

Bebauungsplan „Ziegeleigrund 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: 30.03.2015
Geändert am: 13.08.2015
Geändert am: 22.10.2015

Planungsbüro U-Plan &
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de
www.planungsbuero-beham.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.....	6
6. Artenschutz	7
7. Erschließung	7
8. Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers	8
9. Immissionen	8
10. Altlasten	9
11. Bodenordnende Maßnahmen	10

Anhang

- Flächen- und Nutzungsberechnung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegeleigrund Polling“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen, den nördlichen Ortsrand von Polling zu ordnen und einen adäquaten Übergang sowohl zum östlich und südlich anschließenden Mischgebiet „Alte Ziegelei Polling“ als auch zum südwestlich anschließenden Klosterareal zu gestalten. Zugleich wird der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft hohe Bedeutung beigemessen.

Dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist der Gemeinde Polling bewusst und wird von ihr, soweit möglich, umgesetzt. Die Prüfung, ob durch Maßnahmen der Innenentwicklung die angestrebte Ortsentwicklung möglich ist, wurde von der Gemeinde Polling durchgeführt. Im Ergebnis kann eine Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Teilbereich des Plangebietes erfolgen. Darüberhinaus ist zur Ortsabrundung in geringem Umfang die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,34 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Polling und grenzt westlich bzw. nördlich an das Gebiet der „Alten Ziegelei Polling“ an. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Tassilostraße, im Weiteren das Areal des Klosters Polling. Im Nordosten verfügt das Plangebiet über einen Anschluss an die Weilheimer Straße (St 2057). Nördlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen der Tiefenbach an. Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, gehölzbestandene Grünflächen, Straßen- und Wegeflächen sowie im Nordosten durch zwei Gebäude geprägt, wovon eines denkmalgeschützt ist.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Norden und Osten sind Einzelbäume aufgenommen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (19. Änderung).

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Polling vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von vier Einzelhäusern, sowie von vier Reihenhäusern vor, wobei letztere auch als Einzelhäuser ausgebildet werden können. Zugleich wird ein bestehendes denkmalgeschütztes Haus umgenutzt.

Durch Situierung der Reihenhäuser im nördlichen und nordwestlichen Bereich werden die großvolumigen Baukörper des benachbarten Geländes der Alten Ziegelei sowie des sich im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäudes aufgegriffen und gespiegelt. Dagegen wird im Südwesten eine stärker aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern etabliert, welche in Verbindung mit den daran anschließenden Parkplatz- und Grünflächen eine Staffelung in Höhe und Volumen im Übergang zur freien Landschaft bewirkt. Zugleich wird durch die Vielfalt an Hausformen den unterschiedlichen Ansprüchen der Wohnraumsuchenden Rechnung getragen.

Die aufgelockerte Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden sowie das Abrücken der Nebengebäude von den Hauptgebäuden schafft eine hohe städtebaulichen Qualität und eine hohe Wohnqualität, indem die Raumbelichtung optimiert ist. Zudem ist die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden funktions- bzw. proportionsgerecht und es werden Möglichkeiten zu Hof- und Straßenraumbildungen geschaffen. Die Nebengebäude sind weitgehend so dimensioniert, dass sie eine Doppelgarage mit Nebenraum, in welchem Gartengeräte etc. untergebracht werden können, fassen. Dadurch werden die städtebaulich regelmäßig störend wirkenden Baumarkt-Holzgartenhäuschen vermieden. Bei der Ausrichtung der Hauptbaukörper wurde zudem, soweit dies städtebaulich vertretbar war, bewusst die West-Ost-Richtung gewählt, um den Einsatz von Solarenergie zu fördern.

Bei vier Gebäuden wurden die Garagen vollständig bzw. teilweise in das Gebäude integriert, wodurch großzügige Freiflächen und Gartenbereiche möglich sind (s. Punkt 4.5 Stellplatzkonzept).

Um die skizzierten Ziele des städtebaulichen Konzeptes im Bebauungsplan zu verankern, wurden neben der Vorgabe von Baugrenzen für die einzelnen Bauparzellen sowie der Fixierung der Nebenanlagen maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, wobei zwischen maximal überbaubaren

Grundflächen für den Hauptbaukörper einschließlich Vorbauten, maximal überbaubaren Grundflächen für den Hauptbaukörper einschließlich Vorbauten und Terrassenflächen sowie der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeit durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Zufahrten etc.) differenziert wird. Die gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,40, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v. H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden darf, wird nur bei dem Reihemittelhaus von Parzelle 7 überschritten. Betrachtet man die gesamte Grundfläche des Dreispanners in Bezug zur gesamten Grundstücksfläche der Parzellen 7 bis 9, wird die maximal zulässige GRZ von 0,40 auch in diesem Bereich unterschritten (vgl. Flächen- und Nutzungsbeziehung). Bezogen auf das gesamte Plangebiet ergibt sich aufgrund der festgesetzten, parzellenbezogenen, überbaubaren Grundflächen eine GRZ von 0,30 ohne Nebenanlagen und von 0,49 einschließlich Nebenanlagen.

Durch die differenzierte Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht. Gleiches gilt für die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Kombination mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung, dass je Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig sind, gewährleistet einen maßvollen Einwohnerzuwachs, welcher im Verhältnis zu der Bevölkerungsdichte in den umgebenden Baugebieten steht. Bei den Reihenhäusern der Parzellen 5 sowie 10-12 wurde auf eine Festlegung der zulässigen Wohnungen verzichtet, da bislang noch nicht festgelegt ist, ob diese als Einzelhäuser mit Wohnungen oder als Mehrspanner ausgestaltet werden.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, den Charakter der anschließenden, teils denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Alten Ziegelei sowie des Klosters aufzugreifen und unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung für die geplanten Neubauten zu interpretieren. Durch Beschränkung auf die städtebaulich wesentlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden gleichzeitig hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt eingeräumt.

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 im bayerischen Voralpenland nachempfunden ist, den an das Plangebiet angrenzenden Baukörpern entspricht und somit der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Dachform (Satteldach für die Hauptbaukörper und frei stehenden Garagen, Flachdach für Vorbauten) und Dachneigung (28 bis 35 Grad) streben eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft an, die

im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33 Grad unter Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben, Dacheinschnitte nur bei den großvolumigen Baukörpern zugelassen, Standgiebel, Quergiebel und Zwerchgiebel sind ebenso unzulässig wie sonstige Dachaufbauten. Für die Errichtung von Solarenergieanlagen sowie für den Einbau von Glaselementen sind gestalterische Vorgaben fixiert. In der Gesamtschau tragen die Vorgaben zur Gestaltung der Dächer zur Wahrung der für die Region typischen ruhigen Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten bei.

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden die Einfriedungen auf maximal 1,20 m beschränkt. Lediglich entlang der Staatsstraße 2057 (Weilheimer Straße) sind Einfriedungen bis maximal 2,00 m zulässig. Die Auswirkungen einer höheren Einfriedung sind dort auch im Hinblick auf das Ortsbild vertretbar, zumal die Art der Einfriedungen eingeschränkt wurde, so sind Stabgitterzäune, Bretterzäune und Hecken aus nicht heimischen und standortgerechten Gehölzen unzulässig. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen zudem sockellos zu gestalten.

4.4 Grünordnung

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes können nur wenige der im Plangebiet vorhandenen Gehölze erhalten werden. Umso bedeutsamer ist das durch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan zu verankernde grünordnerische Konzept. Während durch vollständige Bepflanzung der Grünflächen im Norden und Westen des Plangebietes ein Übergang zwischen bebauten Bereichen und offener Landschaft gestaltet und zudem die Einsehbarkeit der Bebauung reduziert wird, dienen die zu pflanzenden Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße einem durchgrüntem Straßenbild und gestalten einen harmonischen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum. Zugleich wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Bauparzellen ein durchgrüntes Gesamterscheinungsbild gewährleistet.

Neben den Pflanzgeboten zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sieht das grünordnerische Konzept die Anlage von zwei Grünflächen vor. Während die im Nordwesten gelegene als Spielplatz gestaltet werden wird, dient die im Norden zwischen den geplanten großvolumigen Einzelhäusern gelegene Fläche zugleich als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes.

4.5 Stellplatzkonzept

Aufgrund der beabsichtigten und durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung planerisch fixierten Dichte der Bebauung wurden im Bebauungsplan neben Garagen für die Einzelhäuser die Stellplätze für die geplanten Mehrspänner teils im Erdgeschoss der Reihenhäuser verankert. Zum einen wird dadurch der Versiegelungsgrad gering gehalten, zum anderen eine optische Durchlässigkeit des Gebietes etabliert. Zugleich werden durch Anordnung der Garagen im Bereich der

Bauparzellen für Einzelhäuser Räume von hoher Aufenthaltsqualität möglich und besonnte Gartenflächen geschaffen.

