichen Höhe reichen dürfen.

 Der eingeschossige Baukörper im Bereich der Shutzzone am Masten ist demnach nicht möglich.
- 3.) Nachdem eine Teilung der Grundstücke erfolgt, die Garagen von jeder Doppelhaushälfte sich jedoch auf dem Grundstück an der Erschliessungsstrasse befinden, muss die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch bei jedem dieser fünf Doppelhaushälften gewährleistet werden.
- 4.) Mit in die Festeetzungen muss aufgenommen werden, dass die Traufhöhe bei den Garagen 2,75 m nicht übersteigen darf. Die Traufhöhe bei erdgeschossigen Bauten darf am Schnittpunkt der Aussenwand mit dem Dachsparren 3,20 m nicht überschreiten.

In die weiteren Festsetzungen ist mit aufzunehmen, dass der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Einfriedungen nicht abgegrenzt werden darf.

5.) Es hat sich als vorteilhaft erwiesen, die zu schaffenden einzelnen Baugrundstücke mit einer eigenen laufenden Parzellennummer zu versehen, damit bei einer Zustimmung und Beurteilung einzelner Bauvorhaben eine eindeutige Aussage getroffen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem eventuellen Vorgriff von Einzelbaumasmnahmen eine Zustimmung durch die Regierung erforderlich wäre.

Mühldorf, den 8.8.1973

Landratsamt

Aicher Kreisoberbaurat 50 de

An das Sachgebiet 40/4 Herrn Dömling

im Hause

Ba uleitplanung Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf a. Inn, in der Fassung vom 24.10.1977 der Ortsplanungsstelle für Oberbayern, München

Anlage: 1 Flächennutzungsplan-Vorentwurf Fassung 24.10.1977 1 Akte des Sachgebietes 40/4 Az. 61-610/1

Mit dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Gemeinde Polling in der Fassung vom 24.10.1977 der Ortsplanungsstelle für Oberbayern, München, ist die Bautechnische Abteilung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Anregungen und Bedenken im wesentlichen einverstanden:

Nach dem Vorschlag für die im Landesentwicklungsprogramm festzulegenden zentralen Orte im Landkreis Mühldorf a. Inn ist Polling nicht aufgeführt. Somit ist auch keine Bestimmung der Gemeinde gegeben, die zu der Veranlassung führen könnte, für größeres Bevölkerungswachstum entsprechende Wohnbauflächen vorzusehen. Die Aufgabe der allgemeinen Grundversorgung der Bevölkerung und ihrer Nahbereiche übernimmt die Nachbargemeinde Mühldorf, als ein Ort des Mittelzentrums Mühldorf a. Inn - Waldkraiburg.

Für einen Teil der Wohnflächenausweisungs-Vorstellungen der Gemeinde Polling wurde im Vorgriff auf den neuzuerstellenden Flächennutzungsplan bzw. in Abweichung zu den mit RE vom 13.11.1967 Az. IVB 6-15507 h 19 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling, Neufassung 31.5.1967, der Ortsplanungsstelle von Oberbayern, Bebauungspläne erstellt und genehmigt bzw. Ausweisungsänderungen verschiedener Flächen vorgenommen.

Dabei handelt es sich um Bebauungspläne wie Polling Nord-Ost, die Ausweisungen von Sondergebieten am westlichen Ortsausgang Richtung Grünbach an der Grünbacher Straße sowie um den Bebauungsplan Oberflossing. Mit den Bauflächenausweisungen bzw. Flächenänderungen die nunmehr im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes enthalten sind, bestand grundsätzlich Einverständnis.

Die nunmehr im Flächennutzungsplan-Vorentwurf geplanten Ortsabrundungen im Hauptort Polling selbst in bezug auf Mischgebiet, Gewerbegebiet und reines Wohngebiet (östlicher Ortsausgang westlich des genehmigten Bebauungsplanes Ost) erscheint ortsplanerisch unbedenklich.

Auch die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes im Ortsteil Weiding, südlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Allgäuer Alpenmilch AGbzw. südlich der Bundestraße B 12 ist ortsplanerisch vertretbar.

Auch gegen die Baugebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Oberflossing südlich des bereits ausgewiesenen Baugebiets Oberflossing, das zur Deckung des Bedarfs für die ortsansässige Bevölkerung beschränkt sein soll, kann als organische Entwicklung des Gemeindeteils Oberflossing betrachtet werden.

