

GEMEINDE POLLING
Landkreis Mühldorf a. Inn



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

„ANNABRUNN“

im Verfahren nach § 215a BauGB

(Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)

Begründung

19.12.2024 (Entwurf)
19.12.2024 (Satzungsbeschluss)

Auftraggeber:

Gemeinde Polling
Mohnhammer Weg 1
D-84570 Polling

Auftragnehmer:

ing **TRAUNREUT GMBH**

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf**Aufstellung des Bebauungsplans „Annabrunn“ mit integriertem Grünordnungsplan****Begründung**

Anlagen:

- Anlage 1** UVP-Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB), ing Traunreut GmbH, Oktober 2024
- Anlage 2** Bedarfsnachweis, Juni 2024

Inhalt

1.	Anlass und Auftrag	4
2.	Baurechtlicher Rahmen	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.	Begründung des Flächenbedarfs	9
5.	Flächennutzungsplan, Ortsrecht	12
6.	Städtebauliches Konzept	13
7.	Beschreibung des Plangebietes	14
7.1	Lage des Plangebietes	14
7.2	Eigentumsverhältnisse	16
7.3	Erschließung	16
7.4	Emissionen	16
7.5	Naturschutzgüter	16
7.6	Denkmal	16
7.7	Niederschlagswasser	16
7.8	Altlasten	17
8.	Planinhalte des Bebauungsplanes „Annabrunn“	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß, Bautypologie und Höhenentwicklung der baulichen Nutzung	17
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	18

8.4	Gestaltung	18
8.5	Erschließung	18
8.6	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	19
8.7	Grünordnung	19
8.8	Artenschutzmaßnahmen	19
9.	Flächenbilanz	20
10.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
11.	Abhandlung der Umweltauswirkungen	25

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbaufläche sollen in der Gemeinde Polling im Ort Annabrunn auf dem Gelände des ehemaligen Fachkrankenhauses unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Nachverdichtung und mit der Zielsetzung kompakter Siedlungsentwicklung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches am nördlichen Rand vom Ortsteil Annabrunn werden bisherige Außenbereichsflächen der Bebauung zugeführt. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die beabsichtigten Wohnflächen sind im Anschluss an das bestehende Wohngebiet geplant, um die bestehende Infrastruktur des Gebietes zu nutzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf, hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 beschlossen, den **Bebauungsplan „Annabrunn“** im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.740 m² und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn.: 862/2 Teilfläche, 862/1 Teilfläche, 487 Teilfläche, 497/2, 498 alle Gemarkung Flossing.

Folgende maßgebliche Planungsziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- Die Festsetzungen eines Bauraumes für 30 Wohngebäude,
- Die Festsetzung des Maßes und der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen,
- Grünordnerische Festsetzung,
- Festsetzung zur Erschließung des Plangebietes durch ein geeignetes verkehrliches Erschließungskonzept.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2. Baurechtlicher Rahmen

Der Bebauungsplan begründet ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt mit ortsabrundender Wirkung an den in Zusammenhang bebauten Ortsbereich Annabrunn an.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit ca. 8.700 m² deutlich weniger als 10.000 m² (siehe Tabelle Flächenbilanz).

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten. Artenschutzkonflikte sind gemäß einer Voruntersuchung auszuschließen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher wurde das Bebauungsplanverfahren **als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB begonnen**.

Mit seinem **Urteil vom 18. Juli 2023 (BverwG Az. 4 CN 3/22)** hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. Als Reaktion hat der Gesetzgeber eine **Änderung des Baugesetzbuchs zum 01.01.2024** beschlossen, welche den § 13b BauGB aufhebt und den neuen **§ 215a BauGB** einführt, um Planverfahren, die bereits nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen.

Gemäß **§ 215a Abs. 3 BauGB** kann ein auf Basis von § 13b BauGB begonnenes Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Auf Grund einer entsprechend durchgeführten **Vorprüfung des Einzelfalls** (Anlage 1) gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan „Annabrunn“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind. Daher kann gemäß § 215a Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Für die Aufstellung von Satzungen nach § 13a BauGB wird das **vereinfachte Verfahren** nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, weil kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Eine zusammenfassende Erklärung entfällt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Polling im Landkreis Mühldorf a. Inn als *allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf* kartiert. Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann.

Zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und zum Flächensparen sind im LEP folgende relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) festgelegt:

- *1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet. Ihre Sicherung und Förderung stellen die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar.

- *1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

Derzeit stehen der Gemeinde keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb in angemessenem Umfang eine angemessene Verdichtung im Außenbereich zu verwirklichen. Es werden ein Bauraum sowie eine Grundflächenzahl 0,4 für die Hauptgebäude festgesetzt, um den Flächenbedarf dieser Nutzungen zu begrenzen.

- *1.3.2 (G): In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.*

Vorkehrungen zur Anpassung an den Klimawandel werden getroffen, indem Flächen für Grünmaßnahmen gesichert werden. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. zu pflanzende Bäume, wird ein positiver Einfluss auf das Kleinklima ausgeübt.

- 3.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].*

Wie bereits erwähnt, stehen der Gemeinde Polling keine weiteren Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Bevölkerungsentwicklung wird dem Bedarf an Wohnbaufläche nachgekommen. Es werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet.

Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich ist laut der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu begründen (siehe Kapitel 4. Begründung des Flächenbedarfs).

Das Plangebiet ist an ein bestehendes zersiedeltes Wohngebiet im Westen sowie im Osten bzw. an bestehende technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. Somit entsprechen die geplanten baulichen Maßnahmen dem Anbindegebot des LEP.

Mit der Ausweisung dieser angebundenen Neubauflächen wird einer bandartigen Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Bevölkerungsentwicklung wird dem Bedarf der Bevölkerung an Wohnbaufläche nachgekommen und es werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet.

Durch die Ausweisung der Neubauflächen kann die Gemeinde ortsansässige Gewerbe unterstützen, hierunter insbesondere den benachbarten Hospizverein, denn das Baugebiet könnte für betreutes Wohnen bzw. als Wohnraum für das Klinikpersonal in Frage kommen.

Vor allem ist das Baugebiet eine Möglichkeit für die Gemeinde, junge Familien durch noch bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu behalten bzw. anzuziehen, und dadurch eine ausgewogenere und nachhaltigere Bevölkerungsstruktur und ein aktives Ortsleben zu erreichen.

Gemäß **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** wird Polling dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, dessen Entwicklung erhalten und weiter gestärkt werden soll (A II 1.1 G).

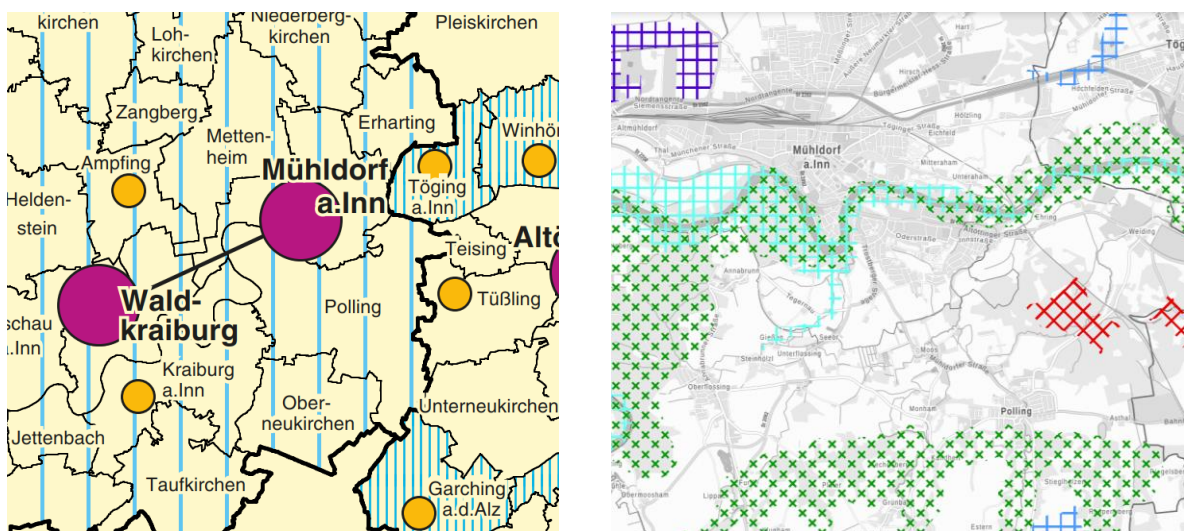


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, 2020 und Karte 2 mit dem Übersicht Vorbehalts- und Vorrangflächen, 2024

Bezüglich der Grundlagen der Entwicklung der Region (Teil A I) und der Siedlungsentwicklung (Teil B II) sind im Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt:

- Die Entwicklung der Siedlungsfläche soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (A I, 2.1, G)
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Hierbei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht, die Innenentwicklung bevorzugt und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (B II 1 G)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II 3.1 Z)

- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. (B II 3.2 Z)

Das im bestehenden Siedlungsbereich von Annabrunn geplante Baugebiet entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Durch die angebundene Lage des Baugebietes wird eine Abrundung der Ortschaft erreicht. Negative Auswirkungen auf die Landschaft sind durch den umgebenden Wald nicht zu befürchten. Da es sich um eine bereits genutzte Fläche handelt (Sondernutzung mit der Zweckbestimmung „Kurheim“), welche einer neuen Nutzung zugeführt wird, findet durch die Planung keine Zersiedelung der Landschaft statt.

Durch die Ausweisung der Neubauflächen in Annabrunn wird die ansässige Bevölkerung unterstützt und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes gesichert. Zudem bewirkt die Schaffung von Wohnraum auf dem Land eine Entlastung des Wohnungsmarktes in Stadtbereichen des Umlands. Vor allem für junge Familien ist die Ausweisung des Baulands attraktiv, was im Hinblick auf die allgemeine demographische Entwicklung zu einer ausgewogeneren Bevölkerungsstruktur und einem aktiven Ortsleben beiträgt.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche wird dem hohen Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage an Baufläche entsprochen. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit werden nicht betroffen.

Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht somit auch den Anforderungen des Regionalplans.

