



Gemeinde Polling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Ziegelbreite“ Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung vom 30.10.2025

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.....	6
3.4.	Immissionsschutz.....	7
3.5	Bodenschutz	7
3.6	Fließgewässer	7
3.7	Hochwasser	8
3.8	Starkregen.....	8
3.9	Spartenerschließung.....	9
3.10	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	9
4.	Beschreibung des Plangebietes.....	10
4.1	Lage und Geltungsbereich.....	10
4.2	Größe	11
4.3	Topographie und Vegetation.....	11
4.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	11
5.	Planinhalte.....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3	Bauweise und Dachform	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5	Bauliche Gestaltung	13
5.6.	Verkehr und Feuerwehr	14
5.7.	Wasserwirtschaft.....	14
5.8	Energieversorgung, Telekommunikation	16
5.9	Fernmeldeanlagen	16
5.10	Abfallbeseitigung.....	16
5.11	Erschließung der Wohnnutzung.....	16
6.	Alternative Planungen	16
7.	Grünordnung	16
8.	Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat am 29.06.2023 beschlossen, für die Grundstücke Flur Nr. 1551/5 und 1551/10 Gemarkung Polling den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ziegelbreite“ aufzustellen.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes existiert bislang kein Bebauungsplan.

Das Thema der Innenentwicklung durch Verdichtung im Bestand und Bebauung bislang ungenutzter Grundstücke im Innenbereich hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen, da es inzwischen allgemeiner Konsens ist, der Innenentwicklung den Vorrang vor einem Bauen auf der grünen Wiese im Außenbereich zu geben. Dies leistet einen nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, während gleichzeitig durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen Kosten und Ressourcen gespart werden. Dies äußert sich auch deutlich an den geänderten gesetzlichen Vorgaben. Ziel der Planung ist es daher eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegelbreite“ plant die Gemeinde Polling die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Wohnbebauung in Form mehrerer Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser im nördlichen Stadtgebiet die rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Grundstückseigentümer und Vorhabensträger für die Realisierung der Bauleitplanung mit Wohngebäuden und Reihenhäusern einschließlich Tiefgarage und Nebenanlagen ist das Dominikanerinnenkloster St. Ursula, Klostersgasse 3, 86609 Donauwörth.

Grundlage der Baurechtschaffung für die Wohnbebauung ist die erforderliche Realisierung eines weiteren Bauvorhabens in Polling:

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

„Erweiterung Hospiz Polling mit Errichtung 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 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!

Zur Teil-Finanzierung dieses Bauvorhabens ist die Realisierung der Wohnbebauung des gegenständlichen Bebauungsplanes unverzichtbar bzw. wesentlicher Bestandteil.