Es bestehen jedoch noch Bedenken und Anregungen zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf die hiermit angeführt werden und die zu berücksichtigen sind:

- 1. Das südliche Gemeindegebiet der Gemeinde Polling ab Deutlhausen, Bergham bis Forsting im Süden liegt nicht dem übermittelten Flächennutzungsplan-Vorentwurf bei und ist ggf. zu einer gesonderten Stellungnahme nachzureichen.
- 2. Verschiedene bereits genehmigte und durchgeführte Baumaßnahmen z.B. in Annabrunn am östlichen Ortsrand das Wohnhaus Albert, im Kreuzungsbereich der Staatsstraße 2092 und Staatsstraße 2355 zwei Neubau-Vorhaben sowie nördlich des Gemeindeteils Ehring das Wohnhaus Fraundienst.
- 3. Bereits in dem noch gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling war ein Schutzstreifen beidseitig der 110 kv Leitung der Vereinigten Aluminium-Werke AG, Kiefersfelden-Töging, durch ein nunmehr neu vorgesehenes allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Weiding eingetragen bzw. ausgewiesen.

Dieser Schutzstreifen beidseitig der Freileitung von 30 m läßt eine Bebauung dieses vorgesehenen Gebietes und Ausweisung als Wohnbauflächen nicht zu. Ebenso können als Gründe für eine Fehlentwicklung sowohl die Abwasserfrage als auch in diesem Bereich ein ziemlich hoch liegender Grundwasserspiegel angesehen werden. Eine Baugebietsausweisung kann als ortsplanerisch verfehlt bezeichnet werden.

- 4. Im Ortsteil Oberflossing soll der nach Westen hin an eine bereits bestehende Zeilenbebauung südlich des neuauszuweisenden allgemeinen Wohngebietes Oberflossing entfallen und in das neugeplante allgemeine Wohngebiet mit einbezogen werden.
- 5. Die geplante Trasse der neugeplanten Umgehung der B 12 führt im Norden des Gemeindeteiles Annabrunn noch durch den Gemeindebereich Polling und wäre nachzutragen.
- 6. Ebenso sind die im Zuge des Denkmalschutzes der Liste schutzwürdiger Objekte im Landkreis Mühldorf aufgeführten bayrisch-salzburgischen Grenzsteine an der Gemeindegrenze Mühldorf-Polling nordöstlich Annabrunn in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Sie sollten zeichnerisch mit einem Symbol versehen und in die zeichnerischen Erklärungen des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden. Evtl. können die denkmalschutzwürdigen Objekte auch im Erläuterungsbericht gesondert zum Flächennutzungsplan aufgeführt werden.
- 7. Städtebaulich und ortsplanerisch nicht vertretbar ist eine völlig unbegründet, ohne Zusammenhang mit dem Dorfgebiet Grünbach, frei in die Landschaft gelegte ca. 2 ha große Baufläche. Das ausgewiesene Gebiet steht einer sinnvollen Ortsentwicklung, die sich im wesentlichen um den Hauptort Polling entwickeln soll, entgegen. Die städtebauliche Situierung ist vollkommen verfehlt. Die Baugebietsausweisung ist grundsätzlich abzulehnen.
- 8. Ebenso ist in Grünbach die Ausweisung eines Dorfgebietes für das Gehöft westlich dieser ortsplanerisch verfehlten allgemeinen Wohngebietsausweisung sowie im Süden davon nicht notwendig.

- 9. Nach dem noch gültigen Flächennutzungsplan in der Neufassung vom 31.5.1967 war eine reine Wohngebietsausweisung am westlichen Ortsausgang von Polling Richtung Grünbach, südlich des Bebauungsplanes West 1 - südlich der Grünbacher Straße, vorgesehen. Als Ersatz für die ortsplanerisch verfehlte allgemeine Wohngebietsausweisung in Grünbach wird vorgeschlagen, dieses Gebiet mit als sinnvolle Ortsentwicklung nach altem, noch gültigen Flächennutzungsplan, vorzusehen.
- 10. Das Gebiet östlich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten bzw. zwischen der Grünbacher und Monhamer Straße ist zweckmäßigerweise noch mit als Gemeinbedarfsfläche bzw. öffentliche Grünfläche in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.
- 11. Die anbaufreien Zonen für Bundes- und Kreisstraßen sind auch im Ortsbereich selbst einzutragen.
- 12. Falls von der Gemeinde geplant, ist die im Osten des Bebauungsplan-Gebietes Nord-Ost Polling verlaufende Umgehungsstraße als künftige Kreisstraße einzutragen und mit den entsprechenden anbaufreien Zonen zu versehen.

Mit den ausgewiesenen reduzierten Flächen würde den Anforderungen der Gemeinde Polling in bezug auf reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf vollauf Genüge getan. Desweiteren dürfen nach wie vor Baumaßnahmen im Außenbereich für den privilegierten Personenkreis mit landwirtschaftlichen Betrieben durchgeführt werden. Somit erübrigt sich eine gezielte Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich (in bezug auf Grünbach).

Ansonsten wird der Flächennutzungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.10.1977 der Ortsplanungsstelle für Oberbayern, München, ohne Erinnerung zurückgereicht.

Mühldorf a. Ing. 24.2.1978

Landratsamt

Kreisoberbaurat