



Gemeinde Polling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

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

Satzung

Fassung vom 10.06.2025

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
A) Allgemeine Vorschriften	4
B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Stellplätze und Garagen.....	6
5. Bauliche Gestaltung	7
6. Immissionsschutz	7
7. Grünordnung	8
8. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)	8
9. Örtliche Bauvorschriften	8
C) Textliche Hinweise	10
D) Verfahrensvermerke.....	13

Präambel

Nach § 2, § 3, § 4, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023, erlässt die Gemeinde Polling folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

**„Erweiterung Hospiz Polling
mit Errichtung Kinderhospiz“**

als Satzung

A) Allgemeine Vorschriften

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ gilt die vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.02.2025 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Grundstücke Flur Nr. 165 (TFL.), 161/3 und 171/1 Gemarkung Polling.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

Teil I: Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken vom 10.06.2025

Teil II: Allgemeinen Vorschriften, textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen mit den Verfahrensvermerken vom 10.06.2025

Teil III: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025)

Teil IV: Freiflächenplanung von MNE Landschaftsarchitekten in der Fassung vom 10.06.2025

Beigefügt:

- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2025
- Objektplanung (Hospizgebäude + Technikgebäude) in der derzeit gültigen Fassung

B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet SO im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude für die Nutzung als Hospiz und deren Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|------------|--|
| 2.1 | GR | Grundfläche GR als Höchstmaß.
Die höchstzulässige Grundfläche GR der oberirdischen Gebäude im Geltungsbereich ist gemäß Planeintrag für jedes einzelne Baufeld begrenzt. |
| 2.2 | Wandhöhe | Die höchstzulässige Wandhöhe der Gebäude wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. |
| 2.3 | Gesamthöhe | Die höchstzulässige Gesamthöhe der Gebäude wird gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |
| 2.4 | OK FFB EG | Die höchstzulässige Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses ist durch Planeintrag für jedes Baufeld festgesetzt. |

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO;). Das Hospizgebäude wird im Abstand von ca. 5,10 m östlich vom Bestandsgebäude errichtet. Ab dem ersten Stock wird eine bauliche Verbindung hergestellt, ebenerdig ist eine Durchfahrt vorgesehen.
Das Technikgebäude wird an die östliche Grundstücksgrenze (Mauer) angebaut.
- 3.2 - - - - - Baugrenze; Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur bis zu einer maximalen Grundfläche von einzeln 20 m² je Nebenanlage sowie gesamt 100 m² zulässig. Gemäß § 19 BauNVO wird ferner festgesetzt: Verkehrsflächen, Parkplätze, Wege, Terrassen und Plätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das höchstzulässige Maß hierfür wird auf insgesamt 5.000 m² begrenzt.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Zahl der Stellplätze Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling.
- 4.2 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der neu hergestellten oberirdischen Stellplätze muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 4.3 Garagen Die Errichtung von Garagen oder Tiefgaragen oder Carports ist nicht zulässig

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäudes)
WD Dachform Walmdach, Dachneigung 38° oder 47 °.
Dachform, Dachneigung, (Dach des Technikgebäudes und des Verbindungsbaus)
FD Dachform Flachdach, Dachneigung 0° - 5 °.
- 5.2 Bedachung Als Dachdeckung des Hospizgebäudes sind nur Dachplatten in Rottönen zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten.
Der Verbindungsbau zwischen Bestandsgebäude und Neubau kann mit Flachdach ausgeführt werden. Bedachung auch mit Metall- oder Glaselementen zulässig.
Das Technikgebäude ist mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
Photovoltaik-Anlagen sind auf den Süd- und Westdächern des Hospizgebäudes sowie auf dem Flachdach des Technikgebäudes zulässig, sofern sie keine Störung des Ortsbildes oder Blendwirkung entfalten.
- 5.3 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind generell unzulässig. Davon ausgenommen sind Gestaltungsbereiche der Außenanlagen.

6. Immissionsschutz

Aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025) für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergeben sich folgende Festsetzungen durch Text:

- Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Ost- und Südfassade des geplanten Hospizgebäudes ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 erforderlich.
- Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-

1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025 des Ingenieur-büros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude dargestellt.

- An allen weiteren Fassaden ist mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in Höhe von 30 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume einzuhalten.
- Für Schlaf- und Kinderzimmer an der Ost- und Südfassade des Gebäudes sind schalldämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

7. Grünordnung

Vegetationsflächen

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.

Mit Einreichen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 vorzulegen.

Fertigstellungstermin der Pflanzungen

Der Fertigstellungstermin 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. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007,

3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen oder Solaranlagen an Fassaden sind nicht zulässig. Alle weiteren Planungen sind hier vor Einreichung von Bauanträgen mit der Denkmalpflege abzustimmen

Ein Dachüberstand ist unzulässig, der Übergang Dach-Fassade wird durch ein Gesims hergestellt.

9.2 An- und Aufbauten

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Giebel sind grundsätzlich unzulässig

Loggien sind unzulässig.

Balkone sind zulässig bis zu einer Einzel-Größe von 8 m² oder bei zwei aneinandergebauten Balkonen bis zu einer Gesamtgröße von 16 m².

9.3 Einfriedungen

Die bestehende Klostermauer ist zu schützen und zu bewahren. Die Vergrößerung der Zufahrt von der Tassilostraße her sowie ein eventuell größerer Zugang zur Weilheimer Straße ist zulässig, jedoch nur in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

Sonstige Einfriedungen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

9.4 Versorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

9.5 Verkehrsflächen

Sämtliche Verkehrsflächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

C) Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz:

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St2057 (Weilheimer Straße). Die diesbezüglichen Immissionen werden im Zuge der Bauleitplanung in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bewertet. Die Ergebnisse sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

Im Bereich von Gründungsmaßnahmen sollen gezielt Suchschlitze angelegt werden, um in Absprache mit dem LFD die Gründungsvariante wählen zu können, die die vorhandenen Befunde bestmöglich berücksichtigt.

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

3. Erneuerbare Energien:

Photovoltaik-Anlagen sind in gewissem Umfang zulässig, Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

4.1 Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen:

In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 15 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante wird empfohlen.

4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Mit Einreichen des Bauantrags, des Antrags auf Genehmigungsfreistellung oder des Antrags auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund oder die Platzverhältnisse eine derartige Versickerung nicht zulassen, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen- oder Muldenversickerung anzuwenden. Rohr- oder Schachtversickerung sind unzulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sind zwingend Sickerversuche durchzuführen. Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die Eignung

der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5.1. Rückstau aus dem Kanalnetz

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

5.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen

6. Pflanzungen / Mutterboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus (Ausgabe 2019-09)

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke (Ausgabe 2018-06)

DIN 18 300: Erdarbeiten (Ausgabe 2019-09)

D) Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	am 29.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	vom 04.11.2024 bis 06.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	vom 04.11.2024 bis 06.12.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	am 26.02.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	vom 21.03.2025 bis 27.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	vom 21.03.2025 bis 27.04.2025
Satzungsbeschluss über den Entwurf in der Fassung vom 10.06.2025 nach § 10 (1) BauGB in der Sitzung	am 05.06.2025
Bestätigung der Verfahrensvermerke	Gemeinde Polling  Martin Pape (Erster Bürgermeister)
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten § 10 (3) BauGB Der Bebauungsplan mit Erläuterung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.	Gemeinde Polling, 05.07.2025  Martin Pape (Erster Bürgermeister)



Gemeinde Polling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

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

Begründung

Fassung vom 10.06.2025

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 (TFl.), 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 Erwachsenenhospiz 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 Erwachsenenhospizes umfasst die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen, Weilheim-Schongau, den südlichen Landkreis Starnberg, den südlichen Landkreis Landsberg a. Lech und den Landkreis Fürstentumbruck (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 plangegegenständliche 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.

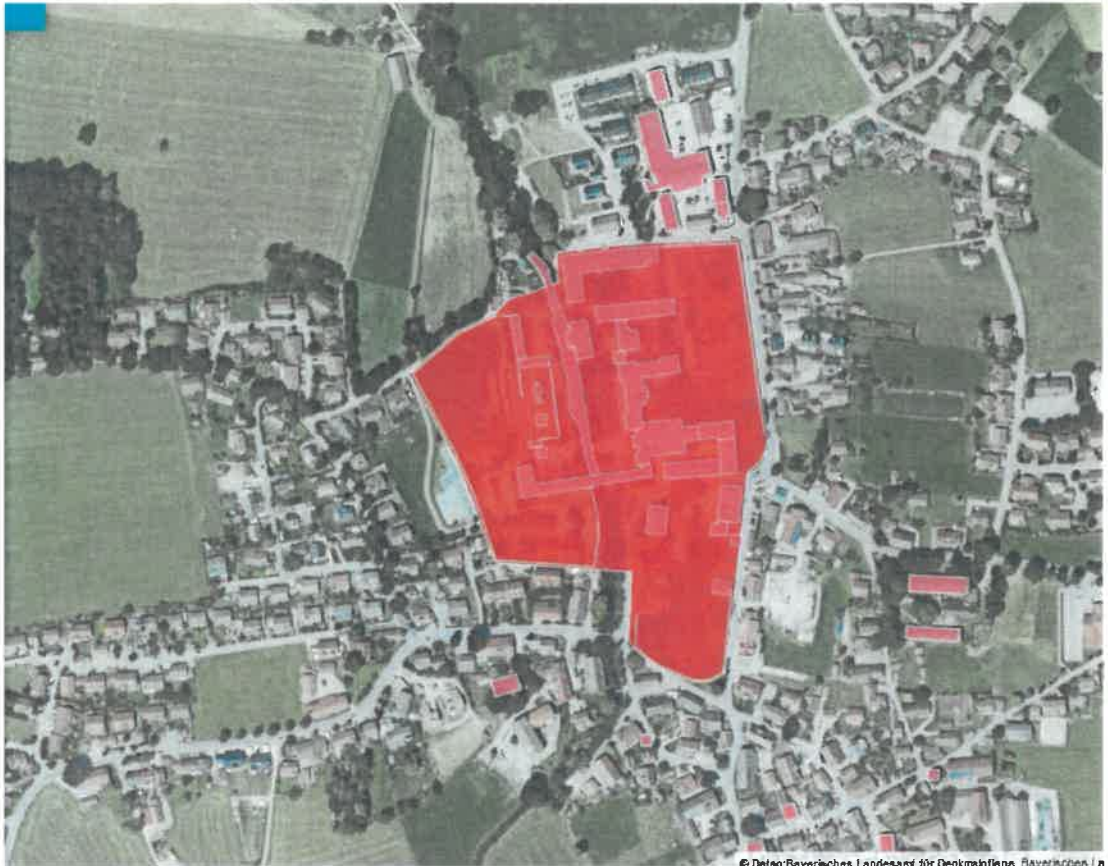
Baudenkmal:

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. Konventstrakt, 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, 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 1870/71 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.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.



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 eingfasst wird. Grundsätzlich ist vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalspflege 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.

Im weiteren Verfahren und in Vorbereitung der Bauantragsunterlagen wird der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden bleiben.

3.4. Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St2057 (Weilheimer Straße). Die diesbezüglichen Immissionen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bewertet.

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde. Das Gutachten des Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025) 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 Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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.

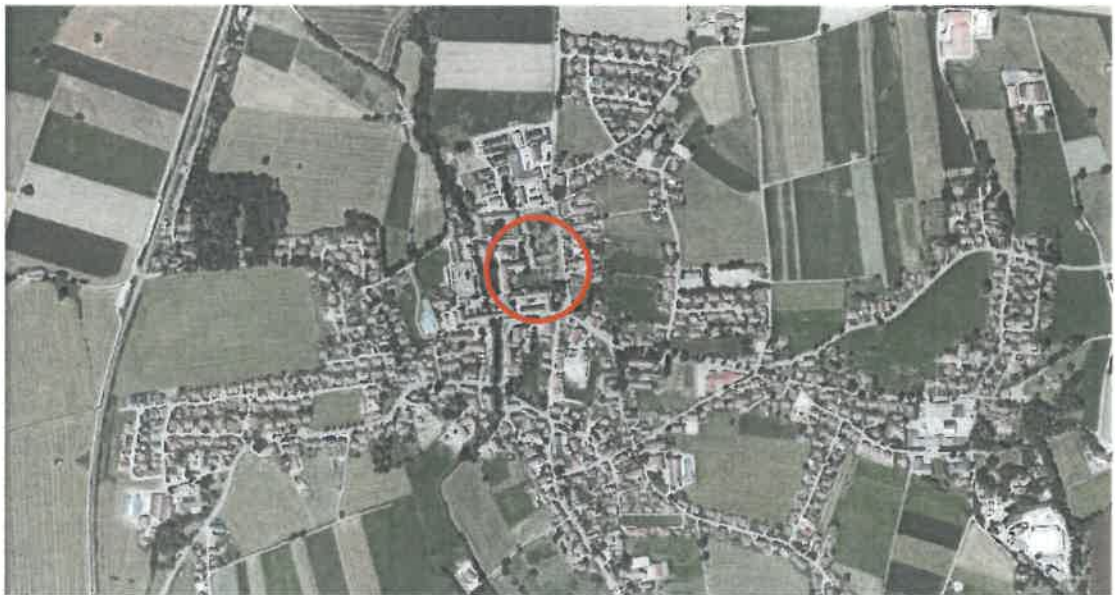
3.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- 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 m².