4. Begründung des Flächenbedarfs

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der „Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung mit der Bevölkerungsentwicklung abzustimmen und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen.

Der künftige Wohnflächenbedarf hängt zwangsläufig sehr eng mit der Bevölkerungsentwicklung und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Betrachtungsraum zusammen. Trotzdem ist ein starker Flächenbedarf vorhanden, der aus der Anzahl der Antragstellungen für ein Baugrundstück der einheimischen sowie zugewanderten Interessenten resultiert. Der Ausweisung von neuen Baugrundstücken wird aus folgenden Gründen durch die Kommune zugestimmt:

I. Vorrang der Innenentwicklung/ Innenentwicklungspotenzial

Die Gemeinde Polling hat eine detaillierte Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials durchgeführt, um Baulücken mit und ohne Baurecht sowie Brach- oder Konversionsflächen systematisch zu identifizieren (siehe Anlage 2 Bedarfsnachweis, Juni 2024).

In Polling sind derzeit nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke vorhanden, welche der Gemeinde aber nicht zur Verfügung stehen. Die geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten betreffen allerdings ausschließlich privaten Baugrund, da die Gemeinde über keine Baugrundstücke mehr verfügt. Die Möglichkeiten einer stärkeren Einflussnahme auf die Nachverdichtung sind entsprechend gering.

Im Innenbereich der Ortsteile Polling liegen wie dargestellt keine

- aktivierbaren unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht,
- unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind (die Ortsteile sind vollständig mit Bebauungsplänen überplant),
- aktivierbaren Baulücken.

Der südliche Teil des Plangebietes stellt eine Brachfläche im unbeplanten Innenbereich vor, wodurch eine Neuausweisung von Bauland lediglich im Außenbereich erfolgt.

II. Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung

Laut der statistischen Daten der Gemeinde sind am 31.12.2023 in Polling 3.368 Einwohner registriert.

Das Bayerische Landesamt für Statistik publiziert regelmäßig Demographie-Spiegel für ihre Gemeinden, welche berechnete Bevölkerungsentwicklungsprognosen enthalten. Diese Prognosen sind als Modellrechnungen von Annahmen zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen zu verstehen. Sie basieren auf historischen Verläufen dieser Parameter.

Für Polling wurden im Jahr 2021 Prognosen bis 2033 veröffentlicht, die ein Bevölkerungswachstum von nur 10 Personen zwischen 2023 und 2033 aufweisen (gerundet 0 % Wachstum). Ein Rückgang von 10 % in der Altersgruppe „18 bis unter 65“ (-210 Einwohner) wird vor allem durch ein 26-prozentiges Wachstum in der Altersgruppe „65 oder älter“ (+190 Einwohner) kompensiert. Für die Gruppe „Unter 18“ wird ein Wachstum von 6 % (+30 Einwohner) prognostiziert.

In der benachbarten Gemeinde Mühldorf a. Inn, die die Situation in Polling stark beeinflusst, wächst die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 6 % (entspricht 1.200 Einwohnern), allerdings mit einer ähnlichen Altersstrukturänderung wie in Polling, mit einem leichten Rückgang in der Gruppe „18 bis unter 65“ und einem starken Zuwachs in der Gruppe „65 oder älter“.

Die Modellberechnungen des Landesamtes zeigen einen sehr moderaten Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Polling. Wie bereits erwähnt, basieren sie eher auf historischen Verläufen als auf aktuellen gemeindepolitischen Beschlüssen und Strategien sowie sonstigen gesellschaftlichen Wandel. Auch erwähnenswert ist, dass diese Prognose für 2023 eine Einwohnerzahl von 3.270 stipuliert, was deutlich unter der tatsächlichen Zensuszahl liegt und auf eine Unterschätzung hindeutet.

Wie bereits erwähnt, geht der Gemeinderat dank der Verbindung der Bahnlinie Mühldorf–München von einer deutlich stärkeren Zuwanderung aus, sowie durch die Erweiterung der Bundesautobahn BAB 94 Richtung der Landkreis Altötting von einer Anbindung zum Ballungsraum München.

III. Örtliche Besonderheiten

Die Gemeinde Polling ist seit der Gebietsreform die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Mühldorf. Seitdem gibt es in der Gemeinde keinen klassischen Hauptort mehr, sondern stattdessen mehrere eigenständige Ortsteile, denen die Gemeinde auch künftig einen Entwicklungsspielraum ermöglichen möchten.

IV. Bevölkerung

Die Gemeinde geht von einem Bevölkerungswachstum aus, aufgrund der Nähe und der guten Anbindung an den Ballungsraum München durch die Erweiterung der Bundesautobahn BAB 94 sowie des aktuellen Trends, auf dem Land wohnen zu wollen und flexibel arbeiten zu können. Dazu kommen mehrere spezifische örtliche Besonderheiten, wie die Attraktivität der Region durch die Nähe zu den Alpen und die naturräumlichen sowie landschaftlichen Gegebenheiten entlang des Inns sowie günstigere Baugrundstückspreise im Vergleich zu den verdichteten Räumen Bayerns.

