

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE POLLING FÜR DIE ERWEITERUNG DES SONDERGEBIETS
„WOHNANLAGE FÜR MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNG“
IN VERBINDUNG MIT DEN OBERLANDWERKSTÄTTEN

der Fläche nach bestehend aus:

- a) der „eigentlichen Erweiterung“ des bisherigen Sondergebiets nach Norden und
- b) der „Umgliederung“ des nördlichen Teils des bisherigen Sondergebiets in den Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes

zum Stand der Planung vom 22.3.2016

1 Zum geplanten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan und die 21. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Polling, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB, also gleichzeitig durchgeführt.

2 Gliederung, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Wie als Untertitel der Planbezeichnung dargelegt, besteht der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus folgenden 2 Teilen:

- a) der „eigentlichen Erweiterung“ des bisherigen Sondergebiets nach Norden. Sie ist etwa 4800 qm groß. Es handelt sich dabei derzeit um eine 3-mahdige, leicht nach Süden geneigte landwirtschaftliche Wiese ohne sonstigen Bewuchs sowie um die westseitige Straßenfläche.
- b) dem „Umgliederungs“-Bereich des nördlichen Teils des bisher bereits bestehenden Sondergebiets (es gibt hier schon einen entsprechenden Bebauungsplan) in den Geltungsbereich des nun neuen Bebauungsplans. Der „Umgliederungs“-Bereich hat eine Fläche von etwa 900 qm. Es handelt sich dabei derzeit im Wesentlichen um eine Grünfläche mit grenzseitiger Umpflanzung.

Beide Teilgebiete zusammengenommen ergeben den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans. Er hat eine Gesamtfläche von etwa 5700 qm.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, geplante Art der Nutzung

Der Art der Nutzung nach setzt der neue Bebauungsplan einheitlich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für eine „Wohnanlage für Menschen mit Beeinträchtigung“ fest.

Was das Teilgebiet der „eigentlichen Erweiterung“ angeht, entspricht dies der Darstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Was das Teilgebiet der „Umgliederung“ angeht, entspricht dies ebenfalls der Darstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Zuge dieses Verfahrens wird nämlich die Art der Nutzung der Umgliederungsfläche, die bisher als nördlicher Eingrünungsbereich des bereits bestehenden Sondergebiets dargestellt war, ebenfalls in ein entsprechendes Sondergebiet umgeändert.

Diese besondere Art der Nutzung nach §11 BauNVO entspricht der eines Allgemeinen Wohngebiets, nur mit dem Unterschied, dass das Gebiet ausschließlich den Wohnbedürfnissen von „Menschen mit Beeinträchtigung“ und ausnahmsweise den erforderlichen Betreuern dient.

4 Zum besonderen Zweck der „Umgliederung“

Die „Umgliederung“ dient dazu, das sog. Erweiterungsgebiet „nahtlos“ mit dem bereits bestehenden Sondergebiet zusammenzuschließen. Im Einzelnen geht es dabei um Folgendes:

- Der Eingrünungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes nach Norden konnte entfallen, weil dort nun nicht mehr Außenbereich, sondern ebenfalls Sondergebiet mit der gleichen Art der Nutzung angrenzt.
- Die Baugrenze des bisherigen Bebauungsplans nach Norden hatte zu entfallen, um die bauliche Nutzung des neuen Bebauungsplans mit der des Bestandes aus betrieblichen Gründen möglichst nah zusammenzuführen.
- Was den „Umgliederungsbereich“ betrifft, konnte die bisher dort festgesetzte hohe GRZ von 0,5 durch 0,25 ersetzt werden, da im gegebenen Fall eine derart dichte bauliche Nutzung ortsplanerisch nicht richtig gewesen wäre.