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

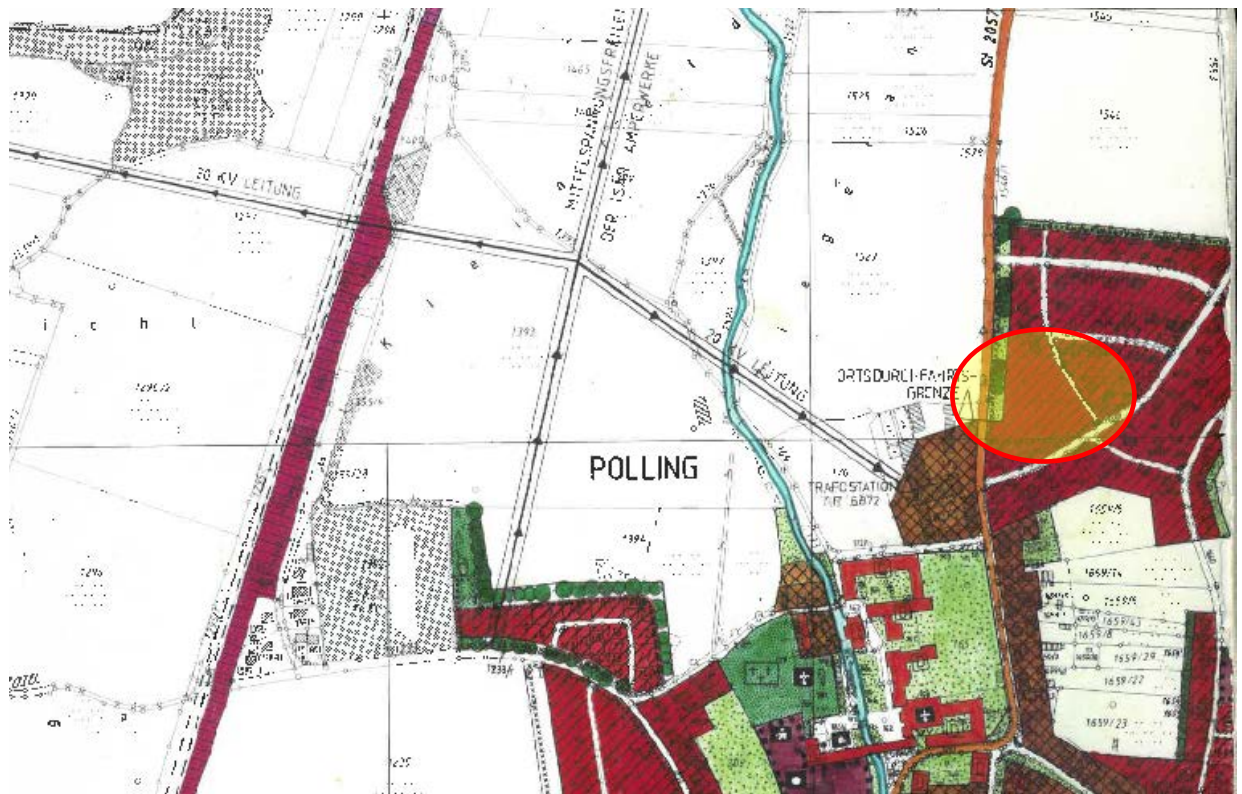
3.1. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Dominikanerinnenklosters St. Ursula, Klostersgasse 3, 86609 Donauwörth.

3.2. Bestehende Bauleitplanung

Aktuell existiert kein Bebauungsplan für das Plangebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt:



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling mit Kennzeichnung Plangebiet

3.3. Denkmalschutz

Für das plangegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3.4. Immissionsschutz

Westlich 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 (schalltechnische Untersuchung) des IB Greiner vom 19.11.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224138 / 2 vom 19.11.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung durch Text ist sind folgende Punkte zu beachten:

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt. Gegebenenfalls sind zusätzlich Gewerbege räusch-immissionen zu berücksichtigen (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 3 oben).

Das mindestens einzuhaltende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen beträgt:

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

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 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nach aktueller Rechtslage im Überschwemmungsgebiet der Ammer bei einem HQextrem. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen „Weilheim Süd“ (Rückbau Oderdinger Wehr, Hochwasserschutzwand) wird das Baugebiet auch bei HQextrem nicht mehr betroffen sein. Gleichwohl können hohe Grundwasserstände im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen auftreten.

Der Schutz vor Hochwasser ist ein überragend wichtiges öffentliches Interesse. Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen wird das Baugebiet künftig nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass hohe Grundwasserstände weiterhin auftreten können. Daher sind bei der Bauausführung hochwassersichere Bauweisen (z. B. „Weiße Wanne“, hochgezogene Licht- und Kellerschächte, Anhebung der Erdgeschossfußböden über Geländeniveau) vorzusehen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen und ergänzende bauliche Anforderungen ausreichend berücksichtigt. Eine Verschlechterung für Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

3.8 Starkregen

Das Baugebiet liegt in einer Senke, in der sich bei Starkregenereignissen Wasser sammelt. Die Fließweganalyse zeigt, dass bei einem 100-jährlichen Ereignis keine Überströmung der Weilheimer Straße erfolgt, jedoch angrenzende Bebauung betroffen sein kann. Durch die geplante Bebauung entfällt ein Teil des oberflächlichen Retentionsvolumens. Eine ausschließliche Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht realistisch.

Der Schutz vor Schäden durch Starkregen ist sowohl im öffentlichen Interesse (Siedlungssicherheit, Infrastruktur) als auch im privaten Interesse der Nachbarschaft. Die geplante Bebauung darf keine Verschlechterung für Nachbargrundstücke verursachen. Um diesen Risiken zu begegnen, ist eine schadlose Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Eine ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsleitungen und Fließwege wird im Zuge weiterer Planungsphasen nachgewiesen. Hierbei werden auch vorhandene Fließwege aus den umliegenden Grundstücken berücksichtigt.

Zur Minimierung des Risikos durch Oberflächenwasser sind die Gebäude mindestens 20 cm

höher als das umliegende Gelände geplant, sodass über das Baugrund abfließendes Wasser schadlos an den Gebäuden vorbei nach Norden abfließen kann. Für Gebäude im östlichen Senkenbereich gilt die Vorgabe der Mindesthöhe von 564,52 mNHN. Auf die Fahrbahnoberkante als Bezugspunkt wird aufgrund des Gefälles innerhalb des Geländes verzichtet. Für alle Gebäude wurden die maßgeblichen Höhen einzeln abgestimmt.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einem Eindringen von Wasser in die Gebäude entgegenwirken, wie etwa Geländemodellierungen, die das Wasser gezielt über Notwasserwege ableiten. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist das Gelände so zu gestalten, dass Oberflächenwasser von der Zufahrt weggeleitet wird; ergänzend sind Mulden auf der West- und Nordseite vorzusehen, um das Wasser kontrolliert in Richtung der Notwasserwege abzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen werden für $T = 100$ a bemessen. Zusätzlich wird ein Notüberlauf in den Russengraben geschaffen.

Es wird planmäßig kein Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation im Siedlungsgebiet eingeleitet.

Die Belange des Starkregenschutzes werden durch die vorgesehenen technischen und baulichen Maßnahmen angemessen berücksichtigt. Eine Gefährdung der geplanten Bebauung und der Nachbargrundstücke kann dadurch vermieden werden.

3.9 Spartenerschließung

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

3.10 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. 1551/5 und 1551/10 Gmkg. Polling. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.980 m².

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden, Osten und Süden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Nordwesten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Im Westen durch die St2057 und im Weiteren durch Wohnbebauung

Städtebauliche Einbindung:

Die dreigeschossigen Baukörper (II + D) fügen sich in die heterogene Umgebung ein, die im Norden, Osten und Süden im Wesentlichen aus Ein- und Doppelhäusern besteht. Direkt westlich an die St20157 angrenzend befinden sich bereits Reihenhäuseranlagen sowie südwestlich ein gewerblich genutztes Gebäudeensemble „Alte Ziegelei“.

4.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.980 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m ²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen		
	oberirdisch: Wohngebäude mit Terrassen	2.820	28,26
	oberirdisch: Nebenanlagen	195	1,95
	Tiefgarage und Garagen/Carports (außerhalb der Flächen für Wohngebäude)	2.850	28,56
	Zufahrten / Wege	750	7,52
2.	Flächen für wasserwirtschaftliche Belange	360	3,61
2.	Grünflächen geplant (Ohne Grünflächen oberhalb Tiefgarage)	3.005	30,10
Gesamter Geltungsbereich		9.980	100,00

4.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aktuell werden die Flächen noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Es ist keinerlei Baum- oder Heckenbestand vorhanden.

4.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch überwiegend Wohnnutzung und nur zu einem geringen Teil durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

5. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich herzustellen. Es ist beabsichtigt in mehreren 3-geschossigen Wohngebäuden bis zu 44 neue Wohnungen sowie in 4 Hausgruppen insgesamt 11 Reihenhäuser herzustellen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet 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. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO, so dass die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes mit Wohnen möglich ist und gleichzeitig ausreichend Belüftung und Belichtung innerhalb und in benachbarten Grundstücken gewährleistet ist.

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

Die einzelnen Grundflächen sind durch Planeintrag festgesetzt. Dadurch kann dem Ziel einer maßvollen Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umgebungsbebauung entsprochen werden.