Der Umfang des gewählten Geltungsbereichs ergibt sich nicht nur aus den zur Bebauung vorgesehenen Flächen und der zugehörigen Nebenanlagen, sondern auch und gerade zum Schutz der naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen. Die Flächendarstellung ergibt sich aus dem Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

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 fünfgeschossige Haupt-Baukörper (IV + 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 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m ²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	1.640 m ²	13,23
	Davon für Hospizgebäude	1.380 m ²	
	Davon für Technikgebäude	260 m ²	
2.	Verkehrsflächen mit Parkplatzflächen	2.425 m ²	19,56
	Davon für Verkehrsflächen	1.600 m ²	
	Davon für Parkplatzflächen	825 m ²	
3.	Grünflächen / Freianlagen mit Wegen und Spielflächen usw.	8.335 m ²	67,22
Gesamter Geltungsbereich		12.400 m²	100,00

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 (IV+D) 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. Der Verbindungsbau soll ein Flachdach erhalten. Das Nebengebäude für Technik 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 altlastentechnischen 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 könne, ob eine Bauwasserhaltung notwendig wird. 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. Gründungspfähle o.Ä. 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 Dritter 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. Der Freiflächengestaltungsplan von MNE Landschaftsarchitekten, Augsburg, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prißlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling“ in der Gemeinde Polling

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)

Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025

Auftraggeber: Dominikanerinnenkloster St. Ursula
Klostergasse 1
86609 Donauwörth

Bearbeitet von: M.Eng. Tobias Frankenberger
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti
Datum: 07.02.2025
Berichtsumfang: Insgesamt 19 Seiten:
14 Seiten Textteil
3 Seiten Anhang A
2 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	Situation und Aufgabenstellung	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anforderungen an den Schallschutz	4
4.	Schallemissionen	5
5.	Schallimmissionen	5
5.1	Durchführung der Berechnungen	5
5.2	Berechnungsergebnisse und Beurteilung	6
6.	Schallschutzmaßnahmen	11
7.	Textvorschlag für die Satzung zum Thema Immissionsschutz	13
8.	Qualität der Prognose	13
9.	Zusammenfassung	13

Anhang A: Abbildungen

Anhang B: Eingabedaten (Auszug) und Berechnungsergebnisse

1. Situation und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Polling ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling“ an der Weilheimer Straße zur Erweiterung des bestehenden Hospizes sowie die Errichtung eines Kinderhospizes geplant (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2).

Östlich des Plangrundstückes verläuft die Weilheimer Straße (St 2057). Aufgrund der Verkehrsgläusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung überschritten werden.

Gemäß dem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Technischer Umweltschutz – Hr. Brücklmayr vom 19.12.2024 mit dem Az. 1708.0304 – SB 41.2 – 367 – 12/24 Br) ist daher die Verkehrslärmbelastung durch die Weilheimer Straße an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen.

Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) zu nennen.

Die Untersuchungsergebnisse werden in einem verständlichen Bericht dargestellt.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

- [1] Planunterlagen:
 - Bebauungsplanentwurf im Maßstab M 1:500 vom 02.10.2024, Ingenieurbüro VOGG
 - Digitale Flurkarte, digitales Geländemodell und 3D-Gebäudemodell (LoD2), Bayerische Vermessungsverwaltung
- [2] DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit DIN 18005 Bbl 1:2023-07 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“
- [3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036 – 1052
- [4] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19: Ausgabe 2019; Zweite Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV vom 04. November 2020
- [5] Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe November 2023, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- [6] DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen (bauaufsichtlich eingeführt in Bayern seit 01.04.2021)
- [7] DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- [8] „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- [9] Verkehrszahlen der Weilheimer Straße (St 2057) gemäß BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem, Zählzeiten Jahr 2019, Zählstelle Nr. 81329433)
- [10] Telefonische Besprechung mit den Planern (Fr. Krüger – real estate solutions) über Planungsdetails vom Januar 2025

3. Anforderungen an den Schallschutz

DIN 18005

Die DIN 18005 [2] enthält in Bezug auf Verkehrsräusche schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Dem geplanten Sondergebiet wird der Schutzanspruch eines WA-Gebietes zugrunde gelegt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für:

- WA-Gebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 06.00 Uhr zugrunde zu legen.

Die DIN 18005 enthält folgende Anmerkungen:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
- Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.
- Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

16. BImSchV

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [3] gilt für den Neubau sowie die wesentliche Änderung von Straßen- bzw. Schienenverkehrswegen. Für den vorliegenden Fall der Ausweisung schutzbedürftiger Wohngebiete an bestehenden Verkehrswegen gilt die 16. BImSchV nicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind jedoch ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrsräusche zu rechnen ist.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

- in reinen und allgemeinen Wohngebieten	tags	59 dB(A)
	nachts	49 dB(A)

4. Schallemissionen

Der längenbezogene Schallleistungspegel $L_{w'}$ einer Straße wird nach den RLS-19 [4] aus der Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke DTV, den Lkw-Anteilen p_1 , p_2 und dem Kradanteil in % sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen $> 5\%$ berechnet.

Gemäß der BAYSIS-Daten [9] aus dem Jahr 2019 wurde für die Weilheimer Straße (St 2057) eine Verkehrsmenge von 3.762 Kfz/24h ermittelt. Für die Berechnungen wird ein Prognosezuschlag in Höhe von 16% bis zum Jahr 2035 angesetzt. Die ebenfalls in BAYSIS genannten Daten für das Jahr 2021 - 2023 werden bedingt durch die Corona-Pandemie als nicht repräsentativ angesehen (hier wurde eine geringere Verkehrsmenge als im Jahr 2019 ermittelt).

Im Bereich des Plangebietes besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h. Steigungen von mehr als 5 % treten nicht auf.

Es werden folgende Emissionsdaten in Ansatz gebracht (vgl. Anhang A, Seite 2 sowie Eingabedaten, Anhang B, Seite 2):

Tabelle 1: Emissionsdaten der Weilheimer Straße, Prognosefall 2035

Bezeichnung	L _{w'}		Prognose- daten	genaue Prognosedaten								zul. v
	Tag	Nacht	DTV	M		Tag			Nacht			km/h
	dB(A)	dB(A)		Tag	Nacht	p1	p2	pmc	p1	p2	pmc	
Weilheimer Straße	78,4	70,2	4.364	254	37	3,0	2,5	0,3	3,3	3,9	0,1	50

Es bedeuten:

$L_{w',T}$	längenbezogener Schallleistungspegel für die Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr in dB(A)
$L_{w',N}$	längenbezogener Schallleistungspegel für die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr in dB(A)
DTV	Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24h
M	Maßgebende stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h
Lkw-Anteil p_1	prozentualer Anteil Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse
Lkw-Anteil p_2	prozentualer Anteil Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t
Krad-Anteil pmc	prozentualer Anteil Krafträder
v	zulässige Höchstgeschwindigkeit

Anmerkungen:

- Für die lichtzeichengeregelten Kreuzungen wird der entfernungsabhängige Zuschlag für Knotenpunkte gemäß den RLS-19 berücksichtigt.

5. Schallimmissionen

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt für die Straßenverkehrsgeräusche nach den RLS-19 [4]

Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Eingangsdaten des eingesetzten Programms "Cadna A" (Version 2024 MR 1) sind:

- Straßenverkehrswege
- Abschirmkanten
- Höhenpunkte

- Bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt, zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 0,5 dB)

Die Gebäude- und Geländehöhen sowie die abschirmende Klostermauer werden auf Basis der vorliegenden Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. der Planung [1] angesetzt.

Bei den Ausbreitungsberechnungen nach den RLS-19 werden die Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerung und Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmung berücksichtigt. Die Pegelzunahme durch Reflexionen wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt.

5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Die Darstellung der berechneten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt anhand von Gebäudelärmkarten. Hierbei werden entlang der Gebäudefassaden Immissionspunkte gewählt. Die Berechnungen werden für alle Geschosse durchgeführt. Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel für die Tages- und Nachtzeit wird in den Pegelsymbolen angegeben.

Die Gebäudelärmkarten mit den berechneten Beurteilungspegeln sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Zusätzlich wird die Geräuschbelastung während der Tageszeit auf den Freiflächen für eine Immissionsorthöhe von 1,8 m in Form einer Isophonenkarte dargestellt. Dort sind Flächen gleichen Beurteilungspegels in gleichen Farben abgebildet (vgl. Abbildung 9).

Berechnungsergebnisse

Abbildung 1: Beurteilungspegel Tag in dB(A) EG

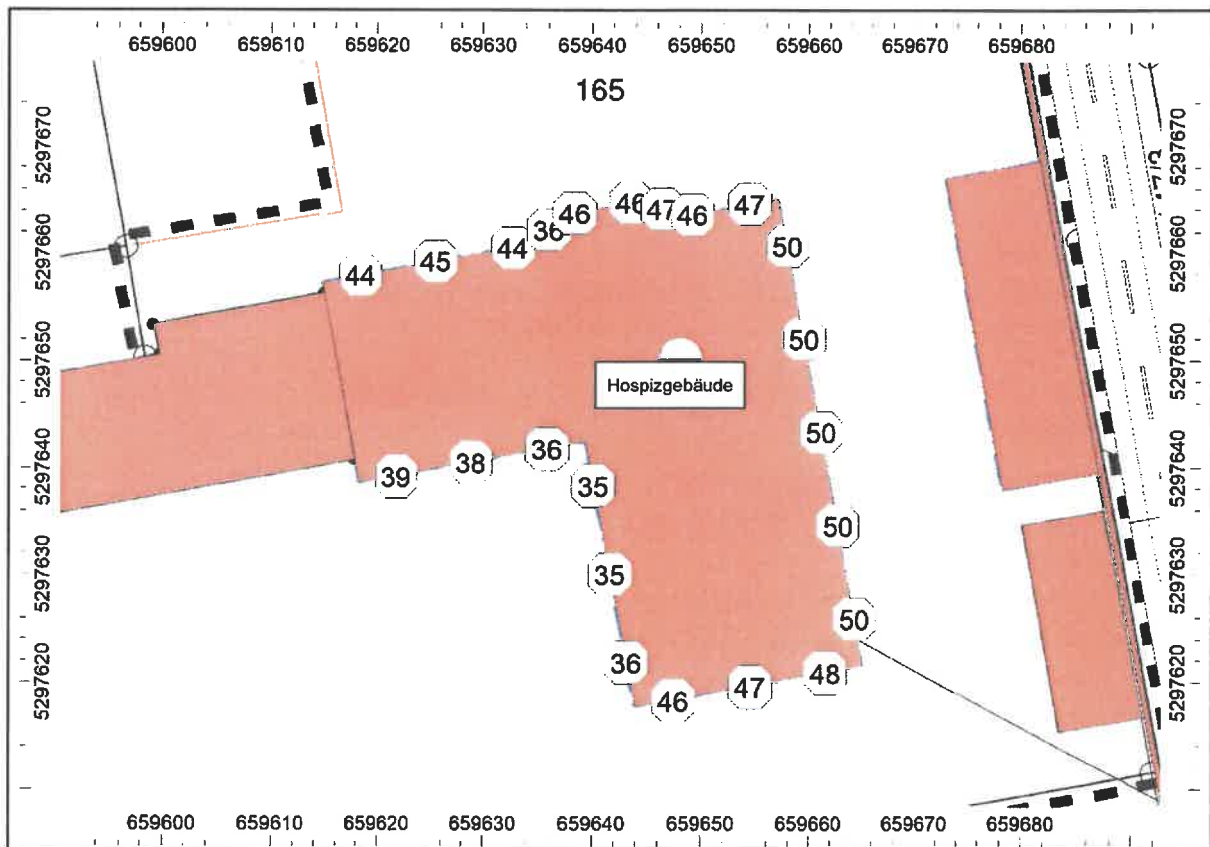


Abbildung 2: Beurteilungspegel Tag in dB(A) 1.OG

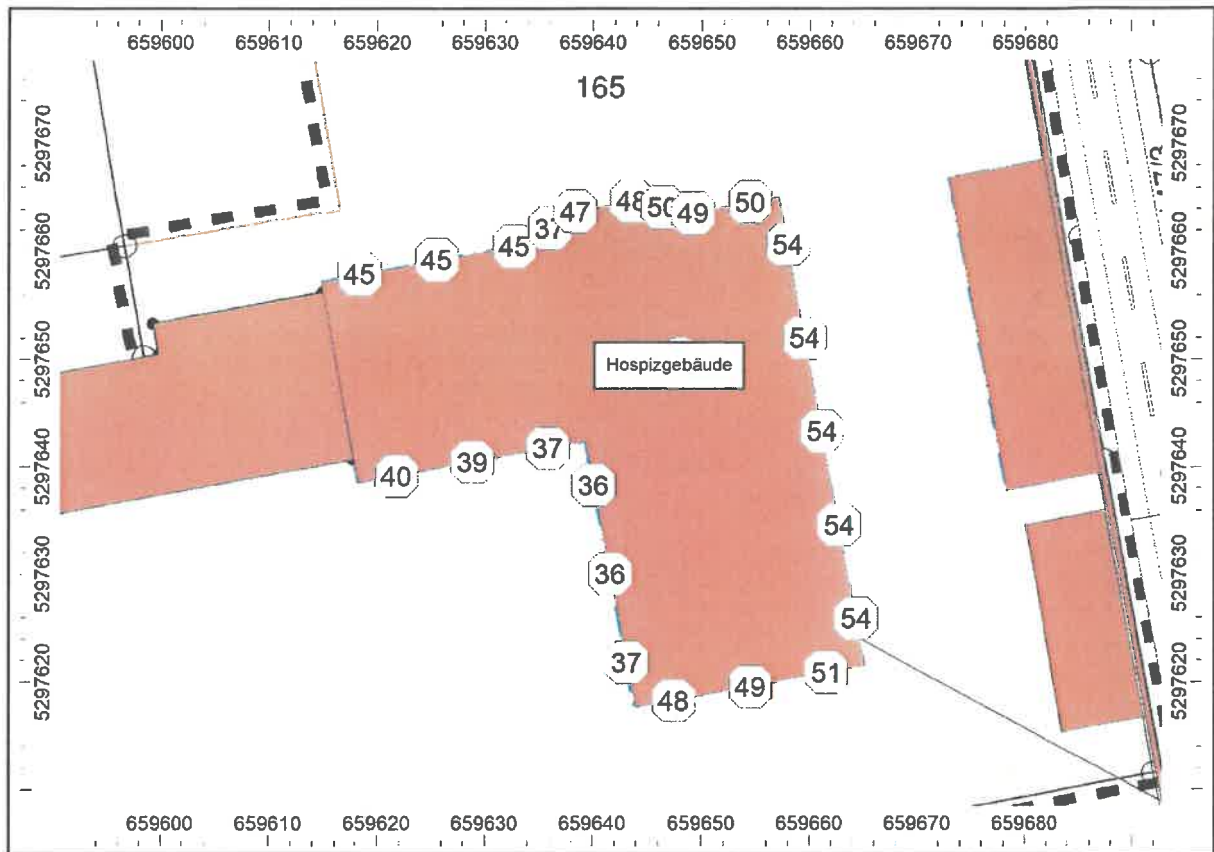


Abbildung 3: Beurteilungspegel Tag in dB(A) 2.OG

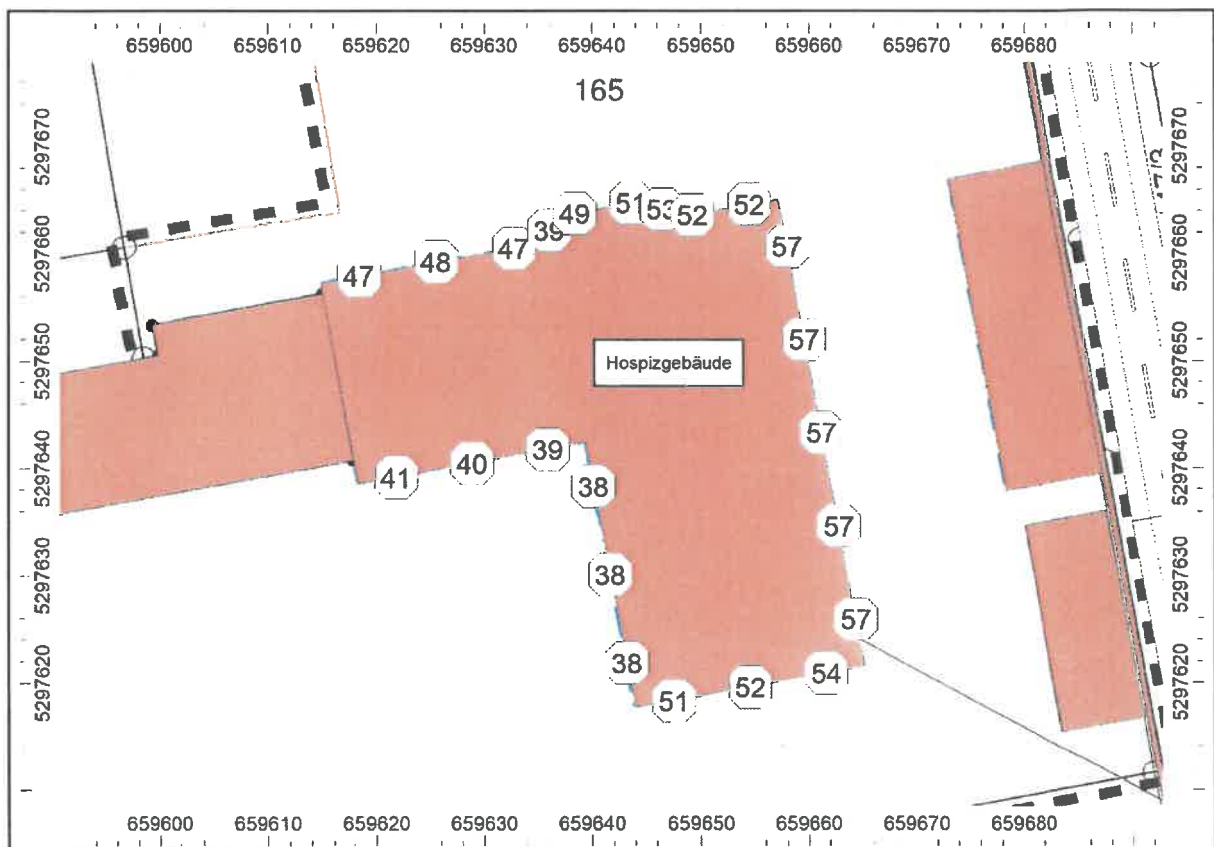


Abbildung 4: Beurteilungspegel Tag in dB(A) 3.OG

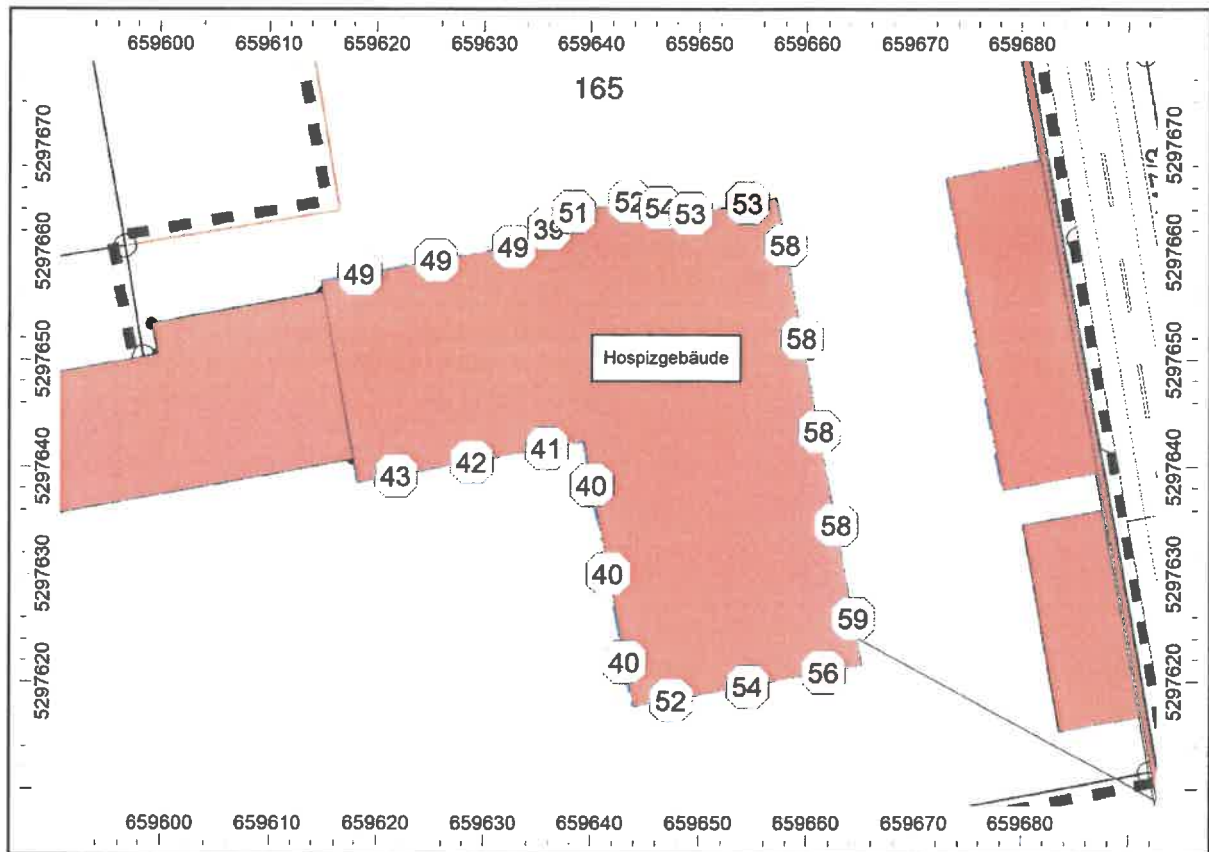


Abbildung 5: Beurteilungspegel Nacht in dB(A) EG

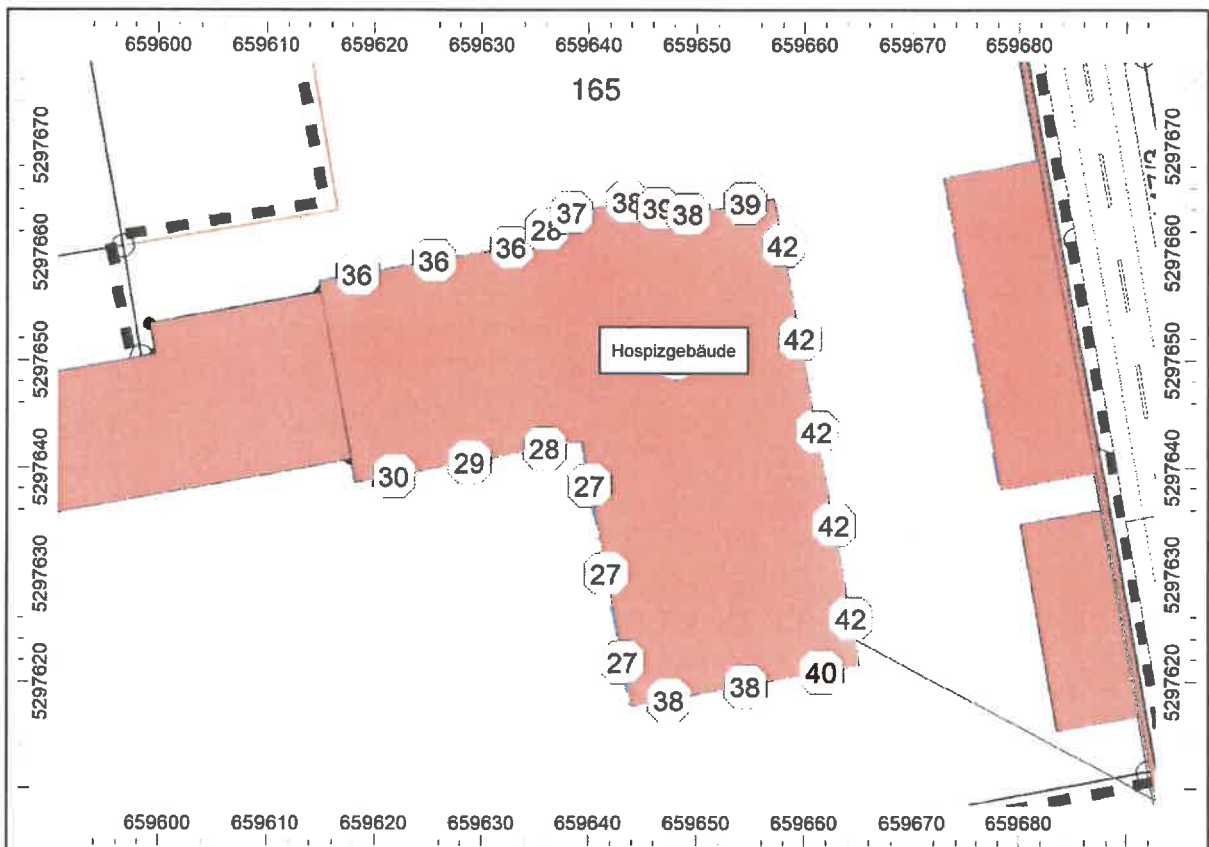


Abbildung 6: Beurteilungspegel Nacht in dB(A) 1.OG

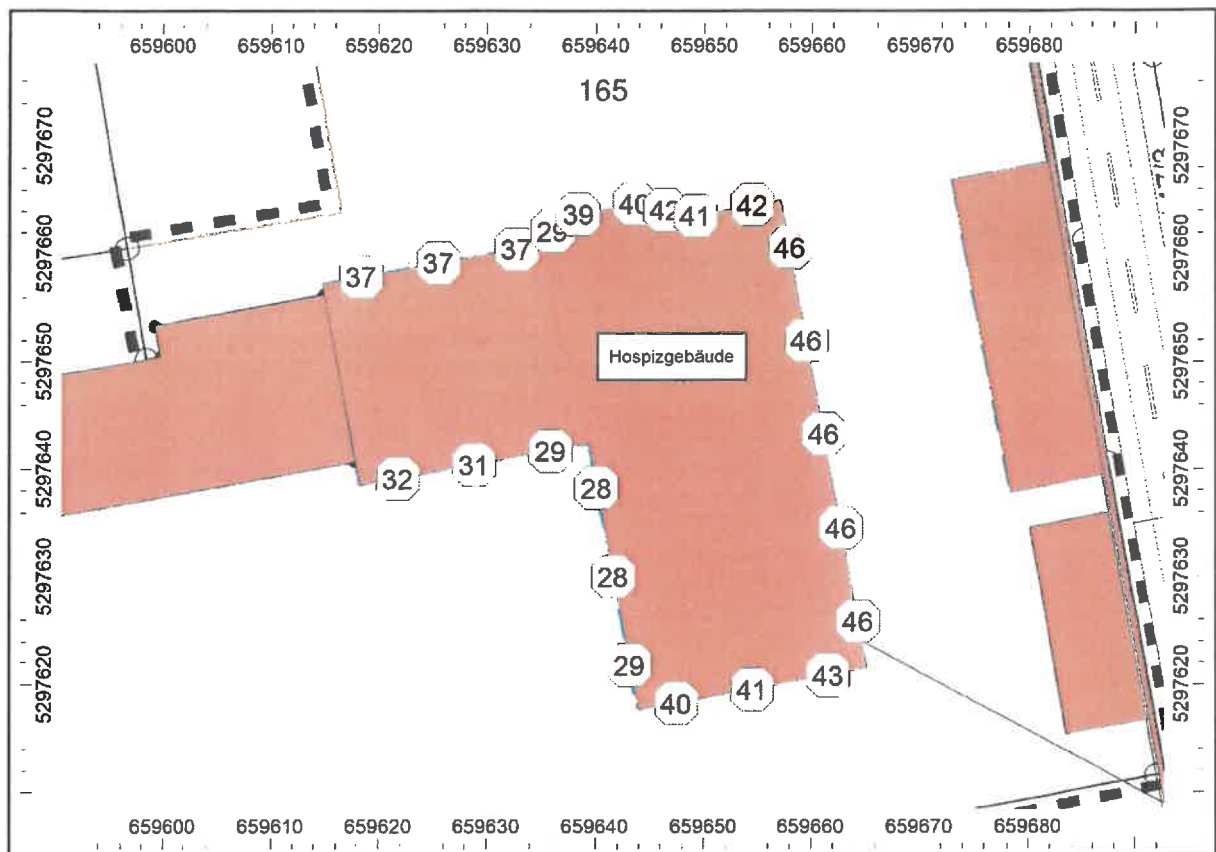


Abbildung 7: Beurteilungspegel Nacht in dB(A) 2.OG

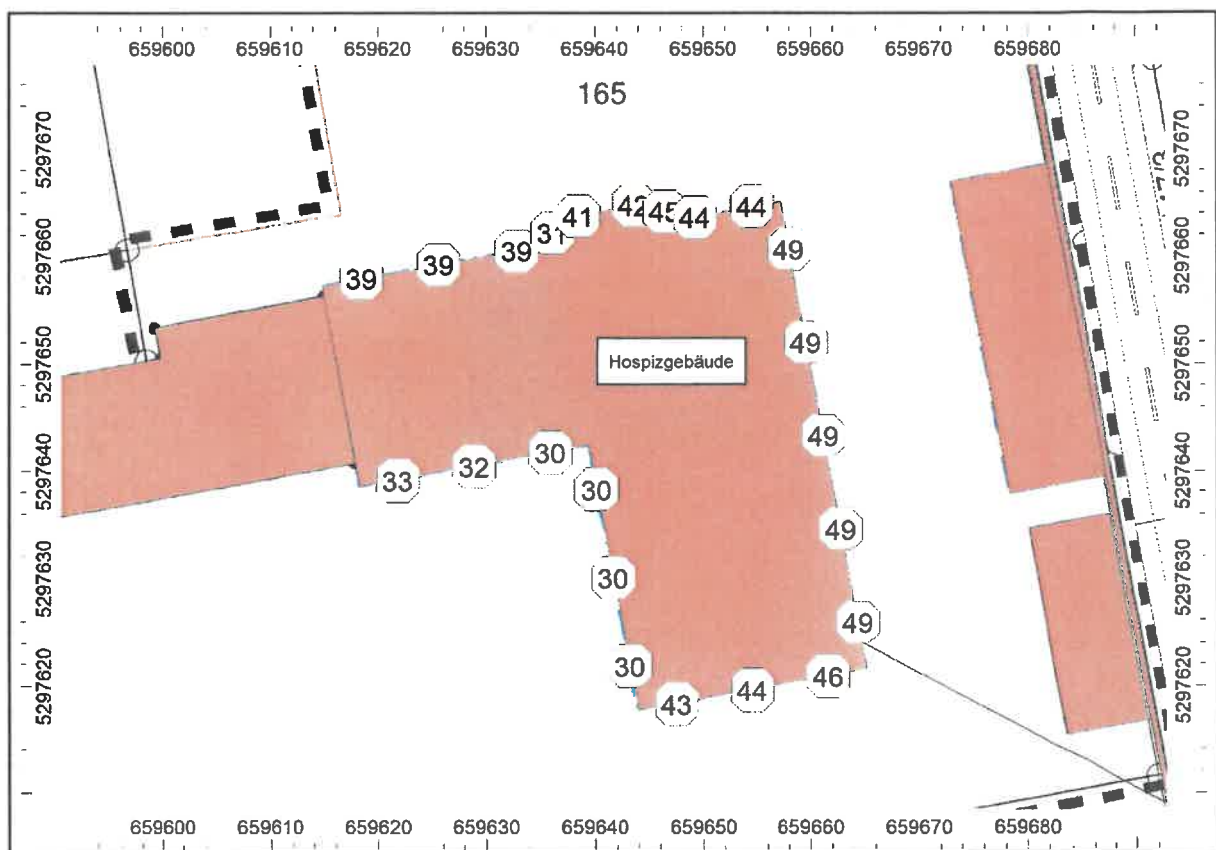


Abbildung 8: Beurteilungspegel Nacht in dB(A) 3.OG

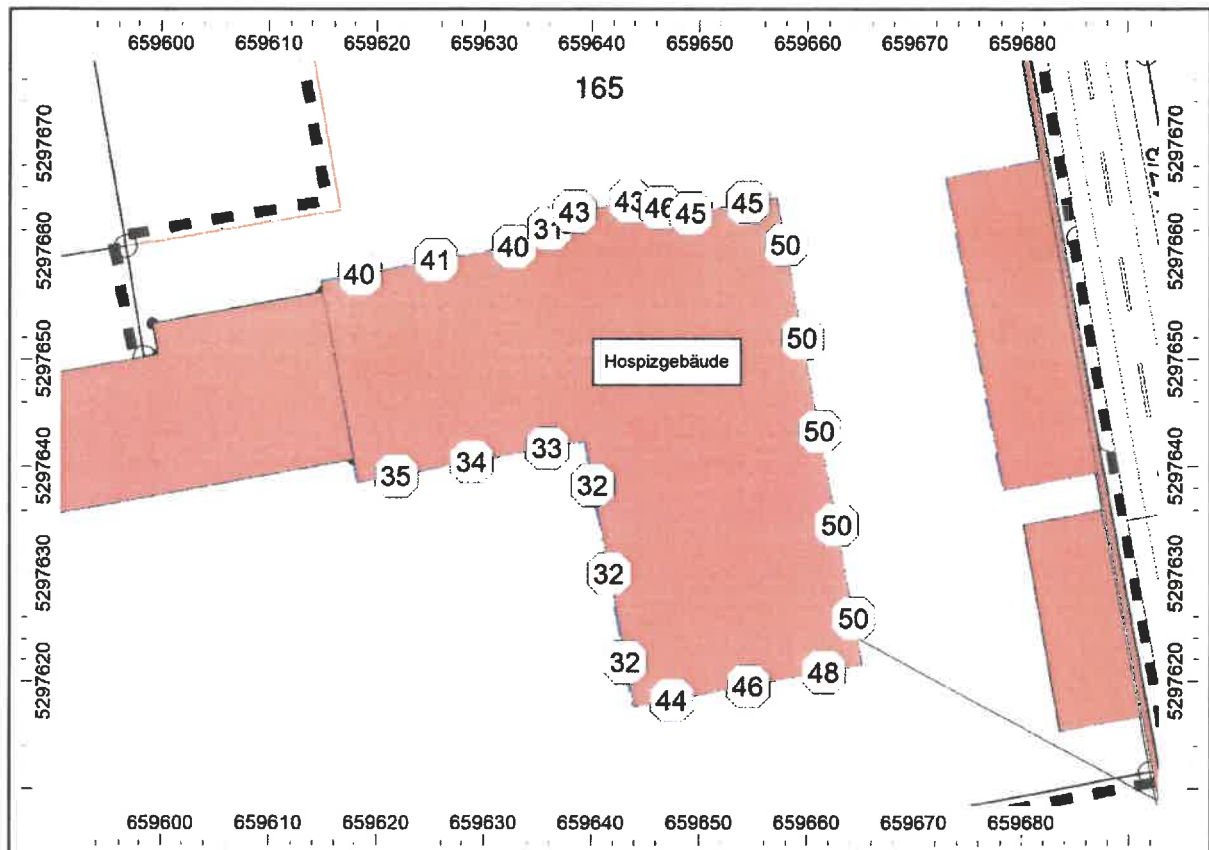
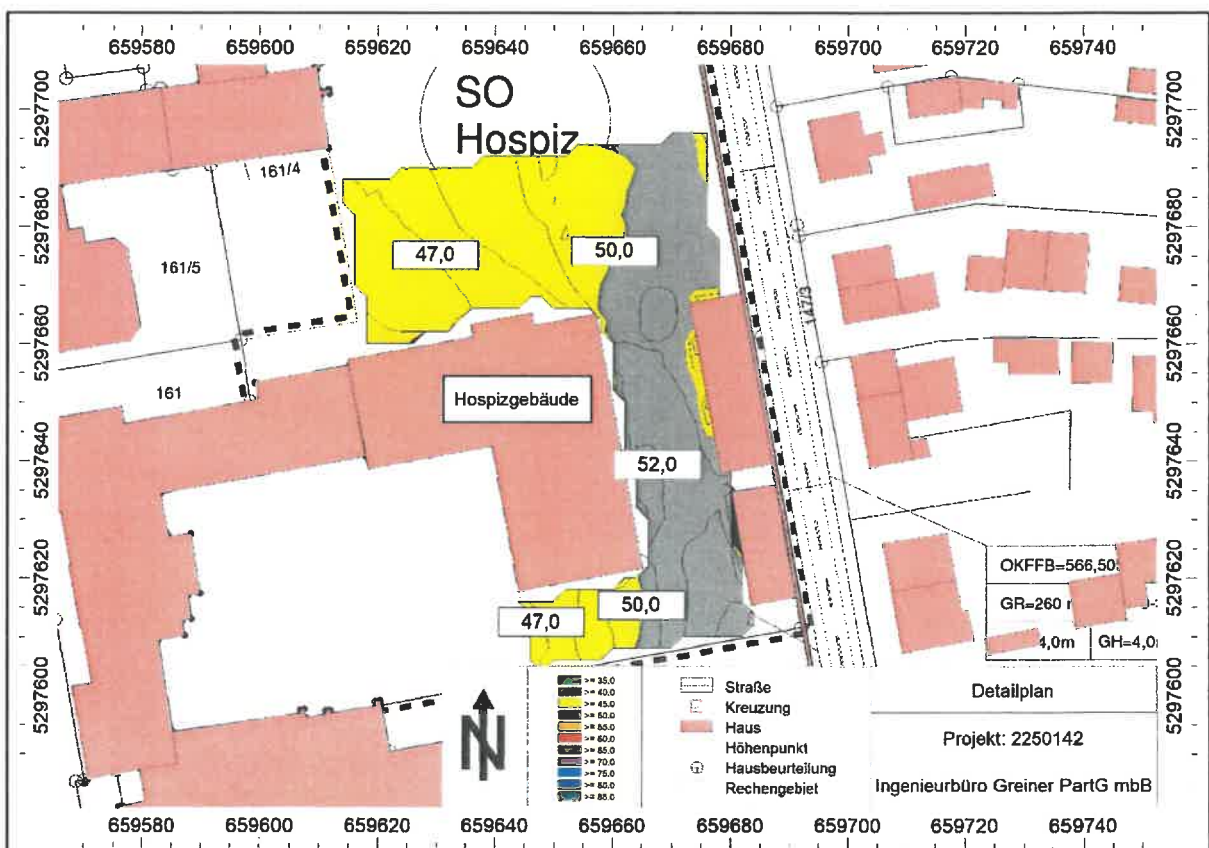


Abbildung 9: Freibereich mit Abschirmung (Klostermauer), Isophonenkarte in 1,8 m Höhe



Beurteilung

An der schallzugewandten Ostfassade an der Weilheimer Straße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (vgl. Abbildungen 1 bis 8). Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen können tags und nachts eingehalten werden, mit der Ausnahme des 3. OG. Hier wird der Immissionsgrenzwert nachts um maximal 1 dB(A) überschritten.

In den abgeschirmten Erdgeschoßbereichen ergeben sich um ca. 9 dB(A) geringere Beurteilungspegel (vgl. Abbildungen 1, 4).

Auf den Freiflächen ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A). Im gesamten Freibereich werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten (vgl. Abbildung 9).

Es sind die nachfolgend unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

6. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums [8] kommen für den Fall des Heranführens von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege insbesondere folgende einzelne oder miteinander kombinierte Schallschutzmaßnahmen in Betracht:

- Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwände),
- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall wird die Klostermauer als Abschirmung an der Weilheimer Straße berücksichtigt (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2). Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 [5] ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) [6] erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 66 dB(A) bei Büroräumen

Der pauschale Anwendungsbereich der DIN 4109-1:2018-01 gilt bis zu einer Obergrenze des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a von 80 dB(A).

Die DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) [7] enthält unter Punkt 4.4.5 Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a .

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach folgender Gleichung gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ mit}$$

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Im Zuge des Nachweises der Anforderungen sind zudem gemäß DIN 4109-2:2018-01 Sicherheitsbeiwerte und Korrekturen unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse der Räume zu berücksichtigen.

Anforderungen im vorliegenden Fall

Im Anhang A auf der Seite 3 ist eine Gebäudelärmkarte mit den höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a an den Gebäudefassaden dargestellt. Diese Gebäudelärmkarte dient zur Bemessung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgrund der Verkehrsgeräusche gemäß dem Emissionsansatz unter Punkt 4.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der Ost- und Südfassade der maßgebliche Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A) ist. Somit ist an diesen Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach obiger Gleichung beispielsweise an der Ostfassade folgende Anforderung für Aufenthaltsräume mit nächtlichem Schutzanspruch:

$$R'_{w,ges} = 33 \text{ dB } (L_a 63 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB für } K_{Raumart}).$$

Im Zuge des Nachweises der Erfüllung der Anforderungen sind zudem Angaben zu Raumart und Flächenverhältnissen der Räume (Außenfläche zu Grundfläche) erforderlich.

Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges bei Vorliegen der Eingabeplanung anzuwenden.

Das mindestens einzuhaltende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen an den übrigen Fassaden ($L_a < 61 \text{ dB(A)}$) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen beträgt:

- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A) nachts.

Um dem Schutzanspruch eines Kinder- und Erwachsenenheimes gerecht zu werden wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) empfohlen. Somit sind an der Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes für nachts schutz-

bedürftige Aufenthaltsräume schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Beurteilungspegel für die Nachtzeit aufgrund der Verkehrsgerausche sind den Gebäudelärmkarten (Abbildung 5 - 8) dargestellt.

7. Textvorschlag für die Satzung zum Thema Immissionsschutz

Aus der schalltechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergeben sich folgende Punkte zum Thema Immissionsschutz, die in die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden sollten:

Festsetzungen durch Text

- I. Aufgrund der Verkehrsgerauschebelastung ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Ost- und Südfassade des geplanten Hospizgebäudes ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 erforderlich.
- II. Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude dargestellt.
- III. An allen weiteren Fassaden ist mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in Höhe von 30 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume einzuhalten.
- IV. Für Schlaf- und Kinderzimmer an der Ost- und Südfassade des Gebäudes sind schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweise durch Text

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225014 / 2 vom 07.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgerausche zugrunde.

8. Qualität der Prognose

Im vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“ – Betrachtung in Bezug auf die Höhe der anzusetzenden Emissionsdaten.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA Version 2024 MR 1 werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

9. Zusammenfassung

In der Gemeinde Polling ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling“ an der Weilheimer Straße zur Erweiterung des bestehenden Hospizes sowie die Errichtung eines Kinderhospizes geplant.

Östlich des Plangrundstückes verläuft die Weilheimer Straße (St 2057). Aufgrund der Verkehrsgerausche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung überschritten werden.

Gemäß dem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Technischer Umweltschutz – Hr. Brücklmayr vom 19.12.2024 mit dem Az. 1708.0304 – SB 41.2 – 367 – 12/24 Br) ist daher die Verkehrsgeräuschbelastung durch die Weilheimer Straße an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen.

Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Untersuchungsergebnisse

- An der schallzugewandten Ostfassade an der Weilheimer Straße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) können in der Regel tags und nachts eingehalten werden, mit der Ausnahme des 3. OG. Hier wird der Immissionsgrenzwert nachts um maximal 1 dB(A) überschritten.
- In den abgeschirmten Erdgeschoßbereichen ergeben sich um ca. 9 dB(A) geringere Beurteilungspegel.
- Auf den Freiflächen ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A). Im gesamten Freibereich werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die unter Punkt 6 erläuterten Schallschutzmaßnahmen bzw. der Textvorschlag für die Satzung unter Punkt 7 zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Hospiz Polling“ an der Weilheimer Straße, sofern die Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend Punkt 6 bzw. Punkt 7 beachtet werden.

Tobias
Frankenberger

Digital signiert von Tobias
Frankenberger
DN: cn=Tobias Frankenberger, c=DE,
o=Ingenieurbüro Greiner Beratende
Ingenieure PartG mbB,
email=info@ibgreiner.de
Datum: 10. February 2025

M.Eng. Tobias Frankenberger

Robert
Ricchiuti

Digital signiert von Robert Ricchiuti
DN: cn=Robert Ricchiuti, c=DE,
o=Ingenieurbüro Greiner Beratende
Ingenieure PartG mbB,
email=info@ibgreiner.de
Datum: 10. February 2025

Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

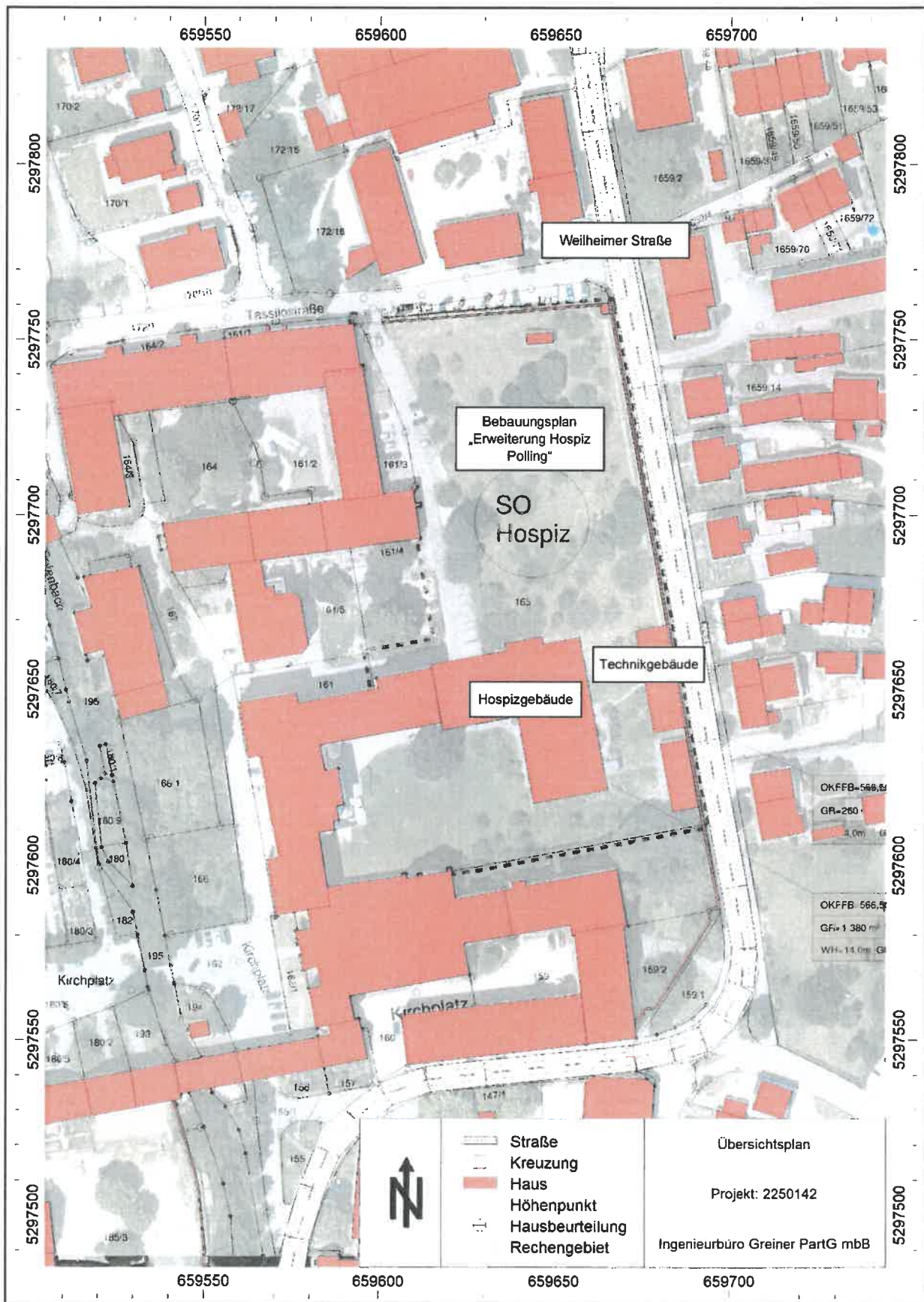


Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

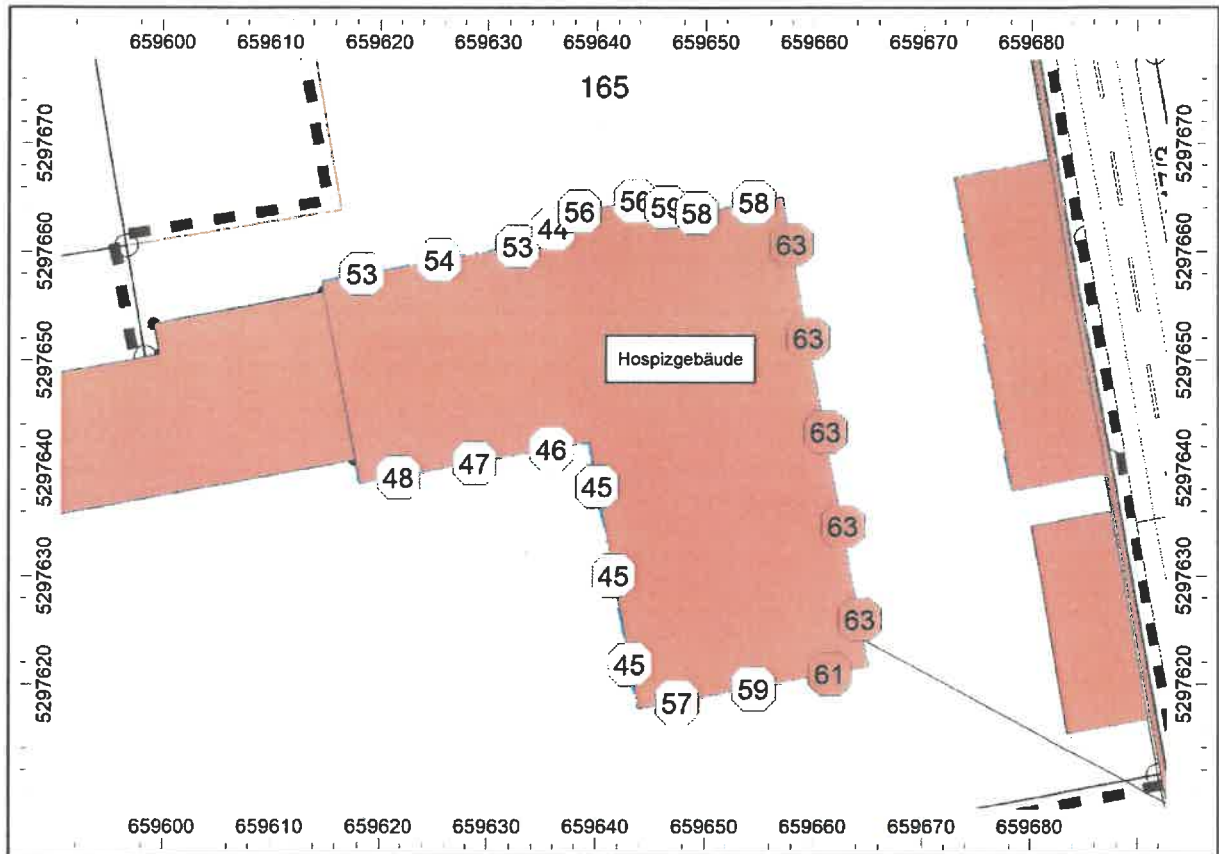
Anhang A

Abbildungen

Lageplan Bebauungsplan „Erweiterung Hospiz Polling“ in Polling



Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a gemäß DIN-4109-1:2018-01 (rote Markierung mit $L_a > 61$ dB(A))



Anhang B

Eingabedaten (Auszug)

Bericht (2250142.cna)

CadnaA Version 2024 MR 1 (64 Bit)

Strassen

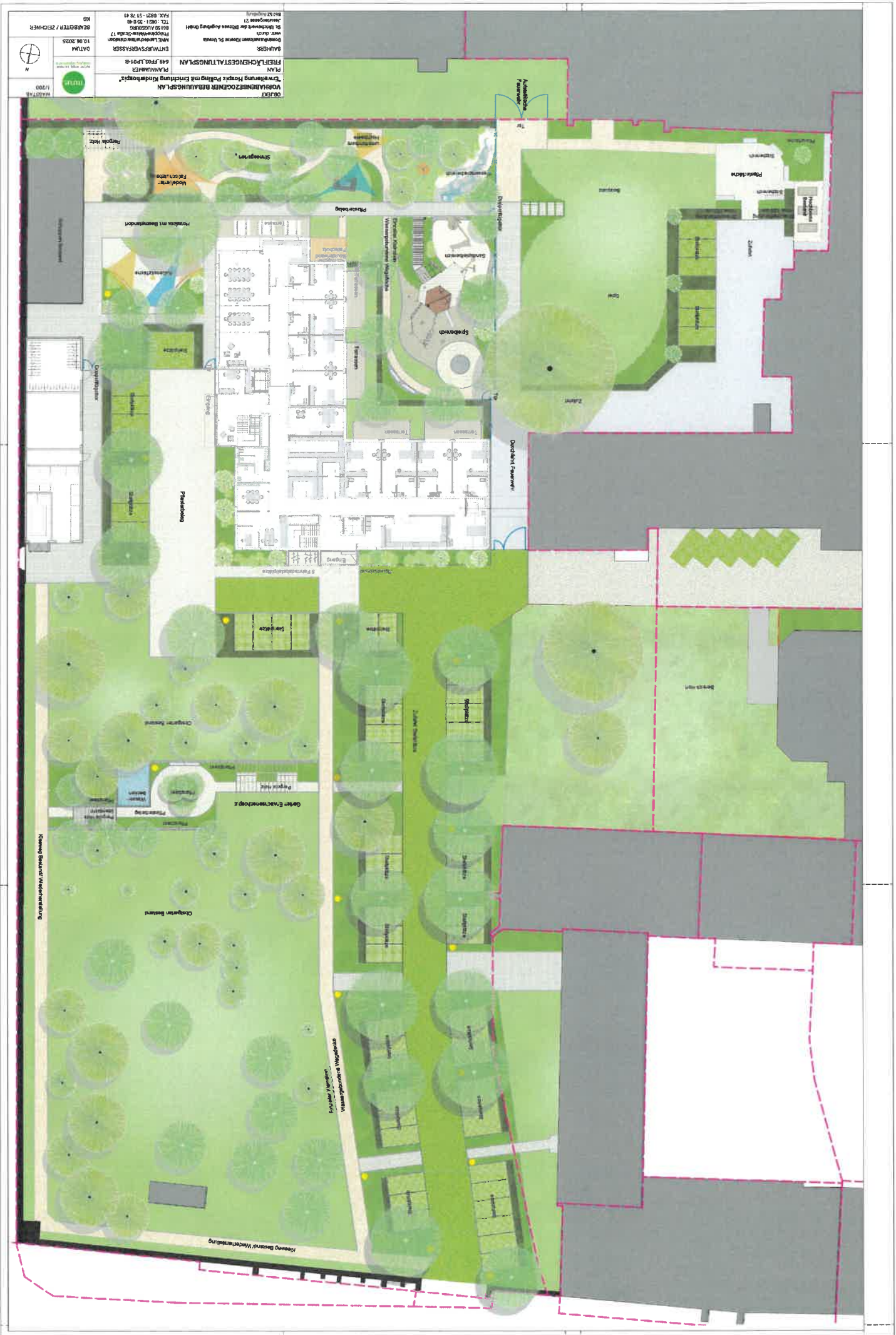
Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw'		Zählarten		genaue Zählarten								zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.	Steig.		
				Tag	Nacht	DTV	Str.gatt.	M		p1 (%)		p2 (%)		pmc (%)		Pkw	Lkw				Abst.	Art
								(dBA)	(dBA)	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht							
St 2057 50 km/h			4	78,4	70,2			254,0	37,0	3,0	3,3	2,5	3,9	0,3	0,1	50		RQ 14	RLS_REF	0,0		

Ampeln

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Aktiv			Höhe				Koordinaten		
				Tag	Abend	Nacht	Anfang	X	Y	Z			
							(m)	(m)	(m)	(m)			
				x	x	x	0,00	659701,93	5297571,67	566,97			
				x	x	x	0,00	659671,52	5297546,66	567,01			

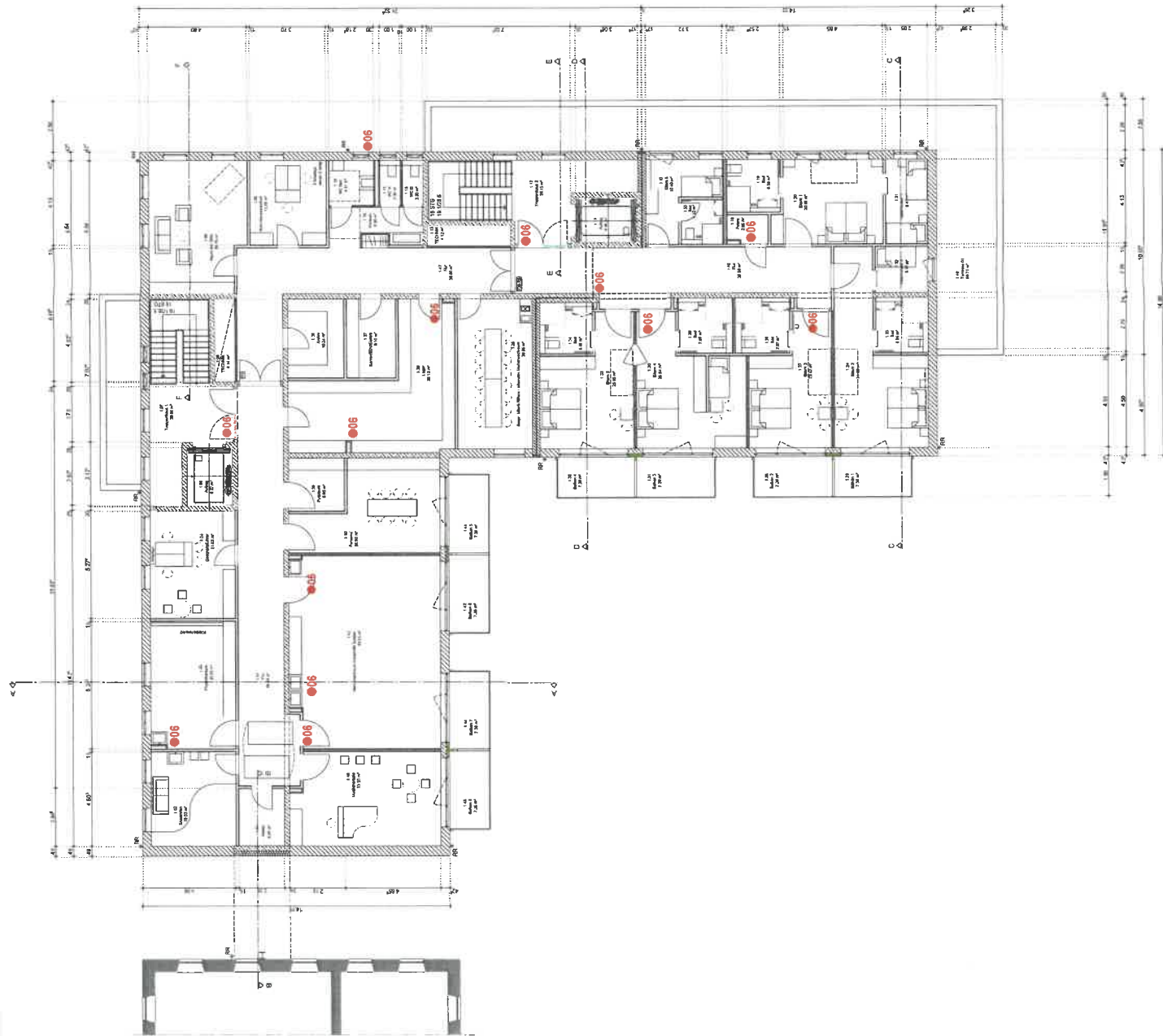
Häuser (Auszug)

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	WG	Einwohner	Absorption	Höhe	
							Anfang	
							(m)	
Hofmarkstraße 16			Building	x	0	0,11	575,20	a
			Building	x	0	0,11	573,08	a
			Building	x	0	0,11	571,70	a
			Building	x	0	0,11	567,12	a
			Building	x	0	0,11	569,33	a
			Building	x	0	0,11	569,27	a
			Building	x	0	0,11	569,54	a
Georg-Rückert-Straße 24			Building	x	0	0,11	575,81	a
Brunnlachenweg 3			Building	x	0	0,11	572,98	a
Georg-Rückert-Straße 26			Building	x	0	0,11	574,05	a
			Building	x	0	0,11	571,12	a
Prälatenweg 2b			Building	x	0	0,11	573,14	a
			Building	x	0	0,11	569,08	a
			Building	x	0	0,11	568,31	a
Dr.-Wallner-Straße 8			Building	x	0	0,11	576,21	a
			Building	x	0	0,11	573,95	a
			Building	x	0	0,11	570,75	a
Bahnhofstraße 2			Building	x	0	0,11	570,90	a
Propst-Gerhoh-Straße 8			Building	x	0	0,11	573,04	a
			Building	x	0	0,11	569,99	a
Griesbreitweg 6			Building	x	0	0,11	574,94	a
			Building	x	0	0,11	569,84	a
			Building	x	0	0,11	568,83	a
			Building	x	0	0,11	573,27	a
Pfarrpfündeweg 8			Building	x	0	0,11	570,31	a
Propst-Gerhoh-Straße 10			Building	x	0	0,11	572,59	a
			Building	x	0	0,11	569,40	a
Jörg-Ganghofer-Straße 5			Building	x	0	0,11	574,29	a
Rochus-Dedler-Straße 10			Building	x	0	0,11	573,47	a
Tassilostraße 2			Building	x	0	0,11	575,70	a
			Building	x	0	0,11	573,24	a
Kunigundenstraße 2			Building	x	0	0,11	572,25	a
Huglfinger Straße 9c			Building	x	0	0,11	571,75	a
			Building	x	0	0,11	569,04	a
			Building	x	0	0,11	567,83	a
			Building	x	0	0,11	570,54	a
Dr.-Wallner-Straße 1			Building	x	0	0,11	576,22	a
			Building	x	0	0,11	578,19	a
Weilheimer Straße 24b			Building	x	0	0,11	573,29	a
Hofmarkstraße 3			Building	x	0	0,11	572,87	a
Huglfinger Straße 14			Building	x	0	0,11	573,47	a
Eusebius-Amort-Straße 14			Building	x	0	0,11	573,57	a
Weilheimer Straße 26e			Building	x	0	0,11	574,16	a
			Building	x	0	0,11	569,45	a
			Building	x	0	0,11	569,34	a
Propst-Harti-Straße 4			Building	x	0	0,11	573,77	a
			Building	x	0	0,11	569,45	a
			Building	x	0	0,11	572,29	a
			Building	x	0	0,11	570,36	a
Prälatenweg 6b			Building	x	0	0,11	572,85	a
			Building	x	0	0,11	569,96	a





AUGUST 2019

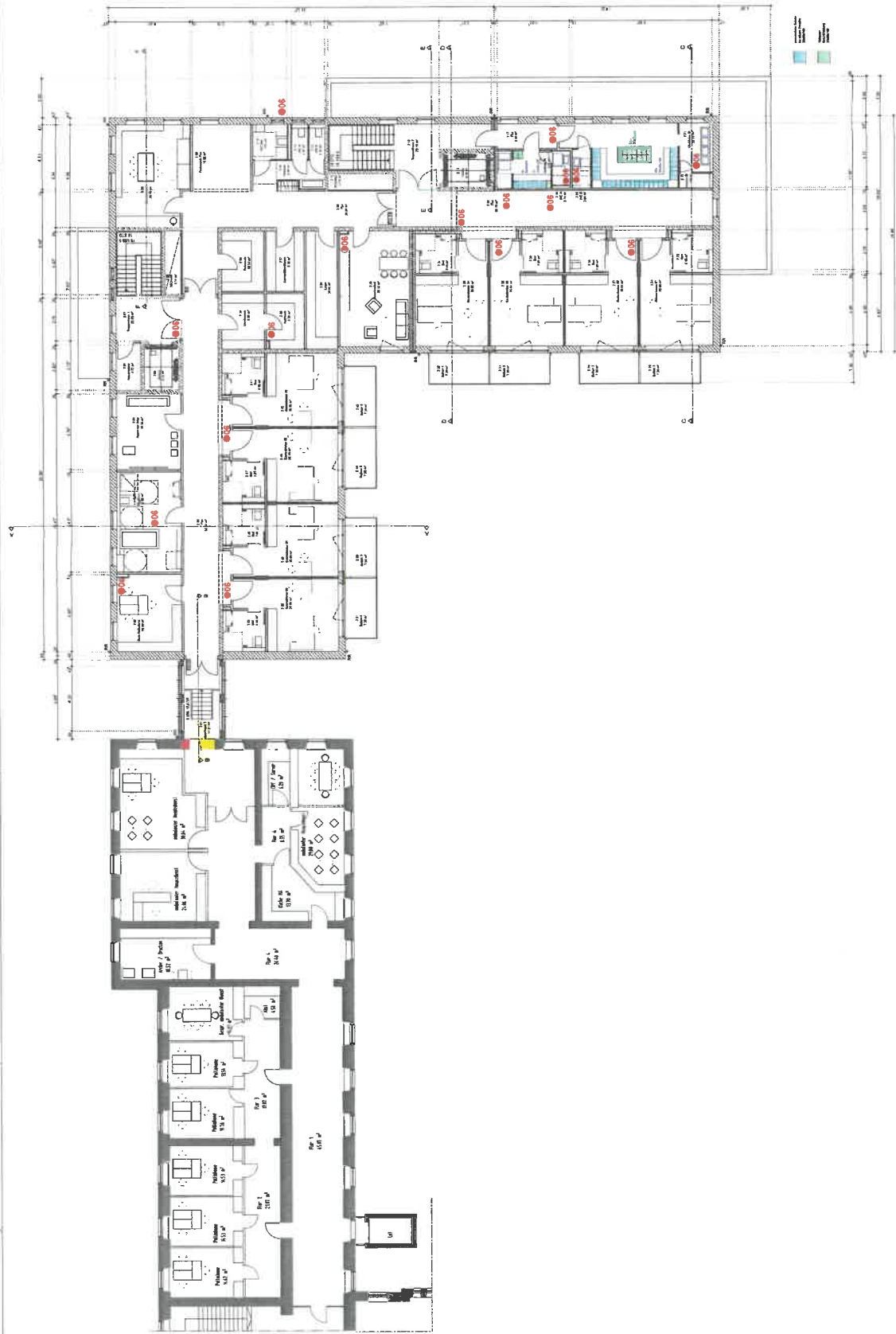


KLOSTER POLLING, HOSPIZERWEITERUNG NEUBAU EINES KINDER- UND ERWACHSENENHOSPIZES

ENTWURFSPLANUNG

Plan nr.: ABF-AR-3-GR-G1-003-06-VA-Grundriss 1.OG
Planinhalt: Grundriss 1. Obergeschoss
Maßstab: 1 : 100
Bauteil: Dominikanerkloster St. Ursula
vertreten durch
St. Ulrichswerk der Diözese
Augsburg GmbH
Jesuitengasse 21, 86152 Augsburg

Änderungen		Datum		Art der Änderung		Name	
Nr.	Datum	Nr.	Datum	Nr.	Datum	Nr.	Datum
01	10.10.2019	02	10.10.2019	03	10.10.2019	04	10.10.2019
05	10.10.2019	06	10.10.2019	07	10.10.2019	08	10.10.2019
09	10.10.2019	10	10.10.2019	11	10.10.2019	12	10.10.2019
13	10.10.2019	14	10.10.2019	15	10.10.2019	16	10.10.2019
17	10.10.2019	18	10.10.2019	19	10.10.2019	20	10.10.2019
21	10.10.2019	22	10.10.2019	23	10.10.2019	24	10.10.2019
25	10.10.2019	26	10.10.2019	27	10.10.2019	28	10.10.2019
29	10.10.2019	30	10.10.2019	31	10.10.2019	32	10.10.2019
33	10.10.2019	34	10.10.2019	35	10.10.2019	36	10.10.2019
37	10.10.2019	38	10.10.2019	39	10.10.2019	40	10.10.2019
41	10.10.2019	42	10.10.2019	43	10.10.2019	44	10.10.2019
45	10.10.2019	46	10.10.2019	47	10.10.2019	48	10.10.2019
49	10.10.2019	50	10.10.2019	51	10.10.2019	52	10.10.2019
53	10.10.2019	54	10.10.2019	55	10.10.2019	56	10.10.2019
57	10.10.2019	58	10.10.2019	59	10.10.2019	60	10.10.2019
61	10.10.2019	62	10.10.2019	63	10.10.2019	64	10.10.2019
65	10.10.2019	66	10.10.2019	67	10.10.2019	68	10.10.2019
69	10.10.2019	70	10.10.2019	71	10.10.2019	72	10.10.2019
73	10.10.2019	74	10.10.2019	75	10.10.2019	76	10.10.2019
77	10.10.2019	78	10.10.2019	79	10.10.2019	80	10.10.2019
81	10.10.2019	82	10.10.2019	83	10.10.2019	84	10.10.2019
85	10.10.2019	86	10.10.2019	87	10.10.2019	88	10.10.2019
89	10.10.2019	90	10.10.2019	91	10.10.2019	92	10.10.2019
93	10.10.2019	94	10.10.2019	95	10.10.2019	96	10.10.2019
97	10.10.2019	98	10.10.2019	99	10.10.2019	100	10.10.2019

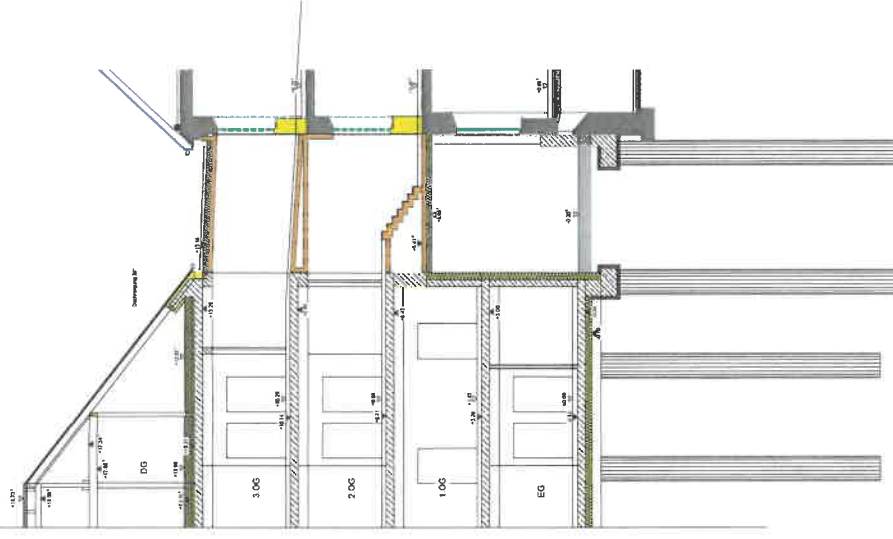
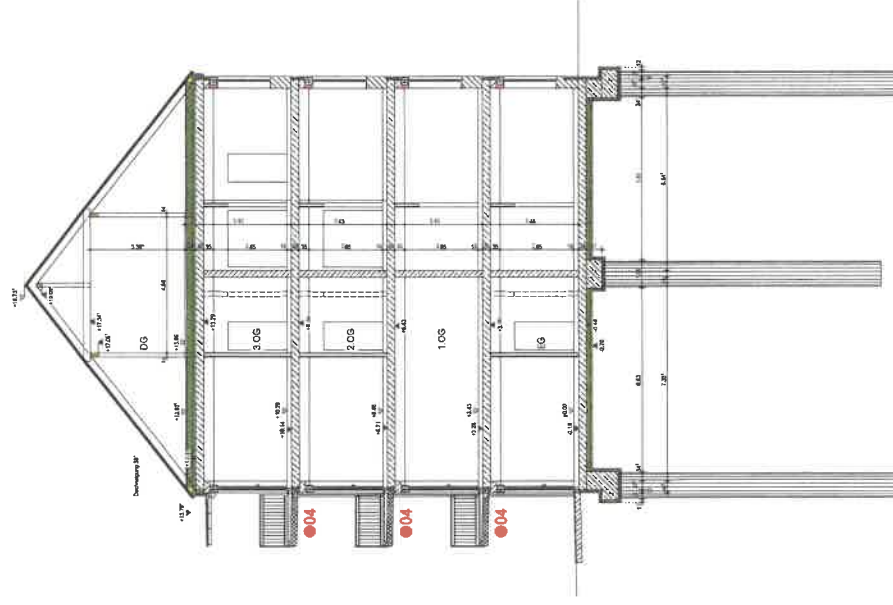


KLOSTER POLLING, HOSPIZERWEITERUNG NEUBAU EINES KINDER- UND ERWACHSENENHOSPIZES

ENTWURFSPLANUNG

Projekt: ABF-AR-3-GR-G2-004-08-VA-Grundriss 2.OG
Planstadium: Entwurf
Maßstab: 1:100
Grundriss 2.Obergeschoss
Planverlag: Architekturbüro Rainer Fischer
vertrien durch
St. Ursula Krankenhaus
Augsburg GmbH
Jesulänggasse 21, 86152 Augsburg
Tel. 0921-460355-10

Legende	Farbe	Bezeichnung
01	Blau	Patientenzimmer
02	Grün	Gemeinschaftszimmer
03	Gelb	Sanitär
04	Rot	Flur
05	Orange	Wand
06	Grün	Wand
07	Blau	Wand
08	Rot	Wand
09	Orange	Wand
10	Grün	Wand
11	Blau	Wand
12	Rot	Wand
13	Orange	Wand
14	Grün	Wand
15	Blau	Wand
16	Rot	Wand
17	Orange	Wand
18	Grün	Wand
19	Blau	Wand
20	Rot	Wand
21	Orange	Wand
22	Grün	Wand
23	Blau	Wand
24	Rot	Wand
25	Orange	Wand
26	Grün	Wand
27	Blau	Wand
28	Rot	Wand
29	Orange	Wand
30	Grün	Wand
31	Blau	Wand
32	Rot	Wand
33	Orange	Wand
34	Grün	Wand
35	Blau	Wand
36	Rot	Wand
37	Orange	Wand
38	Grün	Wand
39	Blau	Wand
40	Rot	Wand
41	Orange	Wand
42	Grün	Wand
43	Blau	Wand
44	Rot	Wand
45	Orange	Wand
46	Grün	Wand
47	Blau	Wand
48	Rot	Wand
49	Orange	Wand
50	Grün	Wand
51	Blau	Wand
52	Rot	Wand
53	Orange	Wand
54	Grün	Wand
55	Blau	Wand
56	Rot	Wand
57	Orange	Wand
58	Grün	Wand
59	Blau	Wand
60	Rot	Wand
61	Orange	Wand
62	Grün	Wand
63	Blau	Wand
64	Rot	Wand
65	Orange	Wand
66	Grün	Wand
67	Blau	Wand
68	Rot	Wand
69	Orange	Wand
70	Grün	Wand
71	Blau	Wand
72	Rot	Wand
73	Orange	Wand
74	Grün	Wand
75	Blau	Wand
76	Rot	Wand
77	Orange	Wand
78	Grün	Wand
79	Blau	Wand
80	Rot	Wand
81	Orange	Wand
82	Grün	Wand
83	Blau	Wand
84	Rot	Wand
85	Orange	Wand
86	Grün	Wand
87	Blau	Wand
88	Rot	Wand
89	Orange	Wand
90	Grün	Wand
91	Blau	Wand
92	Rot	Wand
93	Orange	Wand
94	Grün	Wand
95	Blau	Wand
96	Rot	Wand
97	Orange	Wand
98	Grün	Wand
99	Blau	Wand
100	Rot	Wand



KLOSTER POLLING, HOSPIZERWEITERUNG
NEUBAU EINES KINDER- UND
ERWACHSENENHOSPIZES

ENTWURFSPLANUNG

Planner.:

ABF-AR-3-SN-AB-007-04-VA-Schnitt A-A, B-B

Planinhalt:

Schnitt A-A, B-B

Maßstab:

1:100

Planfertiger:

Beuherr:

Architekturbüro Rainer Fischer
Am Fischertor 10
86152 Augsburg
Tel: 0821-450355-10

Dominikanerinnenkloster St. Ursula
vertreten durch
St. Ulrichswerk der Diözese
Augsburg GmbH
Jesuitengasse 21, 86152 Augsburg

Andenungen

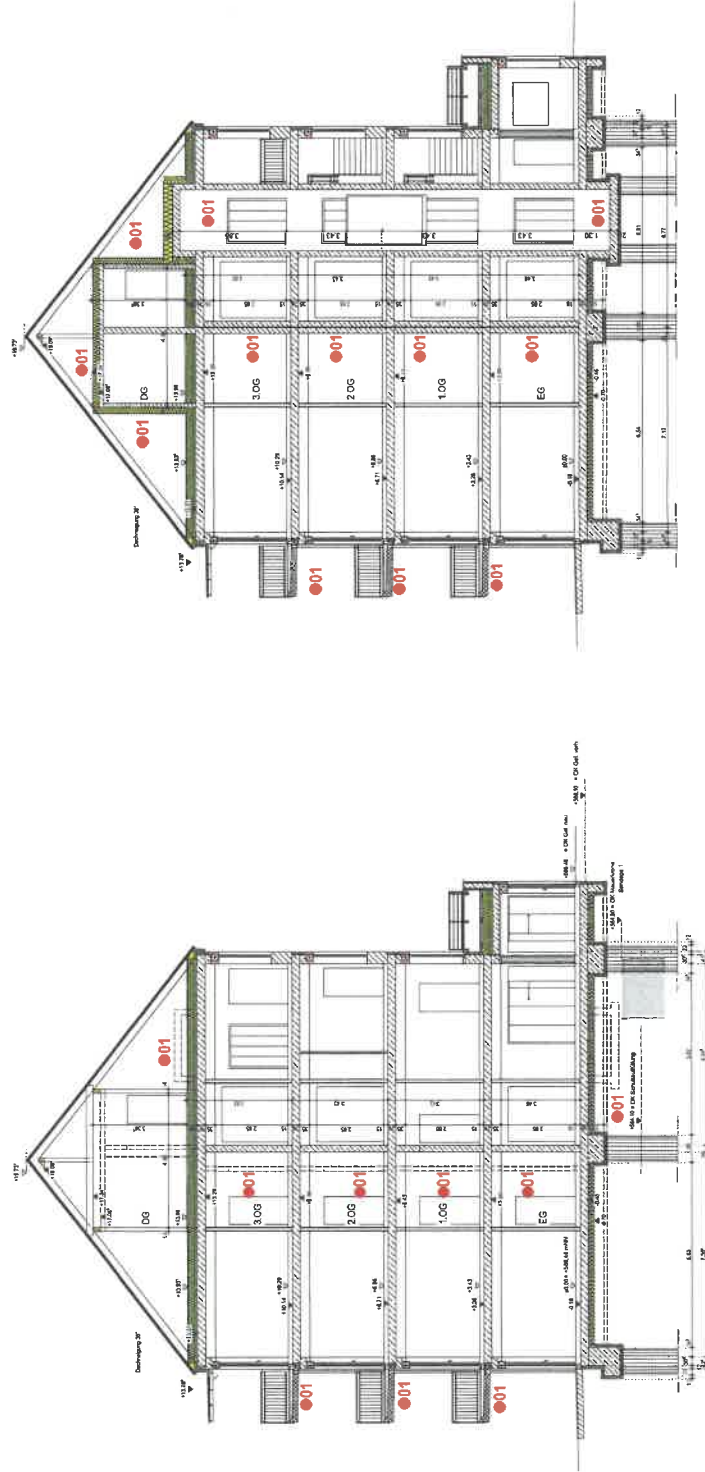
Index	Datum	Änderung	Name
01	14.03.2024	Erstellung Draft (PT) Verwaltungsplan Vorkursange-Sala	n
02	24.03.2024	Erstellung Regelplan Vorkursange-Sala	n
03	11.03.2025	Erstellung Statistischen Verwaltungsplan Hochbauwesen	n
04	07.04.2025	Anpassung Draft, Revolutions, 5115, Bauplanplan	n

gezeichnet: H

4

 $H/B = 420 / 774 \text{ (0.33m}^2\text{)}$

Amplan 2018



SCHNITT C-C

SCHNITT D-D

KLOSTER POLLING, HOSPIZERWEITERUNG NEUBAU EINES KINDER- UND ERWACHSENENHOSPIZES

ENTWURFSPLANUNG

Planm.:
ABF-AR-3-SN-AB-017-01-VA-Schnitt C-C, D-D

Planinhalt:
Schnitt C-C, D-D

Maßstab:
1 : 100

Planentwerfer:
Architekturbüro Rainer Fischer
Am Fischerhof 10
86152 Augsburg
Tel: 0821-450355-10

Bauherr:
Dominikanerkloster St. Ursula
vertreten durch
St. Ulrichswerk der Diözese
Augsburg GmbH
Jesuitengasse 21, 86152 Augsburg

Änderungen		Änderung	Standort
1	01	Änderung	Änderung
gezeichnet: rf		Datum: 07.10.2024	



GEMEINDE POLLING

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung, Umweltprüfung

Die Gemeinde Polling hat am 29.06.2023 beschlossen, für die Grundstücke Flur Nr. 165 (TFl.), 161/3 und 171/1 Gemarkung Polling den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung Kinderhospiz“ aufzustellen. Damit soll die hohe Nachfrage nach einer hospizlichen Versorgung weiter sichergestellt werden.

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.

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. Naturschutzfachliche 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.

2. Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen insbesondere folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Denkmalschutz

Die Eingriffe in den Bodenbereich wurden und werden unter Berücksichtigung gem. Art.1 BayDSchG vom Planfertiger geplant und vorgesehen. Zur Optimierung der Planung wurden bereits sog. Suchschlitze unter archäologischer Begleitung und Überwachung durch das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege vor Ort angelegt, um festzustellen, ob und ggf. in welchem Umfang archäologisch relevante Befunde vorhanden sind. Es sind Befunde festgestellt werden, welche dokumentiert werden und im Gelände unter Berücksichtigung von Schutz- und Decklagen verbleiben sollen. Als weitere Festlegung wurde mit dem BLD (Fr. Dr. Pauli) abgestimmt,

dass im Bereich von Gründungen gezielt weitere Suchschlitze angelegt werden, um in Absprache mit dem LFD optimale Gründungsvarianten wählen zu können, welche die vorhandenen Befunde berücksichtigt.

Immissionsschutz

Bei der Hochbaumaßnahme werden notwendige Maßnahmen zum Schutz der Nutzer durch auftretende Immissionen (Lärm) an der Süd/Westfassade des geplanten Gebäudes berücksichtigt. Durch die Einplanung einer Be-/Entlüftungsanlage sowie gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen bei Fenster und Türen wie z.B. Schallschutzverglasungen werden die Lärmschutzwerte nach den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Die Ausrichtung aller schützenswerten Aufenthaltsbereiche in den Innenhof stellt den Schutz der Nutzer dauerhaft sicher.

Naturschutz

Der Eingriff in die bestehende Streuobstwiese wurde im Laufe des Verfahrens erheblich minimiert.

Die Stellplatzanordnung wurde umfassend geprüft und alternative Varianten unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) diskutiert, um einen möglichst geringen Eingriff in die historische Streuobstwiese sicherzustellen. Alle naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden berücksichtigt.

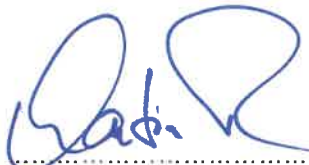
Die dargestellte Stellplatzanzahl entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist wegen der bestehenden Erfordernisse auch anderer Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches nicht gewünscht. Ersatzpflanzungen von Obstbäumen werden in der Planung berücksichtigt, um den Charakter und ökologischen Wert der historischen Streuobstwiese zu bewahren.

3. Planungsalternativen

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

Polling, den 30.06.2025



Martin Pape
1. Bürgermeister