5 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch folgende Vorgaben bereits weitgehend bestimmt:

- Durch die geplante besondere Nutzung als Wohnanlage für „Menschen mit Beeinträchtigung“ in einer ländlichen Umgebung wie der von Polling ist grundlegend an einen allenfalls 2-stöckigen aufgelockerten Gebäudekomplex mit einem zentralen erdgeschoßigen Gemeinschaftsgebäude zu denken. Dies kann alternativ in Form von Einzelgebäuden oder - wohl besser - mittels baulicher Verbindungen entstehen.
- Eine weitere Vorgabe ist die langgestreckte, nur etwa 50m tiefe rechteckige Form des gegebenen Baugrundstücks, und zwar mit einer straßenartigen Zufahrt parallel zur westlichen Längsseite des Grundstücks. Ansonsten ist das Gelände eine gleichmäßig leicht nach Süden geneigte Wiese, ohne irgendwelche Besonderheiten wie etwa durch vorhandene Gebäude oder durch sonstigen Bewuchs.

Dies führte zu einem Konzept, das dem Planer durch weitgezogene überbaubare Flächen in der Baukörperanordnung Freiheit lässt, ihm aber ansonsten durch das Maß der Nutzung, durch die maximale Höhenentwicklung, maximale Baukörperlängen usw. ganz gezielte Vorgaben macht.

Das grünordnerische Konzept war im gegebenen Fall darauf abzustellen, dass das Plangebiet im Westen und Süden an problemlose bauliche Nutzungen angrenzt. Im Westen sind dies die schon bestehenden Werkstätten der Behinderten, im Süden ist dies deren bereits bestehende Wohnanlage. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet jedoch an Außenbereich mit freier, in sich bewegter Wiesenlandschaft an. Um eine gute Einbindung zu erhalten, wurde in beide Richtungen ein entsprechender Eingrünungstreifen für Sträucher und einzelne Bäume eingeplant. Besonders wichtig erschien aus der Sicht des Landschaftsbildes die Nordostecke des Plangebietes, die als einzige frei in die umgebende Wiesenlandschaft „hineinstößt“. Hier sieht das Planungskonzept eine ca. 700 qm große Streuobstwiese vor.

6 Besondere Festsetzungen durch Text

zu Ziffer 1.2 „Maß der Nutzung“:

Die Bestimmung, wonach die zulässige Grundfläche nach §19 BauNVO für die Fläche von Balkonen und Terrassen um bis zu 20% überschritten werden darf, hängt damit zusammen, dass aufgrund des besonderen Nutzerkreises pro Gebäudeeinheit zwar kleinere, deshalb aber verhältnismäßig viele Zimmereinheiten zu planen sein werden.

Dies hat zur Folge, dass entsprechend viele, zur Pflege der Gemeinschaft aber nicht allzu kleine Balkon- und Terrassenflächen entstehen sollen. Außerdem soll auch je Gebäudeeinheit

eine größere Gemeinschaftsterrasse geschaffen werden.

zu Ziffer 1.4 „Baugestaltung“:

Die in dieser Festsetzung aufgenommenen Einzelbestimmungen sind erforderlich für eine möglichst gute Einpassung der neuen Gebäude in das noch dörfliche Ortsbild von Polling.

7 Zum Hinweis durch Text Nr.1

Dieser Hinweis stützt sich auf das vorweg eingeholte Baugrundgutachten von Blasy und Mader GmbH vom 7. 4. 2015. Im Einzelnen ist nach den Ergebnissen dieses Gutachtens zu verfahren.

8 Zur Erschließung und den Kosten für die Gemeinde

Die notwendigen Anlagen sind im Wesentlichen bereits vorhanden.

Besondere Kosten entstehen lediglich durch den Bau der Straße, deren Fläche auf der Westseite des Erweiterungsgebiets festgesetzt ist.

9 Umweltbericht

9.0 Planungsvoraussetzung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung.

9.1 Vorhabenstyp, Maß der Nutzung

Wie bereits unter Abschnitt 3, Absatz 1 und 4 dargelegt, geht es bei der geplanten Ausweisung um die Deckung des Wohnbedarfs für eine besondere Gruppe von Menschen, nämlich solche mit „Beeinträchtigung“ (Behinderungen verschiedener Art). Die Erstellung einer solchen Wohnanlage wäre zwar auch in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig. Allerdings wäre dann aber nicht gesichert, dass es auf Dauer bei der ausschließlichen Nutzung durch diese Gruppe von Menschen bleibt. Dies ist nur im Rahmen eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der genannten Zweckbestimmung gewährleistet.

Der Bebauungsplan setzt das Maß der Nutzung fest mit GRZ 0,25. - Wie in Abschnitt 4, letzter Absatz dargelegt, wird die GRZ im „Umgliederungsgebiet“ reduziert von 0,5 auf 0,25. Dies bedeutet, dass in diesem Gebiet - es hat laut Abschnitt 2b eine Fläche von 900qm - auf eine an sich zulässige Grundfläche von $900 \text{ qm} \times 0,25 = 225 \text{ qm}$ verzichtet wird. Wollte man dies auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplans (ohne Straßenfläche) von ca 5300 qm umlegen, ergibt sich eine Reduzierung der GRZ um 0,042 ($225 \text{ qm} : 5300 \text{ qm} = 0,042$). Die GRZ für das Gesamtgebiet würde sich also von 0,25 auf etwa 0,208 vermindern.

9.2 Schutzgut Boden

Nach dem vorliegenden Gutachten von Blasy und Mader GmbH vom 7.4.2015 baut sich der Boden im Planungsgebiet wie folgt auf:

- „Oberboden“:

„humos mit Mächtigkeit zwischen 25 und 85 cm, schwach bindig, dunkelbraune schluffige Sande und Schluffe mit deutlichen organischen Substanzen, so dass der Boden als anmoorig bis niedermoorig anzusprechen ist“,

„Bodenklasse 1 nach DIN 18300“

- „Wiesenkalk“:

„bis in eine Tiefe zwischen 2,0 und 2,4 m wurden graue bis braungraue Kalkablagerungen

vorgefunden.“ - „Bodenmechanisch handelt es sich um schwach schluffige bis schluffige Sande.“

„Bodenklasse 3 nach DIN 18300“

- „Schmelzwasserkiese“

„ausgebildet als schluffige bis stark schluffige, sandige Kiese oder kiesige Sande, z.T. mit bindigem Charakter“ - „In Tiefen zwischen 2,35 und 3,15 m wurde Grundwasser angebohrt“
„bei Durchnässung Bodenklasse 2, ansonsten Bodenklasse 4 nach DIN 18300“

- „Moräne“

„Zwischen 3,6 und 4,7m unter GOK folgen stark bindige Geschiebelehme“

„Sie bilden gegenüber den Kiesen den Grundwasserstauer.“

„Bodenklasse 4 nach DIN 18300“

Durch die geplante bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,25 bzw 0,208 zuzüglich maximal 50% Nebenflächen nach §19 Abs.4 BauNVO könnten ca. 35 bzw. 30% der Flächen des Plangebiets versiegelt werden. - Durch die faktische Wohnnutzung entstehen jedoch keine zusätzlichen betriebsbedingten Druckbelastungen für die verbleibenden baulich nicht genutzten Bodenflächen. Zudem dürfte die beabsichtigte Nutzung des Geländes durch „Menschen mit Beeinträchtigung“ zu einem verhältnismäßig geringen Bedarf an Garagen und Stellplätzen sowie den erforderlichen Zufahrtsflächen führen. Außerdem wird die Versiegelung von Außenflächen deutlich eingeschränkt durch die textlich unter Nr. 2.1 festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge, wie etwa wassergebundene Decken und fugenoffenes Pflaster.

Insgesamt betrachtet dürfte deshalb von einer verhältnismäßig geringen Versiegelung des Bodens auszugehen sein.

Was die Versickerung des Dachflächenwassers o.ä. angeht, ist der gegebene Bodenaufbau eher ungünstig. Nach dem Gutachten von Blasy und Mader GmbH wird die Versickerung jedoch über „Mulden durch eine Oberflächenpassage“ möglich sein, obwohl der mittlere Wasserspiegel durch oberflächennahes, lokales Grundwasser bereits 2 -3m unter Gelände liegt. „Die Sohle der Versickerungseinrichtung muss mindestens 1m über dem mittleren Hochwasser liegen ... Als sickerfähige Schicht stehen die sandigen Wiesenkalke zur Verfügung, die, ... als relativ gut durchlässig einzustufen sind.“

Insgesamt gesehen dürfte das Schutzgut Boden nicht wesentlich betroffen sein.