Die Gebäudeabmessungen entsprechen mit einer Tiefe von rd. 13 m der durchschnittlichen Bautiefe im mehrgeschossigen Wohnungsbau und bietet bei einer Länge von rd. 18 m bis max. 31 m Platz für bis zu 4 Wohneinheiten pro Geschoss. Insgesamt werden im Geschoßwohnungsbau bis zu 44 Wohneinheiten angeboten, deren Größen zwischen ca. 54 und 100 m² variieren.

Die Gebäude werden unterkellert, um neben den erforderlichen Technikräumen auch Lager, Wasch- und Trockenräume für die Bewohner unterzubringen.

5.3 Bauweise und Dachform

Mögliche Bauweise:

Durch serielle Anordnung wiederkehrender Wohnungsgrundrisse ist der Gebäudeentwurf besonders auf die speziellen Anforderungen einer Realisierung als Holzbauweise abgestimmt. Ein hoher Vorfertigungsgrad ermöglicht eine kompakte Bauzeit und minimiert dadurch die Belastung der Umgebung im Bauprozess. Zudem bietet der regenerative Rohstoff Holz nachhaltige Vorteile gegenüber konventionellen Massivbauweisen.

Dachform:

Die bestimmende Dachform der Umgebungsbebauung ist das Satteldach. Diese Dachform wird für alle Hauptgebäude übernommen.

Eine Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung ist nicht zu befürchten. Auch sind die Belichtung und Belüftung ausreichend gegeben.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Polling.

Für die geplanten Wohngebäude werden zwei Tiefgaragen errichtet.

Eine Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser, diese bekommt eine kombinierte Ein-/Ausfahrt zur Weilheimer Straße hin. Die zweite Tiefgarage wird für die Reihenhäuser errichtet, diese erhält eine kombinierte Ein-/Ausfahrt zum/vom Prälatenweg.

Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb gemäß Planzeichnung. Die Tiefgaragenein- und ausfahrten müssen eingehaust werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) mit einer Einzelgrundfläche größer 10 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig. Oberirdische Garagen oder Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt inmitten bestehender Wohnbebauung mit verschiedenen Dach- und Gebäudeformen in überwiegend 2- bis 3- stöckigen Gebäuden. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

5.6. Verkehr und Feuerwehr

Das Plangebiet ist über die Ziegelbreite und den Prälatenweg bereits erschlossen.

Belange des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt und -Aufstellfläche) werden im Bauantrag dargestellt.

5.7. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Versickerungsanlagen für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes. 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 Bezug der Baugrundstücke 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. Vorzugsweise sollte es sich um eine Rigolenversickerung handeln. Die einzelnen Bauvorhaben werden über Tagwasserleitungen an die zentralen Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Anlagen werden so bemessen, dass der Abstand zwischen MHGW und der Sohle der Versickerungseinrichtung mindestens 1 m beträgt. 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:

Vor Baubeginn ist 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 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.

Die öffentliche Trinkwasserleitung im Südwesten des Geltungsbereiches wird von der Gemeinde Polling nicht mehr benötigt und kann im Zuge der baulichen Maßnahmen zurückgebaut werden.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

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.

5.11 Erschließung der Wohnnutzung

Die fußläufige Haupteerschließung erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen sowie nach Westen über neu herzustellende Fußwege innerhalb des Plangebietes zum neu herzustellenden Gehweg östlich der St2057.

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 „Ziegelbreite“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

7. Grünordnung

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

- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund
- Dachbegrünung (wo möglich)

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 (hierzu zählen auch Flächen über der Tiefgarage).

Es sind mindestens 37 heimische Bäume (Klein- und/oder Mittelbäume) im Plangebiet zu pflanzen.

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der in der Satzung aufgeführten Pflanzenliste vorgeschrieben. Eine Pflanzliste ist der Satzung unter den Hinweisen beigelegt

.

Der Fertigstellungstermin ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des letzten 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:

- Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen
- wasserdurchlässige Beläge für neu herzustellende offene Stellplätze
- Extensive Begrünung von Flachdächern und TG-Rampen-Überdachungen