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 erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist insbesondere die durch die Bebauungsplanung ermöglichte Bodenversiegelung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten.

Als Maßnahmen, die zur Vermeidung und Minderung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Umweltauswirkungen beitragen, ist zum einen die Tatsache zu werten, dass sich die Bebauung im Anschluss an eine bestehende Bebauung befindet und ein umfänglicher Festsetzungskatalog zur Höhenabwicklung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft fokussiert. Dennoch verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Das Ausgleichserfordernis, welches durch den Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ ausgelöst wird, wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt, indem im Westen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Die Fläche ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu gestalten. Zugleich wird dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche eine Fläche im Bereich des Schafbichls zugeordnet, auf welcher durch Umwandlung einer Standweide in eine Umtriebsweide sowie durch Pflanzmaßnahmen (Eichen und Buchen) eine ökologische Aufwertung angestrebt wird. Im Besonderen zielen die bereits begonnenen Maßnahmen auf die Steigerung des Artenreichtums der Weide und auf die Erhöhung des Anteils an Magerkeitszeigern ab. Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt sowie das Landschaftsbild bereichert, wodurch den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen, welche der Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ auslöst, adäquat Rechnung getragen wird.

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 wird von einer Erschließungsstraße, welche die Weilheimer Straße (St 2057) und die Tassilostraße verbindet, erschlossen. Im Bebauungsplan ist außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze 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 sowie über eine im Süden des Plangebietes geplante Energiezentrale sichergestellt.

8. Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Ziegeleigrund Polling“ wurden von der Blasy + Mader GmbH, Eching, Untersuchungen zur Sickerfähigkeit durchgeführt (Blasy+Mader GmbH, Eching, Projekt-Nr. 7050 vom 13.03.2015). Derer gemäß folgen im gesamten Plangebiet unter unterschiedlich mächtigen Deckschichten und Auffüllungen Kiese und Kies-Schluff-Gemische, welche Grundwasser führen. Aufgrund der Bohrbefunde ist davon auszugehen, dass es sich nicht um einzelne Kieslinsen handelt, sondern um eine horizontal durchgängige Schicht. Die Kiese zeigen recht unterschiedliche Schluffgehalte. Für die Laboruntersuchungen lag der Schwerpunkt auf den eher feinkornreichen Proben, da sie das Versickerungsverhalten eher abbilden, als stark durchlässige, aber vertikal begrenzte Kiesschichten.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kamen die Gutachter zu dem Schluss, dass zwei zentrale Versickerungsanlagen vorgesehen werden sollten. Die geeigneten Flächen wurden im Bebauungsplan planzeichnerisch verankert. Zugleich wurden auf der Basis einer Stellungnahme der Blasy + Mader GmbH vom 20.07.2015 ergänzende Hinweise zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen in den Bebauungsplan integriert, welche auch die Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung bezüglich des Altlastenverdachts würdigen.

9. Immissionen

Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) durchgeführt (Bericht Nr. 215021 / 2 vom 26.02.2015), deren Zusammenfassung nachstehend wiedergegeben ist: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen aufgrund der Staatsstraße 2057 innerhalb des Plangebietes ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Hierauf basierend wurden aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet.

Ferner wurde die schalltechnische Situation an den geplanten Parkplätzen und im Bereich des Spielplatzes beurteilt.

Das Gutachten führte zu folgenden Ergebnissen:

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den straßenzugewandten Gebäudefassaden in Bauraum 12 unmittelbar an der Weilheimer Straße auf. Dort erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden hier um bis zu 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49

dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) im 2.OG (DG) überschritten. An den straßenabgewandten Gebäudefassaden bzw. an den übrigen Gebäuden in den Bauräumen 1 bis 11 treten Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden hier tags und nachts unterschritten.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Durch eine geeignete Grundrissorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den straßenzugewandten Fassaden haben. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen, ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation im Baufeld 12 ist vorgesehen, die Garagengebäude mit Satteldach zu errichten, die mit einer Abschirmwand verbunden sind.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Schallimmissionen hieraus sind natürliche Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder kindlicher Verhaltensweisen sind. Die Geräusche sind gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) Art. 2 als sozialadäquat hinzunehmen.

Durch die geplanten Nutzungen (Wohnen, Spielplatz, Parkplätze) entstehen keine maßgebenden Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen. Im Zuge der weiteren Detailplanung sind die gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen (Schallabstrahlung der Energiezentrale, Nutzungseinschränkung der Parkplätze während der Nachtzeit usw.) festzulegen.

