

# **Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Ettal zur Errichtung eines Kindergartens und zur Erweiterung des bestehendem Dorfgebiets, jeweils unmittelbar nordöstlich des Klosters**

Stand des Bebauungsplans: zuletzt geändert am 2.3.2020

## **A. Einführung**

Der gegebene Bebauungsplan betrifft eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 8600 qm unmittelbar östlich bzw. nordöstlich der Klostermauer. Hier soll möglichst bald der neue Ettaler Kindergarten sowie eine Lagerhalle für die Klosterbrauerei errichtet werden.

## **B. Stand des Aufstellungsverfahrens, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsrechtlich erfordert dies einerseits eine Änderung - in diesem Fall die 6. Änderung – des Flächennutzungsplans. Andererseits ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplans, und zwar möglichst gleichzeitig, erforderlich, der die planungsrechtlich notwendigen Festsetzungen trifft. Der Geltungsbereich beider Pläne ist identisch.

Im gegebenen Fall sind bereits die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Ihre Äußerungen führten zum Teil zu Änderungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Die notwendige Auslegung der beiden Pläne nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB steht nun noch an.

Die Begründung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde insoweit bereits entsprechend „angepasst“, d.h. abgeändert erstellt. Nun geht es noch um die „Anpassung“ der Begründung für den Bebauungsplan.

Die Begründung für den Flächennutzungsplan ist ausführlich, und sie betrifft insoweit ganz zwangsläufig auch einen Großteil des Bebauungsplanes, zumal – wie schon erwähnt – der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan den gleichen Geltungsbereich haben und weil beide Pläne nun zeitgleich aufgestellt werden. Nachdem nun auch inhaltlich der Art der Nutzung nach der Geltungsbereich beider Pläne völlig gleich unterteilt wurde, erscheint es sachgerecht, nachfolgend in der Begründung des Bebauungsplans auf die entsprechenden Abschnitte des Flächennutzungsplans zu verweisen.

## **C. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans**

ergibt sich aus Abschnitt 1 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **D. Die Lage und Größe der geplanten Ausweisungsfläche des Bebauungsplans**

ergibt sich aus Abschnitt 2 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

**E. Die bisherige Darstellung der Ausweisungsfläche des Bebauungsplans sowie ihre nun geplante Aufteilung der Art der Nutzung nach** ergeben sich aus Abschnitt 3 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

**F. Besondere Festsetzungen durch Planzeichnung und Text des Bebauungsplans**

Entsprechend der „angepassten“ Begründung zum Flächennutzungsplan wird nachfolgend von Süden (bestehendes Dorfgebiet) nach Norden der Art der Nutzung nach auf die folgenden 4 Bereiche des Bebauungsplans eingegangen:

- Bereich der Erweiterung des Dorfgebiets (MD) gem. §5 BauNVO  
Die nun festgesetzte max. überbaubare Fläche führt zu einer GRZ von nur noch 0,35. Die zulässige Gebäudehöhe der geplanten Lagerhalle der klösterlichen Landwirtschaft wurde von OKF EG bis OK Dachfläche, gemessen in der Flucht der Außenwand, auf 7m reduziert. Dies bedeutet, dass der Fernblick auf das Kloster von Osten her die Firsthöhe der Halle der unweit östlich (bergwärts) gelegene klösterliche Rinderstallung kaum überragen wird. Außerdem ist festgesetzt, dass die östliche Böschungsfäche des Dorfgebiets mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird. Die äußere Gestaltung der Lagerhalle hat sich im Material an die Gestaltung der südlich anschließenden bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude zu orientieren.
- Bereich der Streuobstwiese  
Die Wiesenfläche mit ihren Obstbäumen bleibt in vollem Umfang erhalten. Die bestehenden verhältnismäßig großen Freiflächen werden mit zusätzlichen Obstbäumen bepflanzt.
- Bestehender Parkplatz für bisher etwa 60 PKW  
Der bestehende Parkplatz wird der Fläche nach um etwa 1/4 zugunsten der geplanten Kindergartenfläche verkleinert. - Für die bestehenden Frei- und Böschungsfächen des Parkplatzes ist die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt.
- Fläche des geplanten Kindergartens  
Die Fläche des Kindergartens – er besteht aus nur einer Gruppe Kinder – beträgt nur 1200 qm. Die max. zulässige Gebäudefläche ist auf 280 qm festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Kindergartens ist, gemessen von OKF EG bis OK Dachfläche, und zwar in der Flucht der Außenwand auf höchstens 4 m festgesetzt. Das Dach – Dachneigung 22 bis 24 Grad - ist mit unauffällig anthrazit getönten Dachziegeln zu decken. Die Außenwand ist entweder gedämpft weiß zu streichen oder mit Holz zu verschalen oder auch mit Naturstein zu verblenden. – Außerdem ist festgesetzt, dass die Fläche des Kindergartens insbesondere nach Nordosten mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird.

**G. Was den Umweltschutz betrifft,**

sind die verschiedenen Gesichtspunkte, die die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen, ganz gezielt in den Abschnitt „2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ des Umweltberichts des Flächennutzungsplans aufgenommen worden. Insoweit ist kein eigener Umweltbericht für den Bebauungsplan notwendig.

Ettal, den .....

.....  
Josef Pössinger  
(1. Bürgermeister)