9.3 Schutzgut Wasser

Laut dem vorliegenden Gutachten von Blasy und Mader GmbH liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb „wassersensibler Bereiche“.

„In Tiefen zwischen 2,32 m und 3,15 m unter GOK wurde lediglich oberflächennahes, lokales Grundwasser angetroffen, das durch stark wechselnde Wasserstände in Abhängigkeit von Niederschlägen gekennzeichnet ist.“

Was die Gründung von Gebäuden betrifft, liegt nach dem Gutachten ein „recht einheitlicher“ Bodenaufbau vor. Die Gründungssohlen der unterkellerten Gebäude liegen durchweg noch innerhalb der ... stark setzungsempfindlichen Schmelzwasserkiese“.

Die Gutachter, wie auch ein ebenfalls befasster, erfahrener Statiker halten deshalb eine sog. Tiefengründung, wie mittels Brunnenringen auf „tiefer liegenden tragfähigen Schichten“, etwa ab 4,80 m unter GOK für günstig. Das „eigentliche Grundwasser“ würde laut der Ansicht des erwähnten Statikers nur „geringfügig angeschnitten“. - Die Gutachter führen zudem (alternativ) auch aus, dass bei „oberflächennaher Gründung“ auch eine „Bodenverbesserung“

erwogen werden solle. Dies ermögliche auch eine Gründung ohne Grundwasserabsenkung.

Es erscheint in jedem Fall erforderlich, dass die Gutachter bei Fragen zur Gründung beigezogen werden. - Im Übrigen ist es auch aus der Sicht der Bauplanung nicht ausgeschlossen, zumindest z.T. über die Notwendigkeit von Unterkellerungen in Frage zu stellen.

Das Schutzgut Wasser dürfte somit wohl mittel betroffen sein.

9.4 Schutzgut Klima / Luft

Dieses Schutzgut wird nur gering betroffen.

9.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet der „eigentlichen Erweiterung“ umfasst nur etwa 4400 qm Wiesenfläche. Es handelt sich derzeit um intensiv genutztes Grünland, also um 3-, möglicherweise 4-mahdige Wiesen. Nach Norden und Osten, also in den Außenbereich schließen weite, gleichartige Wiesenflächen an. Im Süden und Westen grenzt dagegen bereits baulich genutztes Gelände an.

Im Ausweisungsgebiet gibt es insoweit weder „Fortpflanzungs - und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten“, noch „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen“ entsprechend § 44 BNatSchG.

Die geplante Eingrünung der Ausweisungsfläche kann allenfalls ein kurzfristiger Zufluchtsort für derartige Tiere sein. Mehr Bedeutung in dieser Richtung, also für Tiere und Pflanzen wird die vorgesehene 700 qm große Streuobstwiese haben. Sie darf laut Festsetzung pro Jahr nur 1 - 2 Mal gemäht werden, das Aufbringen von Dünger und Pestiziden ist unzulässig und nur unter dem Kronenbereich der Obstbäume darf gelegentlich Festmist aufgebracht werden.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird insoweit nur gering betroffen, vielleicht tritt sogar eine geringfügige Verbesserung ein.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zur Gebietsbeschreibung siehe Abschnitt 9.5, Absatz 1

Auch aus Sicht des „näheren“ Landschaftsbildes dürfte bei der geplanten Ausweisung nicht so sehr der „Verlust“ von Grünland im Vordergrund stehen. In der Gemeinde Polling gibt es ähnlich wie beim gegebenen Gebiet um die „Obermühle“ andere Ortsbereiche, die eine derartige „Abrundung“ erfahren. Für das Landschaftsbild wichtig ist die Einbettung in die landschaftliche Umgebung. Im gegebenen Fall ist dies die vorgesehene Eingrünung nach Norden und Osten durch heimische Sträucher und Bäume und vor allem die geplante Streuobstwiese, die die in den Außenbereich „hinausstoßende“ Nordostecke der geplanten Ausweisung „natürlich gewachsen“ erscheinen lässt.