V. Nachfrage nach Wohneigentum

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach Eigentumswohnungen, ist in Polling ungebrochen hoch; der Gemeinde ist es seit Jahren nicht möglich, genügend Bauland zur Verfügung zu stellen.

VI. Fiskalische Wirkung

Die Gemeinde hat das Recht, auf eine eigenverantwortliche Einnahmen- und Ausgabenwirtschaft, sowie darauf, eine angemessene Finanzausstattung zu verwalten. Die kommunalfiskalische Wirkung der Flächenausweisung ist von zentraler Bedeutung für Polling, da die Gemeinde durch die Erfüllung ihrer gemeindlichen Aufgaben ihre Einwohner vor Ort halten kann. Durch die Ausweisung des zusätzlichen Wohnbaugebietes „Annabrunn“ und den daraus

resultierenden zusätzlichen Einwohnern werden die gemeindlichen Steuereinnahmen mindestens stabil gehalten oder sogar deutlich erhöht.

5. Flächennutzungsplan, Ortsrecht

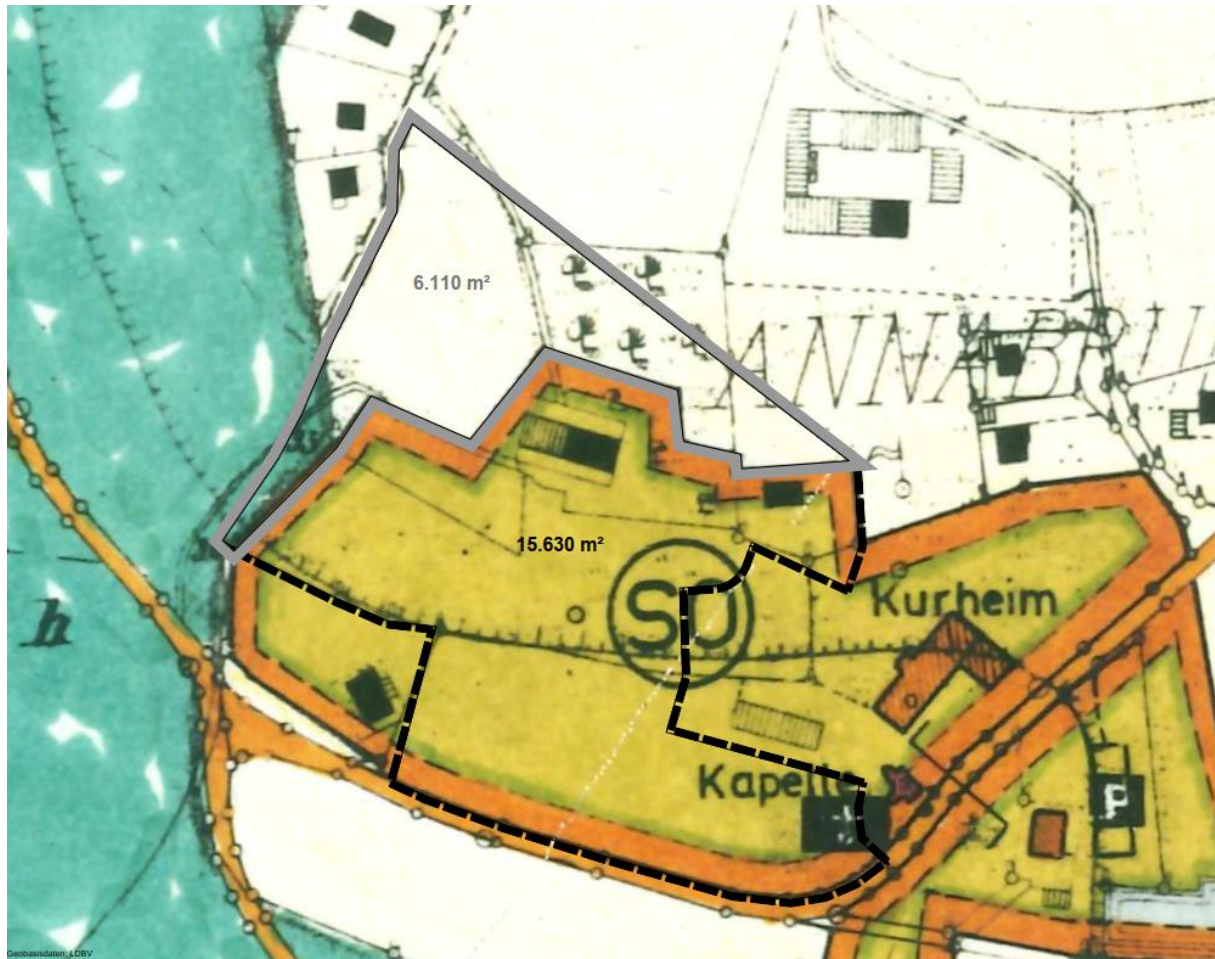


Abbildung 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurheim“ (15.630 m²) und in geringem Maße als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 6.110 m²) verzeichnet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung unverzüglich anzupassen, was einen redaktionellen Vorgang darstellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist dabei eine Voraussetzung. Da die vorliegende Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, wird der

Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling daher gemäß § 13b Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan „Annabrunn“ angepasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine Satzung.

6. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Annabrunn ist durch eine lockere Bebauung sowie attraktive Grünstrukturen geprägt. Das Konzept sieht eine städtebauliche Ordnung sowie Nachverdichtung durch die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bedarf an Baugrundstücken und Wohnfläche zu decken und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen. Unter Berücksichtigung der Ansprüche des angrenzenden Palliativzentrums soll Wohnraum sowohl für begleitetes Wohnen, Klinikpersonal als auch einheimische Familien geschaffen werden. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll dem lokalen Bedarf an Wohnraum im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von flächensparenden Bauweisen und Erschließungsformen entgegengekommen werden.

Ein besonderer Standortvorteil der Planung ergibt sich durch die Nutzbarmachung von Flächen des derzeit ungenutzten ehemaligen Klinikgeländes. Hierdurch wird nicht nur Wohnraum für die lokale Bevölkerung geschaffen, sondern auch gezielt der Wirtschaftsstandort Annabrunn unterstützt: Durch die räumliche Nähe zum Anna-Hospiz können Modelle des betreuten Wohnens ermöglicht und attraktiver Wohnraum für das Klinikpersonal geschaffen werden. Da sich das Plangebiet an die bestehende Bebauung im Westen und Osten von Annabrunn anschließt, fügt sich das neue Baugebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Durch die Überplanung der Fläche wird in diesem Sinne eine Nachverdichtung des bereits bebauten aber ungenutzten Areals erreicht.

Die vorgesehenen Grundstücke sind ca. 450 bis 700 m² groß, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzelner Familien einzugehen und ein Gleichgewicht zwischen verdichtetem Bauen und ländlichem Charakter zu schaffen. Mit einem 6,5 m breiten Verkehrsraum innerhalb des Wohngebietes können eine Straßenbegrünung sowie öffentlichen Stellplätzen geschaffen werden. Durch Anschluss an bestehende Straßen und Infrastruktur ist eine wirtschaftlich günstige Erschließung möglich.

Die neu versiegelten Flächen werden durch Festsetzungen und eine effiziente Erschließung möglichst geringgehalten. Landschaftsbild, umweltschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.

7. Beschreibung des Plangebietes

7.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Rand von Annabrunn und grenzt im Süden an die St.-Anna-Straße sowie im Westen an die Sophienstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.740 m² und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn.: 862/2 Teilfläche, 862/1 Teilfläche, 487 Teilfläche, 497/2, 498 alle Gemarkung Flossing. Im Westen tangiert den Geltungsbereich die Waldfläche „Riedholz“. Im Osten und Norden grenzt der Geltungsbereich an weitere Flächen des ehemaligen Fachkrankenhauses an. Direkt im Osten angrenzend befindet sich das Hauptgebäude des ehemaligen Krankenhauses, welches derzeit als Palliativzentrum genutzt wird. Im Südosten befindet sich an der St.-Anna-Straße die Kirche „Hl. Mutter Anna“.



Abbildung 3 Luftbild vom Ortsteil Annabrunn, 2024

Derzeit ist die südliche Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurheim“ im Flächennutzungsplan dargestellt, die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich werden seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit intensiv

genutztes Grünland. Die Fläche ist derzeit an einen Landwirt verpachtet und wird intensiv bewirtschaftet, unter Einsatz von Düngemitteln und einer 3- bis 4-schürigen Mahd. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und steigt leicht in Richtung Südwesten an.



Blick nach Nordosten auf das Plangebiet mit bestehender Gebäudegruppe rechts, und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen und Bebauung entlang der Saliterstraße.



Blick nach Nordosten auf die benachbarte Wohnbebauung entlang der Saliterstraße und den Parkplatz des Anna Hospizvereins.



Blick nach Südosten auf das benachbarte Gelände mit den Gebäuden des Anna Hospizvereins links und rechts sowie mittig die St.-Anna Kirche.



Blick nach Süden auf das Planungsgebiet mit bestehenden Gebäudeanlagen (Gewächshaus und Pavillon) und rechts das Nachbargrundstück mit Gebäude an der St-Anna-Straße 28.



Blick nach Westen auf die bestehenden Bäume entlang der Planungsgebietsgrenze bzw. der Sophienstraße, im Bereich einer der geplanten Einfahrten.



Blick nach Norden auf das Planungsgebiet und dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung entlang der Sophienstraße.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Nach dem Satzungserlass des Bebauungsplanes „Annabrunn“ werden sich die Parzellen 1 – 20 im Eigentum der Gemeinde befinden.

7.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzende St.-Anna-Straße im Süden sowie über die Sophienstraße im Norden. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

7.4 Emissionen

Nördlich und südlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, von welcher Emissionen (Lärm, Gerüche oder Staub) ausgehen können. Durch landwirtschaftlich ordnungsgemäße, ortsübliche Nutzung verursachte Immissionen sind hinzunehmen.

7.5 Naturschutzgüter

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich schutzwürdigen Flächen vorhanden. Das nächstliegende Schutzgebiet (FFH - DE7939301.08 „Innauen und Leitenwälder“) liegt ca. 500 m (Luftlinie) nordöstlich vom Plangebiet und ist von der Planung nicht betroffen.