Im Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz verankert, welche ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte 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 Bebauungsplangebietes keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bodenschutzrechtes. Dies bezieht sich auf den derzeitigen Zustand. Für die geplante Umnutzung als Wohngebiet 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 „Ziegeleigrund 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 &
Planungsbüro Robert Beham BIAV)
Entwurfsverfasser

Gemeinde Polling, Bebauungsplan "Ziegeleigrund Polling"

Flächen- und Nutzungsberechnung (Stand: 30.03.2015, geändert 13.08.2015, geändert am 22.10.2015)

1. Bruttobauland

Bruttobauland (Flächen des besiedelten Gebietes; entspricht dem Geltungsbereich):

23.414 m²

2. Nutzungsberechnung

Parzelle	Baugrundstückfläche netto [m ²]	HA (G) [m ²]	HA (V) [m ²]	HA (T) [m ²]	Summe HA [m ²]	GR Neben- gebäude (m ²)	GR Sonst. Nebenanlagen (m ²)	GR gesamt	GRZ o. N.	GRZ
1	751	264	0	0	264	0,00	150,00	414,00	0,35	0,55
2	1.150	160	40	65	265	58,50	66,50	390,00	0,23	0,34
3	1.150	160	40	65	265	58,50	66,50	390,00	0,23	0,34
4	863	135	35	60	230	58,50	121,50	410,00	0,27	0,48
5	1.538	528	32	60	620	0,00	100,00	720,00	0,40	0,47
6	749	260	15	25	300	0,00	90,00	390,00	0,40	0,52
7	488	70	25	30	125	49,00	156,00	330,00	0,26	0,68
8	186	70	10	20	100	0,00	40,00	140,00	0,54	0,75
9	356	70	25	30	125	49,00	41,00	215,00	0,35	0,60
10	2.025	640	50	120	810	0,00	120,00	930,00	0,40	0,46
11	1.509	398	57	100	555	0,00	335,00	890,00	0,37	0,59
12	1.620	324	51	110	485	156,00	244,00	885,00	0,30	0,55
Summe:	12.385	3.079	380	685	4.144	430	1.531	6104,00	0,33	0,49

Baugrundstückfläche netto:

HA (G):

HA (V):

HA (T):

Summe HA:

GR Nebengebäude:

GR Sonst. Nebenanlagen:

GR gesamt:

GRZ o. N.:

GRZ:

Parzellengröße (Bezugsgröße für Berechnung der GRZ)

Grundfläche Hauptanlagen (Wohngebäude)

Grundfläche Hauptanlagen Vorbauten i. S.v. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO (z. B. Wintergärten / Balkone)

Grundfläche Hauptanlagen Terrassenflächen

Summe HA(G) + HA(V) + HA(T)

Grundfläche Garage bzw. Anbauzonen für offene Stellplätze (Carports o.ä.)

Grundfläche sonstige Nebenanlagen (= Zufahrten)

Summe HA + GR Nebengebäude + GR Sonst. Nebenanlagen

Grundflächenzahl ohne Nebenanlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO (Summe HA / Baugrundstückfläche netto)

Grundflächenzahl incl. Nebenanlagen (GR gesamt / Baugrundstückfläche)

Gemeinde Polling, Bebauungsplan "Ziegeleigrund Polling"

3. Private Verkehrsflächen

Private Parkplatzfläche **673 m²**

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Geplante Erschließungsstraße Wohngebiet 1.953 m²
Straßenverkehrsflächen Bestand (Weilheimer Str., Tassilostri.) 1.965 m²
Sichtdreieck, Teilfläche (bisher landw. Fläche) 26 m²
Fußweg entlang Weilheimer Straße 40 m²
Fußweg westlich des Wohngebietes 435 m²
Fußweg entlang Tassilostraße 85 m²

Summe öffentliche Verkehrsflächen: 4.504 m²

5. Öffentliche Grünflächen

Ortsrandeingrünung im Norden 1.271 m²
Grünfläche / Platzfläche innerhalb Wohngebiet 316 m²
Grünfläche westlich Wohngebiet (Ausgleichsfläche) 2.650 m²
Grünfläche westlich Wohngebiet (Spielplatz) 500 m²
Grünfläche entlang Tiefenbach 1.114 m²

Summe öffentliche Grünflächen: 5.851 m²