Im Übrigen ist das gegebene Gelände eine leicht nach Süden abfallende breitere Mulde. Dies führt dazu, dass die geplante bauliche Nutzung, insbesondere auch aus der Ferne von Osten her wenig in Erscheinung tritt.

Auch das Schutzgut Landschaftsbild wird kaum betroffen.

9.7 Schutzgut Mensch

Bei der geplanten Ausweisungsfläche handelt es sich um ein „faktisches“ Wohngebiet (siehe Abschnitt 9.1, Absatz 1), das unmittelbar neben einem ausgewiesenen Gewerbegebiet entsteht.

Wie mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes erörtert, liegen die bestehenden gewerblichen Betriebe entweder mehr als 50 m entfernt oder sie liegen näher als 50 m, sind aber den Emissionen nach als „nicht wesentlich störend“ entsprechend einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen. - Eines Immissionsgutachtens bedarf es zumindest zunächst nicht. Im Übrigen handelt es sich bei den in der Nähe liegenden Betrieben um die Arbeitsstätten der Menschen, für die im Ausweisungsgebiet Wohnraum geschaffen wird.

Die geplante Ausweisung kommt nicht in Konflikt mit einem Erholungsgebiet; es werden auch keine Wanderwege o.ä. betroffen.

Das Schutzgut Mensch dürfte insoweit höchstens gering betroffen sein.

9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bereits bekannte Schutzgüter werden nicht betroffen.

Durchaus möglich ist jedoch, dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art bisher noch nicht bekannte Bodendenkmäler betroffen werden. Dies ist deshalb zu vermuten, weil laut Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 9.2.2016 ein bereits bekanntes Grabhügel-feld in nur ca. 45 m Entfernung von der Ausweisungsfläche liegt und weil die bereits bekannte Trasse einer Römerstraße gerade einmal ca. 25 m entfernt ist.

Veranlasst durch diese Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wurde deshalb in den Bebauungsplan „nachrichtlich übernommen“, dass im Plangebiet für Bodeneingriffe jeder Art eine „denkmalrechtliche Erlaubnis“ gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz erforderlich ist.

9.9 Ausgleichsbedarf

Beim Schutzgut Wasser besteht ein Ausgleichsbedarf von wohl mittlerer Höhe. Je nach Wahl der Gründungsart von Gebäuden ist der Eingriff ins Grundwasser unterschiedlich hoch. Ohne einen geringen Eingriff wird die Gründung jedoch kaum möglich sein.

Sonstige alternative Planungsmöglichkeiten dürfte es nicht geben, es sei denn, man stellt den gewählten Standort für die geplante „Wohnanlage für Menschen mit Beeinträchtigung“ in Frage. Dies dürfte jedoch wegen dem gewünschten Gegenüber zu den bestehenden Behindertenwerkstätten nicht denkbar sein.

Eine Ausgleichsmöglichkeit innerhalb des Schutzguts Wasser gibt es nicht.

Ein Ausgleichsbedarf im Rahmen eines anderen Schutzgutes erscheint nicht gegeben.

Eine gute Möglichkeit zur Abdeckung des festgestellten Ausgleichsbedarfs beim Schutzgut Wasser dürfte die geplante Schaffung einer Streuobstwiese von etwa 700 qm Fläche im Bereich der Nordostecke der Ausweisungsfläche sein. Sie erscheint hier zur Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft besonders wertvoll. Auch aus der Sicht des Schutzguts Tiere und Pflanzen dürfte eine derartige Streuobstwiese von Nutzen sein.

9.10 Monitoring

Notwendig und sinnvoll dürfte es sein, die Pflege der geplanten Streuobstwiese im Auge zu behalten.

Polling, den.....

.....
Felicitas Betz , 1. Bürgermeisterin