

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei Polling“,
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: 24.06.2014
Geändert am: 06.11.2014
Geändert am: 22.10.2015

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

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	2
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Artenschutz	4
7. Erschließung	5
8. Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers	5
9. Immissionen	6
10. Altlasten	6
11. Bodenordnende Maßnahmen.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei Polling“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Ziegelei Polling geschaffen. Zum einen ist geplant, den Oldtimer-Restaurationsbetrieb des benachbarten Klosterhofareals auf das Gelände der ehemaligen Ziegelei zu erweitern, zum anderen eine mischbauliche Nutzung vorzubereiten. Neben Werkstätten, Ausstellungsräumen und Garagen sind Wohnungen, Ateliers, Veranstaltungsräume, ein Bistro sowie ggf. eine Vinothek geplant. Die geplanten Nutzungen werden weitgehend in den Bestandsgebäuden, welche bis auf zwei Nebengebäude im zentralen südlichen Bereich sowie ein Nebengebäude im Nordosten, erhalten werden, verankert.

Durch Nutzung der Konversionsfläche für die geplanten Nutzungen wird zugleich dem Anspruch von Landesentwicklung, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen, eine weitere Zersiedelung zu vermeiden.

Durch Festsetzungen zur Baugestaltung wird die charakteristische Eigenart des Gebietes der Alten Ziegelei erhalten und gestärkt und eine weitere Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude verhindert. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Sanierungsmaßnahmen sind zugleich mit positiven Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild verbunden. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen gewährleistet.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,38 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Polling und grenzt westlich an die Staatsstraße 2057 (Weilheimer Straße) an. Südlich des Plangebietes verläuft die Tassilostraße, im Weiteren der ehemalige Klostergarten. Im Norden befindet sich im Anschluss an das Plangebiet eine mit zwei Gebäuden, welche ebenfalls Teil der ehemaligen Ziegelei waren, bestandene Grünfläche mit Gehölzen. Nach Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst ist durch die bestehenden, teils denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Ziegelei Polling geprägt.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird geändert, das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planerischen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen (Oldtimer-Restaurationsbetrieb, Werkstätten, Ausstellungsräume, Garagen, Wohnungen, Ateliers, Veranstaltungsräume, Bistro sowie ggf. eine Vinothek) zu schaffen, wird als Art der Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt, wobei Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen sind, da diese dem beabsichtigten Nutzungscharakter des teils denkmalgeschützten Areal entgegen stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wandhöhe sowie zur Stellung der baulichen Anlage greifen weitgehend die Bestandssituation auf.

Im südlichen Plangebiet ist ein neuer Baukörper verankert, welcher als Ersatzbau für die zu beseitigenden Nebengebäude errichtet wird.

Eine Hofsituation wird durch einen Neubau im Nordosten des Plangebietes erzielt. Der Neubau ist weitgehend im Bereich eines bestehenden, nicht denkmalgeschützten Nebengebäudes situiert. Durch eng geführte Baugrenzen, differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Kombination mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird eine Einbindung der Neubauten in den vorhandenen Gebäudebestand erzielt, welcher in Verbindung mit den zu beseitigenden Gebäuden eine städtebauliche Aufwertung darstellt und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung verfolgen das Ziel, die Bestandssituation der denkmalgeschützten Gebäude zu verankern und die Neubauten in die bestehende Dachlandschaft harmonisch einzubinden.

Solaranlagen sind ausgeschlossen, da diese regelmäßig den Belangen des Denkmalschutzes entgegen stehen.

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden die Einfriedungen auf maximal 1,20 m beschränkt. Lediglich entlang der Staatsstraße 2057 (Weilheimer Straße) sind, um den Sicherungsanforderungen des Gewerbebetriebes Rechnung zu tragen, Einfriedungen bis maximal 2,00 m zulässig. Die Auswirkungen einer höheren Einfriedung sind entlang der Staatsstraße auch im Hinblick auf das Ortsbild vertretbar, zumal die Art der Einfriedungen eingeschränkt wurde. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen zudem sockellos zu gestalten.

4.4 Grünordnung

Aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, deren Bausubstanz durch Pflanzmaßnahmen nicht gefährdet werden darf, wurde das Augenmerk auf eine sinnvolle Eingrünung des

Plangebietes gelenkt. Diese wird sichergestellt, indem markante Einzelbäume zu erhalten und im Bereich der geplanten Zufahrten neue Bäume zu pflanzen sind. Zudem ist im Südwesten des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft eine Fläche mit Bindungen zum Erhalt und für Bepflanzungen verankert, welche den Abschluss des Plangebietes nach Westen markiert. Drei in diesem Bereich vorhandene, großkronige Bäume werden durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu nennen. Da den beiden Neubauten im Hinblick auf den Versiegelungsgrad der Abriss von drei Gebäuden gegenübersteht und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung in der Gesamtschau zu einer Aufwertung des Plangebietes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beitragen, werden durch die Planung keine entscheidungserheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst, so dass die Planung zu keinem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf führt.

6. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, 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.

Aufgrund des im Planbereich vorhandenen Vegetations- und Gebäudebestandes und vor dem Hintergrund der geplanten Bau- und Abrissmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse als näher zu untersuchende Tierartengruppen festgelegt, welche im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht wurden. Die Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen (Planungsbüro U-Plan, 18.09.2014). Sie kamen zu dem Ergebnis, dass für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1

der Vogelschutzrichtlinie bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- Baumfällung im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober,
- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Abriss der Nebengebäude im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Beginn der Durchführung von Sanierungsarbeiten an Häuserfassaden, Dachböden und Kellern im Winterhalbjahr,
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen) wurden festgelegt:

- Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden,
- Aufhängen bzw. Umhängen von Vogelnistkästen an Bäumen und Gebäuden.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist direkt von der Weilheimer Straße (St 2057) und der Tassilostraße aus erschlossen. Im Bebauungsplan ist außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze des Erschließungsbereiches eine Anbauverbotszone verankert. Die Bemessung mit 15 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße scheint aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft und der teilweise bereits vorhandenen Bebauung sachgerecht.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

8. Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Rahmen des Bauvorhabens Alte Ziegelei Polling wurden von der Blasy + Mader GmbH, Eching, Untersuchungen zur Sickerfähigkeit durchgeführt (Blasy+Mader GmbH, Eching, Projekt-Nr. 7050 vom 20.10.2014, 22.07.2015). Diese kamen zu folgendem Ergebnis: „Die Quartärkiese und -sande sind als gut wasserdurchlässig einzustufen. Auf der gesamten Fläche ist die Versickerung von Niederschlagswasser in die anstehenden Schmelzwasserablagerungen unterhalb der Deckschichten möglich. Dies kann mit Rigolen oder mit Sickerschächten erfolgen. Eine Oberbodenversickerung ist aufgrund der verbreitet auftretenden Auffüllböden aus unserer Sicht [Anm.: Sicht der Blasy+Mader GmbH] nicht zu empfehlen. Die Mächtigkeit des gering wasserdurchlässigen Deckschichtenpakets liegt durchweg unter 5 m. Zur Wahrung einer mindestens 1 m mächtigen Filterschicht zwischen der Sohle der Versickerungsanlage sind in Teilbereichen [...] nach Aushub der

Deckschichten einige Dezimeter eines Kies-Sand-Gemisches unterhalb des Sohlbereichs der Anlagen wieder einzubringen.

Die Versickerungsanlagen sind so auszuführen, dass ein Kontakt des versickernden Wassers mit den aufgefüllten Böden auszuschließen ist.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen auf der östlichen Teilfläche [Anm.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei Polling“] sollte für die Planung ein k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ angesetzt werden [...] (Quelle: Blasy+Mader GmbH, Eching, 20.10.2014).

In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen.

9. Immissionen

Da gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, davon auszugehen ist, dass die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise überschritten werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, welche gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

10. Altlasten

Aufgrund eines bestehenden Altlastenverdachts wurde die orientierende Untersuchung Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei“ und „Ziegeleigrund Polling“ durch die Blasy + Mader GmbH, Eching (Projekt-Nr. 7050 vom 22.07.2015) durchgeführt. Derer zufolge ergab die Untersuchung der Auffüllböden auf den beiden Bebauungsplangebieten keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bodenschutzrechtes. Dies bezieht sich auf den derzeitigen Zustand. Für die geplante Umnutzung als Wohngebiet [Anm.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegeleigrund Polling“] mit Grünanlagen und Kinderspielfläche zumindest im westlichen Teil sind die Oberböden jedoch stellenweise ungeeignet. Ferner ist zu vermeiden, dass durch die notwendigen Bodeneingriffe schadstoffbelastete Böden unkontrolliert verteilt werden. Die von den Gutachtern vollzogenen Folgerungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

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

Polling, den _____

1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(für Planungsbüro U-Plan)
Entwurfsverfasser