



# Gemeinde Polling

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ Verfahren nach § 13 a BauGB

## Begründung

---

Fassung vom 2.10.2024

Verfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Verfahren.....	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.1.	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.2.	Bestehende Bauleitplanung .....	6
3.3.	Denkmalschutz.....	7
3.4.	Immissionsschutz.....	11
3.5	Bodenschutz .....	11
3.6	Fließgewässer .....	11
3.7	Spartenerschließung.....	11
3.8	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	11
4.	Beschreibung des Plangebietes.....	12
4.1	Lage und Geltungsbereich .....	12
4.2	Größe .....	13
4.3	Topographie und Vegetation.....	13
5.	Planinhalte.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.3	Bauweise und Dachform .....	14
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
5.5	Bauliche Gestaltung.....	15
5.6.	Verkehr und Feuerwehr .....	15
5.7.	Wasserwirtschaft.....	15
5.8	Energieversorgung, Telekommunikation .....	17
5.9	Fernmeldeanlagen .....	17
5.10	Abfallbeseitigung.....	17
6.	Alternative Planungen .....	17
7.	Grünordnung .....	18
8.	Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	18

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat am 29.06.2023 beschlossen, für die Grundstücke Flur Nr. 165 (TFI.), 161/3 und 171/1 Gemarkung Polling den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ aufzustellen.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes existiert bislang kein Bebauungsplan.

Vorhabensträger für die Realisierung der Hospizerweiterung mit allen baulichen Anlagen und Außenanlagen ist das Dominikanerinnenkloster St. Ursula, Klostersgasse 3, 86609 Donauwörth.

Grundlage der Bebauungsplanung ist die geplante Realisierung der Erweiterung des bestehenden Hospizes sowie die Errichtung eines Kinderhospiz.

Hierzu beschreibt der Vorhabensträger das Bauvorhaben „Hospiz Polling“ wie folgt:

### **„Kloster Polling Anbau für zwei Hospize in Polling Erwachsenenhospiz und Teilstationäres-Kinderhospiz“**

*Das stationäre Hospiz in Polling mit derzeit 10 Betten besteht seit 2002 im Kloster Polling. Es soll um 4 Betten erweitert werden. Für zwei weitere Betten laufen Gespräche mit den Krankenkassen für ein Modellprojekt zur tageshospizlichen Versorgung. Der Hospizverein im Pfaffenwinkel als Träger (ca. 1200 Mitglieder) betreibt seit 31 Jahren auch einen ambulanten Hospizdienst mit 8 hauptamtlichen Mitarbeitern und ca. 170 gut ausgebildeten, ehrenamtlichen Hospizbegleitern im gesamten Pfaffenwinkel. Aufgrund der Bestimmungen in der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes vom 27.07.2011 (für Hospize gültig ab 2016) kann das Hospiz in den bestehenden Räumlichkeiten nur mit einer Ausnahmegenehmigung bis maximal 2036 betrieben werden. Die anhaltend hohe Nachfrage legt eine Erweiterung nahe, da zu unserem großen Bedauern derzeit viele Menschen gar nicht oder nicht zum richtigen Zeitpunkt aufgenommen werden können. Sowohl die Ertüchtigung der Räumlichkeiten als auch die Erweiterung sind im Bestandgebäude des Klosters nicht zu realisieren. Deshalb ist vor allem die Verlegung und die Erweiterung auf 16 Gästezimmer in den Neubau geplant. Das Hospiz an diesem Standort genießt weit über den Pfaffenwinkel hinaus einen ausgezeichneten Ruf. Das Kloster mit seinem schönen Garten und der spirituellen Atmosphäre ist der beste Rahmen für schwerkranke Menschen jeden Alters und ihre Angehörigen*

*Seit 2019 plant der Hospizverein im Pfaffenwinkel e.V. die Realisierung dieses Bauvorhabens. Zunächst wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser Studie schlägt einen Anbau an das Kloster Polling vor mit dem Kinderhospiz im Erdgeschoss und im 1. OG und dem Erwachsenen hospiz im 2. und 3. OG. Der Hospizverein wird dabei alle bisher angemieteten Flächen im Altbau des Klosters weiter, z.T. umgebaut nutzen.*