7.6 Denkmal

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt für zu Tage tretende Bodenfunde wird hingewiesen.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich das Baudenkmal „Hl. Mutter Anna“ (Akten-Nr. D-1-83-136-6) sowie das Bodendenkmal „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Mutter Anna in Annabrunn“ (Akten-Nr. D-1-7741-0268).

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

7.7 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird geregelt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

7.8 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt und aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, besteht laut Art. 2 BayBodSchG eine Mitteilungspflicht an das Landratsamt für Umweltschutz und die betroffene Gemeinde.

8. Planinhalte des Bebauungsplanes „Annabrunn“

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik soll dieses ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtet sein. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Hierfür liegen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vor.

8.2 Maß, Bautypologie und Höhenentwicklung der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundfläche für die Hauptgebäude festgesetzt. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Somit werden die Anlagen, wie z. B. Außentreppen, Vordächer, Balkone, Winterterrassen und Terrassen nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Baufenster errichtet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d.h. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass ca. 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und begrünt werden kann.

Als zulässige Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Zur Höhenentwicklung der Hauptanlagen im Plangebiet ist eine einheitliche Wandhöhe festgesetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unter dem Vorbehalt des Schutzes vor Starkregen zulässig.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baufenster gemäß Planzeichnung festgesetzt, wobei die Abstandsflächen berücksichtigt werden müssen.

8.4 Gestaltung

Weitere Festsetzungen, insbesondere zu Gebäudegestaltung, Nebengebäuden, Stellplätzen, Einfriedungen und Durchgrünung, dienen der Eingriffsminimierung, Umweltvorsorge und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Gestaltung der Gebäude ist geregelt, damit sich die neuen Gebäude im Ortsteil Annabrunn einfügen. Die Regelungen orientieren sich an vorhandenen, dorftypischen Gestaltungsmerkmalen.

In Annabrunn ist vor allem das Satteldach ortsbildprägend. Entsprechend wird dies für den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Vorgaben zur Dachneigung sowie zu Solarenergieanlagen sichern die harmonische Gesamtwirkung der Gebäude auch im Bezug zur Bestandsbebauung der näheren Umgebung.

8.5 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die St.-Anna-Straße sowie über eine Stichstraße, welche an die Sophienstraße anschließt. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets nach Norden wird die Erschließungsstraße als Stichstraße geplant.

Der Bauraum (Baugrenze) für die Hauptanlagen wird großzügig gefasst, um Bauwerbern ausreichend Spielraum zu lassen. Lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sowie im Grenzbereich des Geltungsbereiches wird ein Mindestabstand von 3,0 m vorgegeben.

Für die Parzellen 25, 26, 29 und 30 sowie für das Haus Nr. 26, das sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird aus städtebaulichen Gründen eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Für die Erschließungsstraße ist ein Verkehrsraum von 6,50 m vorgesehen. Seitenversetzte Parkstreifen — „Längsparkplätze“ — mit einer Breite von jeweils 2,0 m sollen die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren und ausreichende Parkmöglichkeiten bieten.

Das Baugebiet soll an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die zur Stromversorgung dafür notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufgestellt und so in den Einfriedungen integriert werden, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bepflanzungen soll von Kabeln Abstand gehalten werden.

Die Trinkwasserversorgung soll durch die Gemeinde Polling erfolgen. Ausreichende Mengen und die Qualität der Wasserversorgung sind sichergestellt.

Das Beseitigen der aus der zukünftigen Bebauung anfallenden häuslichen Abwässer soll durch Einleitung in das ausreichend dimensionierte Kanalisationsnetz der Gemeinde Polling erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Mühldorf sichergestellt.

8.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist bei der Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze einzuhalten, sodass einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt wird.

Bei Wohneinheiten unter 70 m² Wohnfläche genügt aus Sicht der Gemeinde die Errichtung von einem Stellplatz je Wohneinheit.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, werden auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da sich diese dem Hauptgebäude unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

8.7 Grünordnung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze, zur Ortsrandeingrünung im Norden und zur Begrünung des Straßenraums getroffen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit mindestens einem gebietseigenen Laubbaum oder heimischen Obstbaum je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Die Artenliste der Gemeinde für Baum- und Strauchpflanzungen sind als Hinweise angegeben. Nadelgehölze werden ausgeschlossen, da sie eine geringere ökologische Wertigkeit aufweisen.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8.8 Artenschutzmaßnahmen

Etwa ein Drittel der bestehenden Bäume bleibt erhalten. Es ist jedoch geplant, das Gebäude auf Fl.-Nr. 487 abzureißen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind mind. eine Periode vor dem Gebäudeabriss im Winterhalbjahr (zwischen Anfang November und Ende März) mind. 20 Fledermauskästen (Flachkästen) an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet anzubringen. Die

Kästen sind dabei in Gruppen von drei bis fünf Stück in zwei bis fünf Meter Höhe aufzuhängen, z.B. an eng beieinanderstehenden Bäumen. Sie sind frei anfliegbar (nicht durch Äste verdeckt) anzubringen. Der Abriss des Gebäudes ist im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende März, durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von einem Fachspezialisten zu planen und zu überwachen.