*Die Genehmigungen der Krankenkassen für diese Erweiterung bzw. Neugründung liegen vor. Der Einzugsbereich des Kinder- und Erwachsenen hospizes umfasst die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen, Weilheim-Schongau, den südlichen Landkreis Starnberg, den südlichen Landkreis Landsberg a. Lech und den Landkreis Fürstentfeldbruck (nur Kinderhospiz). Bauherr der Maßnahme ist das Kloster Polling, Mieter und Betreiber des Anbaus werden der Hospizverein im Pfaffenwinkel e.V., sowie die St. Martin Kinderhospiz gGmbH Polling sein. Die Baumaßnahme soll über Spenden, Zuschüsse (u.a. von der Diözese Augsburg) und dem Erlös aus der Grundstücksverwertung „Ziegelbreite“ finanziert werden.*

*Fazit:*

*Das Hospiz Polling hat einen überregional sehr guten Ruf gerade aufgrund seiner besonderen, klösterlichen Lage. Die Bürger in Polling, im Pfaffenwinkel und weit darüber hinaus sind eng mit dem Hospiz verbunden. Und sie verbinden es mit Hoffnung und Zuversicht auf professionelle, spirituelle und menschliche Betreuung und Begleitung in ihrer letzten Lebensphase für sich und ihre Angehörigen. Hier erleben Menschen mehr als nur ein Klinikzimmer und das wünscht sich jeder, wenn es nicht mehr möglich ist, zuhause zu sterben. Es ist nur die zweitbeste Lösung, aber wenn nicht anders möglich die Beste. Es geht um Menschen auf ihrem letzten Weg! Es geht um Sterben ohne Angst, in Würde und Selbstbestimmung! Und es geht darum, dies in Polling an dieser Stelle in bester Qualität u. langfristig zu erhalten und für Kinder neu zu ermöglichen!*

## 2. Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Die Belange der gemäß § 30 BNatSchG als Biotop einzuordnenden bestehenden Streuobstwiese werden im Rahmen der Bebauungsplanung aber auch insbesondere in der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 BauGB jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

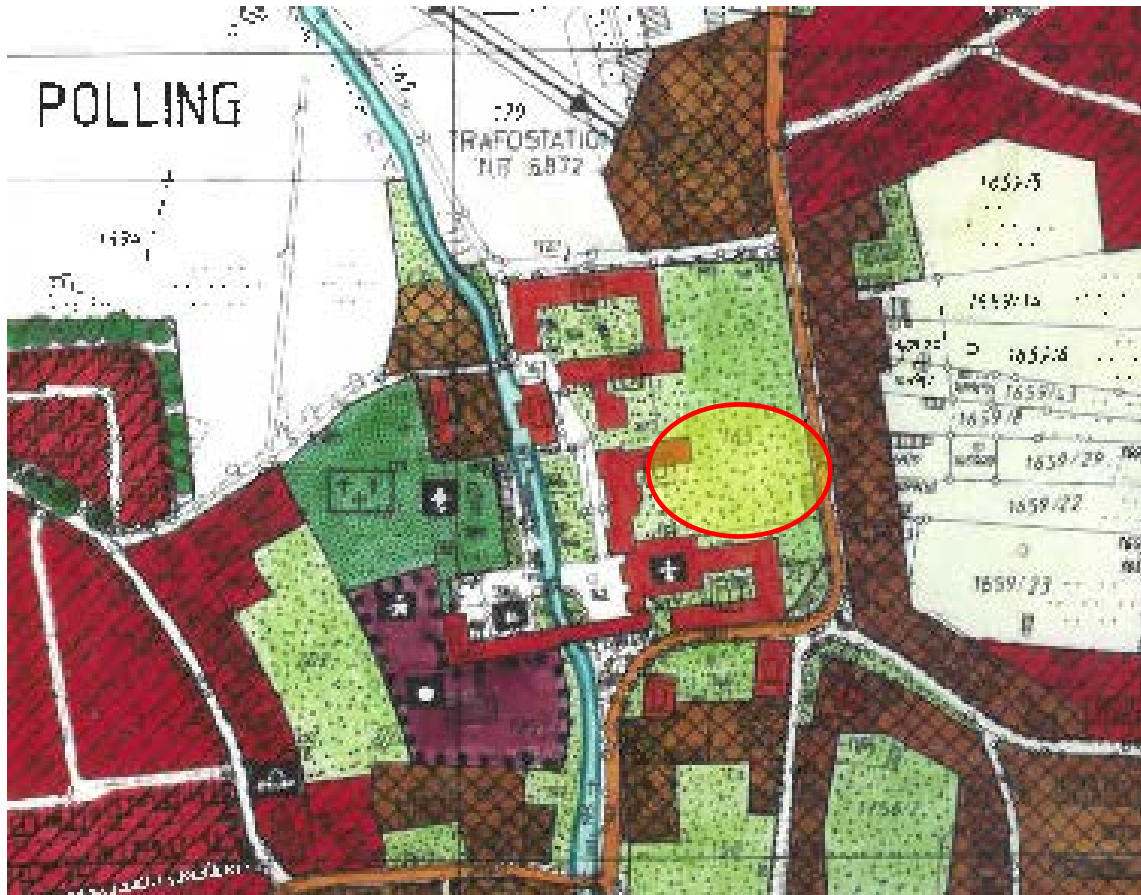
#### 3.1. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Vorhabensträgerin (Flur Nr. 165), der Gemeinde Polling (Flur Nr. 171/1) sowie im Privatbesitz (Flur Nr. 161/3).

#### 3.2. Bestehende Bauleitplanung

Aktuell existiert kein Bebauungsplan für das Plangebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling mit Kennzeichnung Plangebiet

### 3.3. Denkmalschutz

**Bodendenkmal:**

Das plangegenständliche Gebiet ist vollumfänglich als Bodendenkmal ausgewiesen.

Aktennummer	D-1-8132-0139
Kurzbeschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Polling und seiner Vorgängerbauten mit der ehem. Stifts- und Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz, teilweise abgegangenen Kirchen- und Konventsgebäuden und zugehörigem Wirtschaftshof.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

**Baudenkmal:**

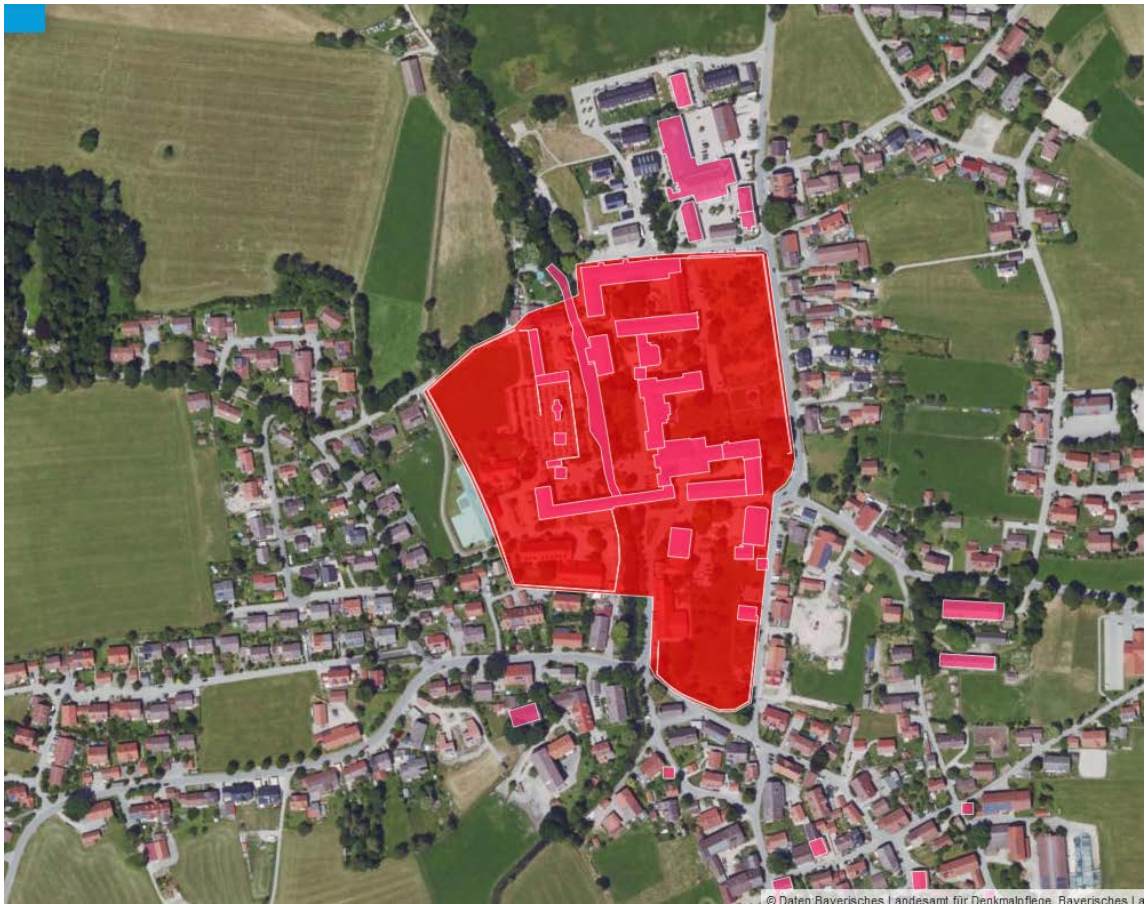
Sämtliche Bestandsgebäude des Klosters sind als Baudenkmäler ausgewiesen. Das bestehende Gebäude in dem bislang das Hospiz untergebracht ist und an das angebaut werden soll, wird wie folgt beschrieben:

Aktennummer	D-1-90-142-11
Adresse	Kirchplatz 3
Funktion	Zweiflügelanlage, Augustinerchorherren, Klostergebäude, syn. Konventsgebäude, syn. Konvenstrakt, syn. Konventsbau, Dreiflügelanlage
Kurzbeschreibung	Ehem. Augustinerchorherrenkloster, um 750 gegründet und 1010 wieder hergestellt. Klosterbrand 1414, nachfolgender Neubau von Konvent und Kirche. Ab 1714 Neubau der Konventsgebäude um drei Höfe nördlich der Kirche. Nach 1803 Säkularisierung und Teilabbruch von Klostergebäuden, seit 1892 Dominikanerinnenkloster St. Ursula: Ehem. Stiftskirche St. Salvator und Hl. Kreuz, jetzt kath. Pfarrkirche, spätgotische Hallenkirche zu drei Schiffen mit stark eingezogenem gerade schließendem Chor und angefügten Nebenräumen, Neubau 1416/20, 1621/28 Barockisierung und Erweiterung nach Osten durch einen dreijochigen Umgangschor nach Plänen von Hans Krumpper, Neugestaltung der Westfassade 1727/28 durch Joseph Schmuzer, Turm im Stil der Renaissance nach Hans Krumpper 1603/10, Turmabschluss 1822 durch Oktogon mit Zeltdach; mit Ausstattung; Ehem. Klostermühle, viergeschossiger Putzbau mit Walmdach und angefügtem Turbinenhäuschen, 1. Hälfte 18. Jh.; offener Lauf des Mühlgrabens, 18. Jh.; ehem. Klausur, jetzt Leichenhaus,

	<p>zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, 1631, kleines Westtürmchen mit Zwiebelhaube und Erdgeschossarkaden 1926; Teilabschnitt der ehem. Einfriedung zum Klostergarten hin, mit Blendbögen, 17./18. Jh.; Kath. Friedhofskapelle St. Karl Borromäus, sog. Hl.-Kreuz-Kapelle, barocker oktogonaler Zentralbau mit hoher Kuppel, ausgewiesener Vorhalle im Norden und gestaffeltem Zugang zur Krypta, 1631 über spätmittelalterlicher Gruft errichtet, 1830 z. T. erneuert; mit Ausstattung; Rest der alten Friedhofsmauer, 17./18. Jh.; Kriegerdenkmal zur Erinnerung an den dt.-franz. Krieg 1870/17 und 1. Weltkrieg, gusseisernes Kreuz mit Zink-Korpus auf Sandstein-Postament, im neugotischen Stil 1873 errichtet, ergänzt 1924; ehem. Handwerkerhäuser im Westflügel der ehem. dreiflügeligen westlichen Klosterökonomie, zweigeschossige Putzbauten mit steilem Satteldach, im Kern um 1650; ehem. Klosterschmiede, sog. Kistlerei, erdgeschossiger Hausteinbau mit Satteldach, 17./18. Jh.; ehem. Klostermeierhof, zweigeschossige Vierflügelanlage mit steilem Satteldach und teilweiser Architekturmalerei, Neubau von 1696 (Bez. am Wohnteil des Südflügels), Wirtschaftsgebäude mit Gedenktafel von 1531, am Südflügel Fresken, 3. Viertel 18. Jh., mit Toreinfahrt aus Tuffquadern; ehem. Konventsgebäude, West- und halber Nordflügel der ehem. vierflügeligen Klosteranlage, dreigeschossige Zweiflügelanlage mit Walmdach und Eckrisaliten, am ehem. Portal der Westfassade bez. 1727; ehem. Bedienstetenhaus, dann Schulgebäude, sog. Jagdschlösschen, urspr. zweigeschossiger Bau mit abgeschrägten Ostecken und Walmdach, 1747, 1952 erhöht; Toreinfahrt zum Dominikanerinnenkonvent, Kunststein, 1905; ehem. Handwerker- und Dienerwohnungen sowie Seminar- und Refektoriumsgebäude des Klosters, lang gestrecktes zwei- und dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Verbindungsgang, als Südabschluss des westlichen Klosterhofs, 1721/23, 1752/53 und um 1767 erweitert; Klostermauer, straßenseitig verputzte Bruchstein- und Backsteinmauer mit Türmchen an der Nordostecke, Portal auf der Ostseite und Blendarkaden, 17./18. Jh.; ehem. Südostflügel des Klosters urspr. mit Apotheke, sog. Apothekenstock, dreigeschossiger Steildachbau mit Stufengiebel und Architekturmalerei, 1714/27; mit Ausstattung; ehem. Bibliothekstrakt, dreigeschossiger Walmdachbau mit Architekturmalerei, 1776/79; mit Ausstattung; ehem. Bräuhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Resten von Architekturmalerei, 1769.</p>
--	--



Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
-----------------	---



Ausschnitt Denkmaldaten Polling im Bereich der Bauleitplanung

Die Belange der Denkmalpflege wurden im Vorfeld der Planungen ausführlich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erörtert und abgestimmt. Hierzu erging im Vorfeld der Bauleitplanung folgende Stellungnahme zur am 19.3.24 vorgestellten Planung :

### ***Bau- und Kunstdenkmalpflege***

*„Bezüglich Lage, Kubatur und Dachform entspricht die neue Planung weitgehend den bisherigen Abstimmungen. Grundlegend zu überarbeiten sind nach Auffassung der Denkmalpflege allerdings die Fassaden des Neubaus, die mit ihren zahlreichen Fensterformaten in sehr unruhiger Anordnung dem Bestand nicht gerecht werden; verwiesen wird diesbezüglich auf die Planungen des Architekturbüros Grubert vom Juli 2019, denen eine eingehende Befassung mit dem Bestand vorausgeht (es wurden detaillierte Proportionsstudien angefertigt) und die mit klaren Fensterachsen in angemessener Weise auf den Bestand reagiert. Ziel muss es sein, die Fassaden des Neubaus so zu gliedern, dass sie sich dem Bestand einfügen, wozu auch eine symmetrische Teilung der Fenster beitragen würde. Fraglich erscheint ebenfalls die*

*gläserne Brücke zwischen Alt- und Neubau, da die großen Glasflächen untypische Elemente im Kloster sind; angeregt wird daher zu prüfen, ob z.B. eine Verkleidung mit Holzlamellen denkbar wäre. Sehr bedauerlich sind die vielen zusätzlichen Stellplätzen, für die ein umfangreicher Teil des Klostergartens aufgeben werden muss; da sich lt. Aussage des Ulrichswerks die Anzahl der Stellplätze jedoch aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergibt, sollte unbedingt geprüft werden, ob hier Abweichungen möglich sind. Es erscheint als etwas widersprüchlich, wenn stets die reizvolle und würdige Umgebung des Hospizes im Kloster betont wird, der Neubau dann aber von zwei Seiten von einem Parkplatz eingefasst wird. Grundsätzlich ist vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege festzuhalten, dass die neue Planung bezüglich Fassaden- und Freiflächengestaltung qualitativ nicht an die des Büros Grubert heranreicht. Vorsorglich wird angemerkt, dass Achsen mit gleichformatigen, symmetrisch geteilten Fenstern den Neubau nicht aufwendiger und teurer machen; im Gegenteil werden Bauausführung und Bauunterhalt dadurch einfacher und günstiger.*

### ***Bodendenkmalpflege***

*In der vorliegenden Planung wurden die Ergebnisse der Radaruntersuchung des BLfD grafisch dargestellt, die Gründung ist allerdings nicht an die Belange der Bodendenkmalpflege zum Schutz des Bodendenkmals angepasst. Bei der dargestellten Gründung handelt es sich nicht um eine Variante mit Mikropfählen, die im Zuge der Vorplanung abgestimmt wurde und aus Sicht der Bodendenkmalpflege einen kostendämpfenden Kompromiss geboten hätte. Die jetzt vorgelegte Variante macht aus denkmalfachlicher Sicht eine flächige Ausgrabung bis zur bauseits benötigten Eingriffstiefe unumgänglich. Die dafür erforderliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDschG kann aus denkmalfachlicher Sicht nach sorgfältiger Abwägung aller Belange unter fachlichen Auflagen voraussichtlich erteilt werden. Dazu zählen die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und Dokumentation der Befunde. Angesichts der außerordentlich hohen Bedeutung des Bodendenkmals gehen wir von einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand für die Durchführung dieser Arbeiten aus, die seitens des Vorhabenträgers zu beauftragen und von einer archäologisch qualifizierten Fachfirma auszuführen sind. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege erscheinen deshalb weiterhin andere Gründungsvarianten prüfenswert, die die Eingriffe in die Substanz des Bodendenkmals verringern könnten. Wir empfehlen ein Beratungsgespräch zusammen mit dem Architekten und dem Statiker, um eine denkmalverträgliche sowie zeit- und kostenschonende Gründungsvariante abzustimmen.“*

Die oben angeführten Anmerkungen werden in den Bebauungsplan bzw. dessen textliche Festsetzungen übernommen.

### **3.4. Immissionsschutz**

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St2057 (Weilheimer Straße). Die diesbezüglichen Immissionen wurden in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bewertet. Demzufolge sind für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Das diesbezügliche Gutachten des IB Greiner vom 27.02.2023 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **3.5 Bodenschutz**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 05. Dezember 2018, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist in diesem Fall z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **3.6 Fließgewässer**

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### **3.7 Spartenerschließung**

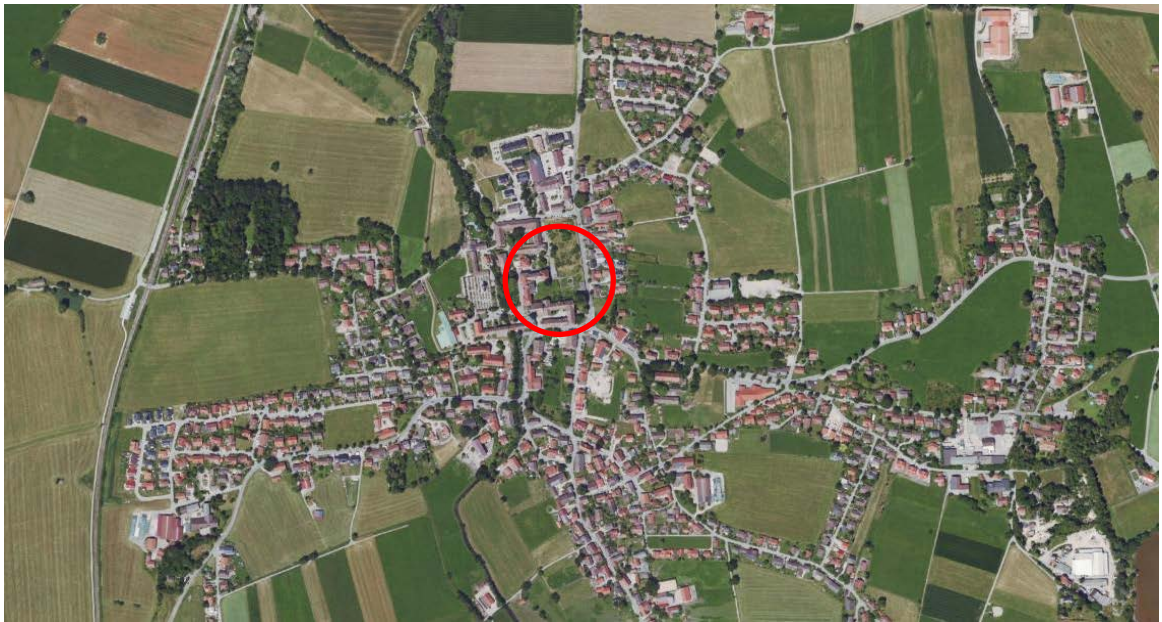
In den anliegenden Straßen sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

### **3.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 12.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 14.06.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 24.07.2023
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 24.07.2023

## 4. Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Polling Nord

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Polling. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 165 TF., 161/3 und 171/1 Gmkg. Polling. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.400 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch verschiedene Nutzungen
- Im Süden durch die Klosterkirche mit Anbau
- Im Norden durch die Tassilostraße
- Im Osten durch die Weilheimer Straße / St2057

Städtebauliche Einbindung:

Der viergeschossige Haupt-Baukörper (III + D) nimmt die Geometrie des angrenzenden Bestandsgebäudes auf und ordnet sich gleichzeitig etwas unter. Durch die L-Form wird ein schützender Raum als Innenhof erzeugt, der gleichzeitig die Immissionen aus der angrenzenden ST 2057 abschirmt. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollen überwiegend in

den geschützten Innenhof ausgerichtet werden.

Östlich des neuen Hospizgebäudes soll an der bestehenden Mauer ein Technikgebäude errichtet werden. Das Technikgebäude ist als eingeschossiges Bauwerk geplant.

## 4.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12.400 m<sup>2</sup>. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	<b>Beschreibung</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>%</b>
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen Davon für Hospizgebäude Davon für Technikgebäude	1.640 m <sup>2</sup> 1.380 m <sup>2</sup> 260 m <sup>2</sup>	13,23
2.	Verkehrsflächen mit Parkplatzflächen Davon für Verkehrsflächen Davon für Parkplatzflächen	2.425 m <sup>2</sup> 1.600 m <sup>2</sup> 825 m <sup>2</sup>	19,56
3.	Grünflächen / Freianlagen mit Wegen und Spielflächen usw.	8.335 m <sup>2</sup>	67,22
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>		<b>12.400 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>

## 4.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aktuell werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Freifläche genutzt.

Es ist verschiedener Baumbestand vorhanden, der im Vorfeld der Bauleitplanung aufgenommen und kartiert wurde.

## **5. Planinhalte**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Hospizes herzustellen. Zum Planungs- und Bauumfang gehört das zugehörige Technikgebäude.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird ein auf die vorliegende Architekturplanung zugeschnittener Bauraum festgesetzt, innerhalb derer entsprechend der festgesetzten GR der Baukörper errichtet werden kann.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan daher durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die Wandhöhe sowie Firsthöhe unter Einbeziehung der Anzahl zulässiger Geschosse (III) und der Dachgestaltung festgesetzt.

Die einzelnen Grundflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Die Gebäudeabmessungen sind auf die geplante Nutzung abgestimmt.

Die Gebäude werden nicht unterkellert, um die Bodendenkmäler so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Die erforderlichen Technikräume werden daher in einem gesonderten Gebäude untergebracht.

### **5.3 Bauweise und Dachform**

Das Hospizgebäude wird in Massivbauweise errichtet.

Dachform:

In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird ein Walmdach auf dem Hauptgebäude vorgeschrieben. Das Nebengebäude darf nur eingeschossig mit Flachdach errichtet werden.

## **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling.

Alle Stellplätze werden oberirdisch errichtet. Oberirdische Garagen oder Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind in gewissem Umfang zulässig.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Das neue Hospizgebäude orientiert sich hinsichtlich Größe, Abmessungen und Dachform am westlich gelegenen Bestand. Die Architektur ist mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Das Technikgebäude soll sich im Gesamtbild unterordnen und wird deshalb nur einstöckig mit Flachdach vorgesehen.

## **5.6. Verkehr und Feuerwehr**

Das Plangebiet ist über die Tassilostraße und den Kirchplatz bereits erschlossen. Um die Belange des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt und -Aufstellfläche) zu gewährleisten zu können, soll die bestehende Zufahrt von der Tassilostraße her verbreitert werden.

## **5.7. Wasserwirtschaft**

### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vollständig über Versickerungsanlagen erfolgen. Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung

sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Zusätzlich bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Die Versickerungsanlagen sind vor Nutzungsaufnahme des Hospizes zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Die zentralen Versickerungsanlagen sind grundsätzlich nach dem DWA Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Es sollte eine Versickerung mit einer vorgeschalteten Oberboden- oder Filterpassage zur Vorreinigung des Niederschlagswassers eingerichtet werden. Die Nutzung bzw. Bepflanzung der Versickerungsbereiche ist so zu gestalten, dass die Anlagen auch langfristig nicht beeinträchtigt werden.

Zur erforderlichen alllastentechnischen Überwachung der Erdarbeiten beim Bau der Versickerungsanlagen: Die Überwachung sollte federführend von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG übernommen werden. Beprobungen und Laboruntersuchungen sollten durch Untersuchungsstellen nach § 18 BBodSchG bzw. VSU Bayern erfolgen.

#### **Grundwasser:**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Grundwasserspiegel wurde darin mit rd. 6,50 m unter GOK angetroffen. Daher ist grundsätzlich nicht mit Grundwasser zu rechnen.

Vor Baubeginn ist trotzdem der aktuelle Grundwasserstand zu ermitteln, um abschätzen zu können, ob eine Bauwasserhaltung notwendig wird. In den Untergrund einbindende Gebäudeteile sind bis zur Geländeoberkante gegen drückendes Wasser abzudichten und gegen Auftrieb zu sichern. Lichtschächte sollten wasserdicht ausgebildet werden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WGH erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Dritten zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.



#### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Abwasserentsorgung (Schmutzwasser):**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

### **5.8 Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Energieversorgung und Telekommunikation ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

### **5.9 Fernmeldeanlagen**

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

### **5.10 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde Polling gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

## **6. Alternative Planungen**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die städtebauliche Regelung der Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Siedlungsfläche ohne Vorbebauung. Die Planungserfordernis ist demnach ortsgebunden, alternative Standorte wurden nicht berücksichtigt. Das geplante Bebauungsplangebiet „Hospiz Polling“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

## 7. Grünordnung

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Schutz der Bestands-Bepflanzung
- Neu-Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden.

Der Fertigstellungstermin sämtlicher Neupflanzungen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hospiz-Gebäudes. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 8. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Schutz der Streuobstwiese und der Bestands-Bepflanzung
- Bepflanzung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen
- wasserdurchlässige Beläge wo aus Nutzungssicht möglich