9. Flächenbilanz

Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche (ca. in m²)	Anteil (ca. %)
Geltungsbereich	21.740	100
<i>davon Verkehrsfläche</i>	<i>2.535</i>	<i>12</i>
<i>Nettobauland</i>	<i>19.205</i>	<i>88</i>
davon		
überbaubare Fläche (GRZ 0,4 von Gesamtfläche)	8.700	40

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauherren, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Informationseinholung hinsichtlich Versorgungsleitungen, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur sparsamen Verwendung von Grundwasser.

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff., §§ 44 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz (Festsetzung 9) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von einem Fachspezialisten zu planen und zu überwachen.

Maßnahmen an Gehölzen (z.B. Bäumen, Sträuchern, älterem Efeu) dürfen nur vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG) und sind in der Brut- und Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September zu vermeiden. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Soweit an Gebäuden Glasflächen größer als 2 m² genutzt werden, sind diese durch Anbringen geeigneter Muster gegen Vogelschlag zu sichern.

Wasserwirtschaft

Starkniederschläge: Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Wild abfließendes Wasser: Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch

bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker oder Waldgebiete) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Geländeverhältnisse und Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge: Das Plangebiet liegt an einem Hang mit unterschiedlichen Expositionen und einer Neigung bis zu 4 %. An der südwestlichen Ecke grenzt im Bereich der Sophienstraße ein Waldstück mit einer Neigung bis zu 6 % an. Westlich des Löschwasserteiches befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 487 der Gemarkung Flossing eine etwa 40 m breite Geländesenke, die nach Westen bis zur Sophienstraße verläuft. Hierbei ist bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich (<https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html>).

Risikomanagement: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Es wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (www.elementar-versichern.de).

Beseitigung des Niederschlagswassers: Es wird darauf hingewiesen, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Deshalb wäre es von Vorteil, freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen zu festzulegen. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles genutzt werden. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

Grundwasser und Bauwasserhaltung: Etwa 50 – 150 m östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Förder- und Schluckbrunnen von Grundwasserwärmepumpen. Der Grundwasserflurabstand beträgt hierbei 1,50 – 3,00 m. Falls zur Trockenlegung der Baugruben im Plangebiet eine Bauwasserhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf im Landratsamt Mühldorf a.Inn beantragt werden.

Trinkwasserversorgung: Die Gemeinde Polling mischt auf Grund hoher Nitratbelastung in den Brunnen II-IV derzeit Tiefengrundwasser aus dem Brunnen V bei. Der Brunnen V hat eine Wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 30.05.2025. Wir weisen darauf hin, dass für eine strukturell gesicherte Wasserversorgung die im Bescheid enthaltenen Auflagen zur Nitratsanierung zwingend einzuhalten sind.

Abfallwirtschaft

Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1,0 m über-fahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der DGUV-Vorschrift 43 so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden. Zudem ist generell die Berücksichtigung von Flächen für Wertstoffinseln bei der Planung der Bebauung sinnvoll, um eine nachhaltige und effiziente Abfallentsorgung sicherzustellen. Wertstoffinseln ermöglichen den Bewohnern eine einfache und

wohnnortnahe Trennung und Entsorgung von Wertstoffen wie beispielsweise Glas, Alttextilien oder Bioabfall. Dies fördert das Recycling, reduziert die Umweltbelastung und trägt zur Schonung von Ressourcen bei. Zudem minimieren gut platzierte Wertstoffinseln potenzielle Konflikte, indem sie Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Verkehrsbehinderungen vermeiden. Sie tragen zur allgemeinen Sauberkeit bei und wirken sich daher indirekt positiv auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Bewohner aus. Derzeit befindet sich in der Sophienstraße eine Wertstoffinsel zur Abgabe von Glas, sodass die Glasentsorgung bislang gesichert ist. Diese Wertstoffinsel sollte möglichst erhalten oder gegebenenfalls ein mindestens gleichwertiger Aufstellungsort ausgewiesen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan „Annabrunn“ werden die Vorgaben für das Befahren mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug eingehalten. Stichstraßen oder -wege sind nicht geplant und die Erschließungsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m auf den Begegnungsverkehr ausgelegt und damit ausreichend.

Altlasten (mögliche Bodenverunreinigungen)

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten belastetes Material zu Tage treten, ist das Landratsamt Mühlendorf a.Inn sofort zu informieren. Folgende Maßnahmen sind bei der Durchführung von Bauvorhaben zu beachten:

- Der Ober- und Unterboden ist möglichst wenig zu befahren
- Das Befahren des Ober- und Unterbodens ist nur bei trockenen Verhältnissen oder bei Frost möglich, ansonsten werden lastenverteilende Maßnahmen notwendig (z.B. Lastenverteilungsplatten, Baustraßen).
- Zur Durchführung der Erdarbeiten sind Fahrzeuge mit niedrigem Kontaktflächendruck (Raupenfahrzeuge) einzusetzen (ansonsten lastenverteilende Maßnahmen).
- Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend mit Raupenbaggern abzuheben und separat zu lagern.

Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt auf trapezförmigen Bodenmieten:

- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Mietenhöhe: Oberboden < 2,0 m; Unterboden < 3,0 m.
- Auf/an den Mieten darf sich kein Stauwasser bilden
- Bei Lagerungsdauer von über zwei Monaten ist eine Zwischenbegrünung direkt nach Anlegen der Miete erforderlich.

Für den Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial ist Ober- und Unterboden getrennt mittels Raupenbagger aufzubringen. Das Bodenmaterial kann für die gleiche Baumaßnahme ohne Nachweis von Vorsorgewerten wieder eingebaut werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der KEN-IS sichergestellt.

Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Sudwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

11. Abhandlung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Diese Umweltverträglichkeits-Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB ist aus der Anlage 1 zu entnehmen und hier kurz zusammengefasst. Die Prüfung erfolgte auf Basis vorhandener Fachdaten sowie einer Ortsbegehung durch einen Landschaftsarchitekten im Juli 2023.

Schutzgut Fläche: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden ca. 2,2 ha derzeit als Sondergebiet genutzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Kurheim“ (Gartenanlagen und verschiedene Gebäude, welche derzeit nicht genutzt werden) in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Dabei werden 1,9 ha als Bauland und 0,25 ha als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist derzeit an einen Landwirt verpachtet und wird intensiv bewirtschaftet, unter Einsatz von Düngemitteln und einer 3- bis 4-schürigen Mahd.

Schutzgut Arten (Pflanzen und Tiere): Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen in der Umgebung befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschafts- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschafts- oder Naturschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG sowie Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen werden durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet weist eine geringe Strukturvielfalt für Fauna, Flora und biologische Vielfalt auf. Die offenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, daneben bestehen einzelne Gebäudestrukturen (Gartenpavillon, ehem. Wohn-/Wirtschaftsgebäude) und Einzelgehölze sowie Gehölzgruppen. Die bestehenden Gehölze bleiben größtenteils erhalten.

Ein Gebäude, in dem die Große Bartfledermaus (*myotis brandtii*) nachgewiesen wurde, soll im Zuge der Planung abgerissen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird eine zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme (Anbringen von ausreichend Fledermauskästen an Bestandsbäumen) und eine Abrisszeitenregelung festgesetzt. So kann die ökologische Funktion der durch den Abriss betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Großen Bartfledermaus (und anderer Fledermausarten) im direkten räumlichen Zusammenhang durchgehend aufrechterhalten werden. Durch die Abrisszeitenregelung wird ein Tötungsverbotstatbestand vermieden, da sich die Fledermäuse in diesem Zeitraum in ihren Winterquartieren befinden.

Für Wiesenbrüter ist das Plangebiet nicht geeignet, da aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung und Waldflächen bereits eine Kulissenwirkung ausgeht.

Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten bei Umsetzung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Wohngebiets mit gebietseigenen Strauchgehölzen und Bäumen werden außerdem neue Habitatstrukturen geschaffen.

Da das Vorkommen von geschützten Arten sich im Laufe der Zeit ändern kann, kann dieser Belang im Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplans nicht abschließend bearbeitet werden. Die Bauherren müssen eigenverantwortlich die Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz einhalten und gegebenenfalls zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen treffen.

Schutzgut Klima und Luft: Das Plangebiet wirkt mit seinem Gehölzbestand und den landwirtschaftlichen Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet, welches allerdings aufgrund der geringen Größe und im Vergleich zu den weiteren angrenzenden Wald- und Freilandflächen nur eine geringe Funktion der Frischluftzufuhr für die angrenzende Bebauung aufweist. Ein Großteil der für die Lufthygiene bedeutsamen Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten. Beeinträchtigungen werden auch durch Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung ausgeglichen.

Schutzgut Boden: Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Flächenverbrauch und ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es

zur Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen minimiert. Bisherige Bodenbeeinträchtigungen auf den bisher intensiv genutzten Grünflächen entfallen künftig. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung ebenfalls nicht zu rechnen.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Oberflächenfließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es ergehen Hinweise zur ordnungsgemäßen Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser, um die Risiken für das Grundwasser zu minimieren.

Schutzgut Mensch und Kultur: Für die Naherholung der Bürger von Polling bzw. Annabrunn spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle, da er sich im Privatbesitz befindet. Interessante Strukturen wie die denkmalgeschützte Kapelle (Aktennummer D-1-83-136-6; Saalkirche mit Giebelreiter) und das Gewässer mit Gehölzen, die östlich des Geltungsbereichs liegen, sind von der Planung nicht betroffen. Die Kirche ist bereits von Norden und Westen durch die Baumbestände und die Bestandsgebäude verdeckt, was sich durch die vorliegende Planung nicht ändert. Eine Ein- und Durchgrünung des Gebiets wird festgesetzt. Der entlang des Plangebiets verlaufende Radweg ist durch die Planung und das durch die Ausweisung eines Wohngebiets erhöhten Verkehrsaufkommen nur geringfügig betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bestehende Gehölze bleiben teils erhalten. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das Landschaftsbild zusätzlich belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von intensiv genutzten Grünflächen bzw. Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind, auch aufgrund der eingriffsmindernden bzw. -vermeidenden Festsetzungen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bzw. einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden von der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Polling, den

.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister