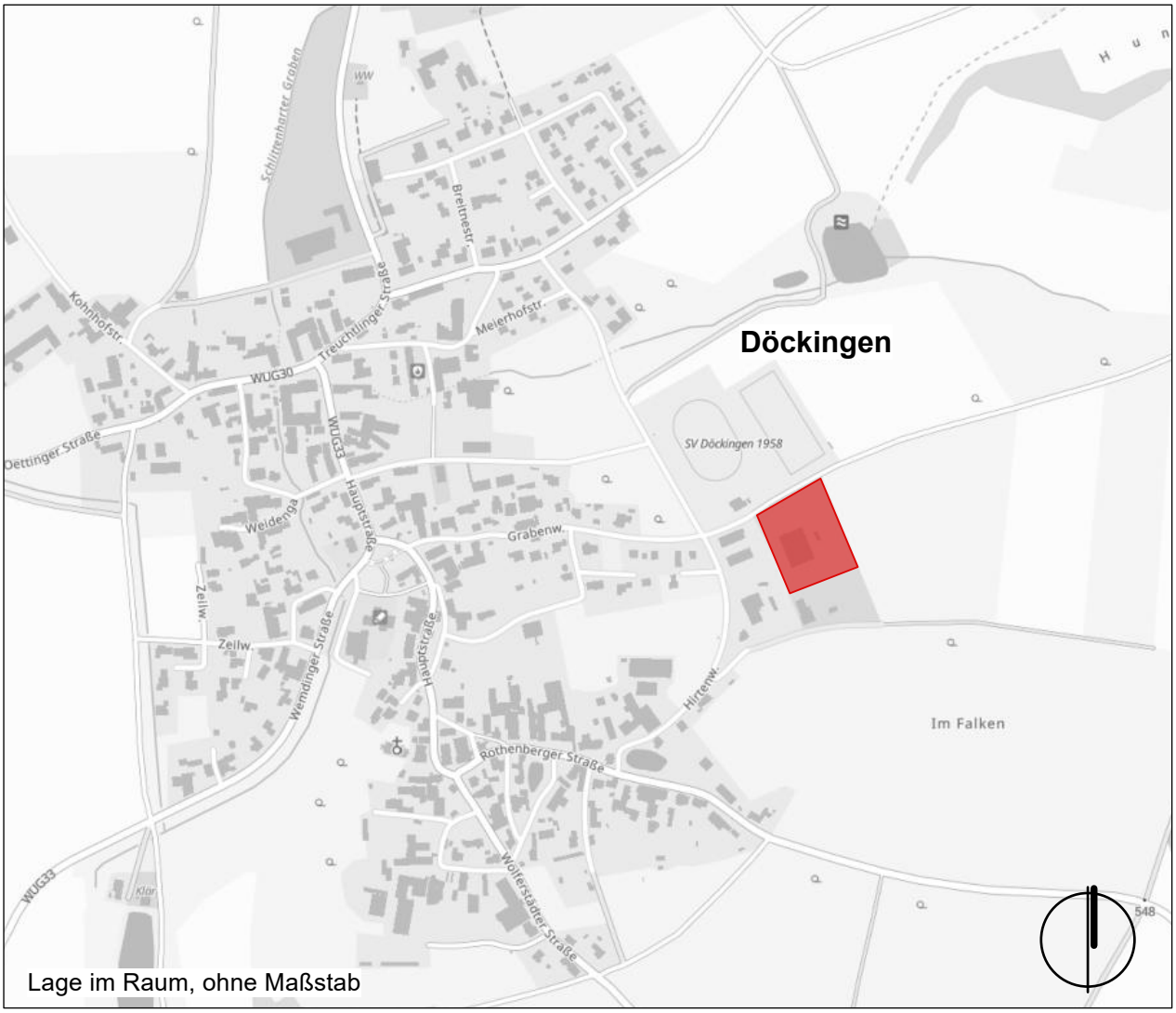
Gemeinde Polsingen

1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I"

Fl.Nr. 622/1 und 622/2, Gmkg. Döckingen



Lage im Raum, ohne Maßstab

	Gemeinde Polsingen vertr. d. Herrn Bgm. Meyer, Frankenstraße 38, 91805 Polsingen	
	1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I"	
	Vorentwurf 02.10.2025, Entwurf 10.12.2025	gez.: ds
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	Projekt- NR.: P25_115

haindl + partner PartGmbB landschaftsarchitekten & ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Bebauungsplan

1. Planzeichnungen **03**
1.1 Bebauungsplan "Am Sportplatz, BA I" (2007) 03
1.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" (2025) 04
1.3 Planzeichenerklärung 05
2. Satzung **07**
3. Verfahrensvermerke **08**

Teil 2: Begründung

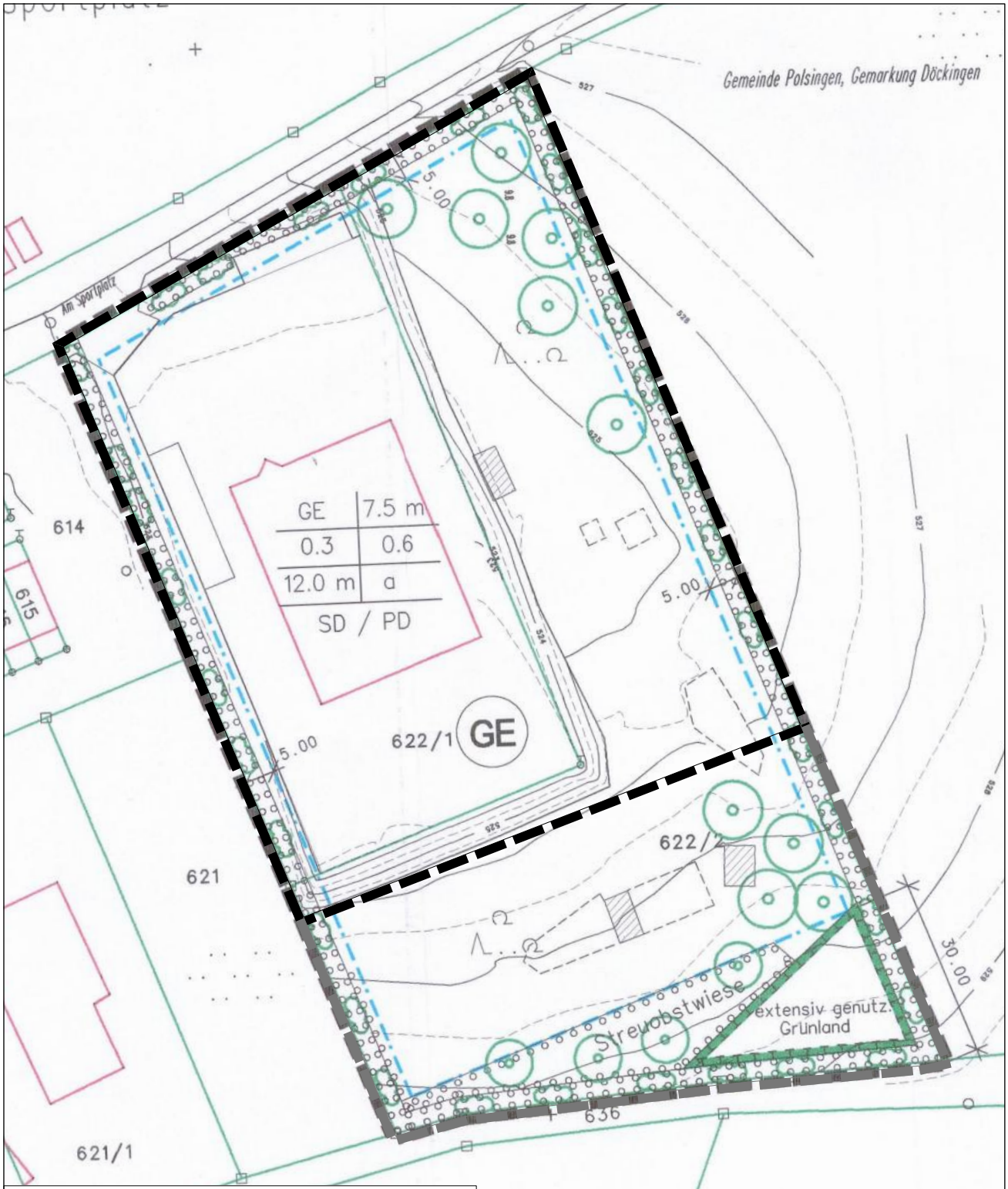
1. Einleitung **09**
2. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung **10**
2.1 Textliche Festsetzungen 10
2.2 Örtliche Bauvorschriften 12
3. Hinweise **14**

Teil 3: Umweltbericht

1. Einleitung **16**
2. Umweltbelange und ihre Auswirkungen **17**
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes 17
2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen 18
3. Alternative Planungsmöglichkeiten **18**
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung **19**

Teil 1: Bebauungsplan

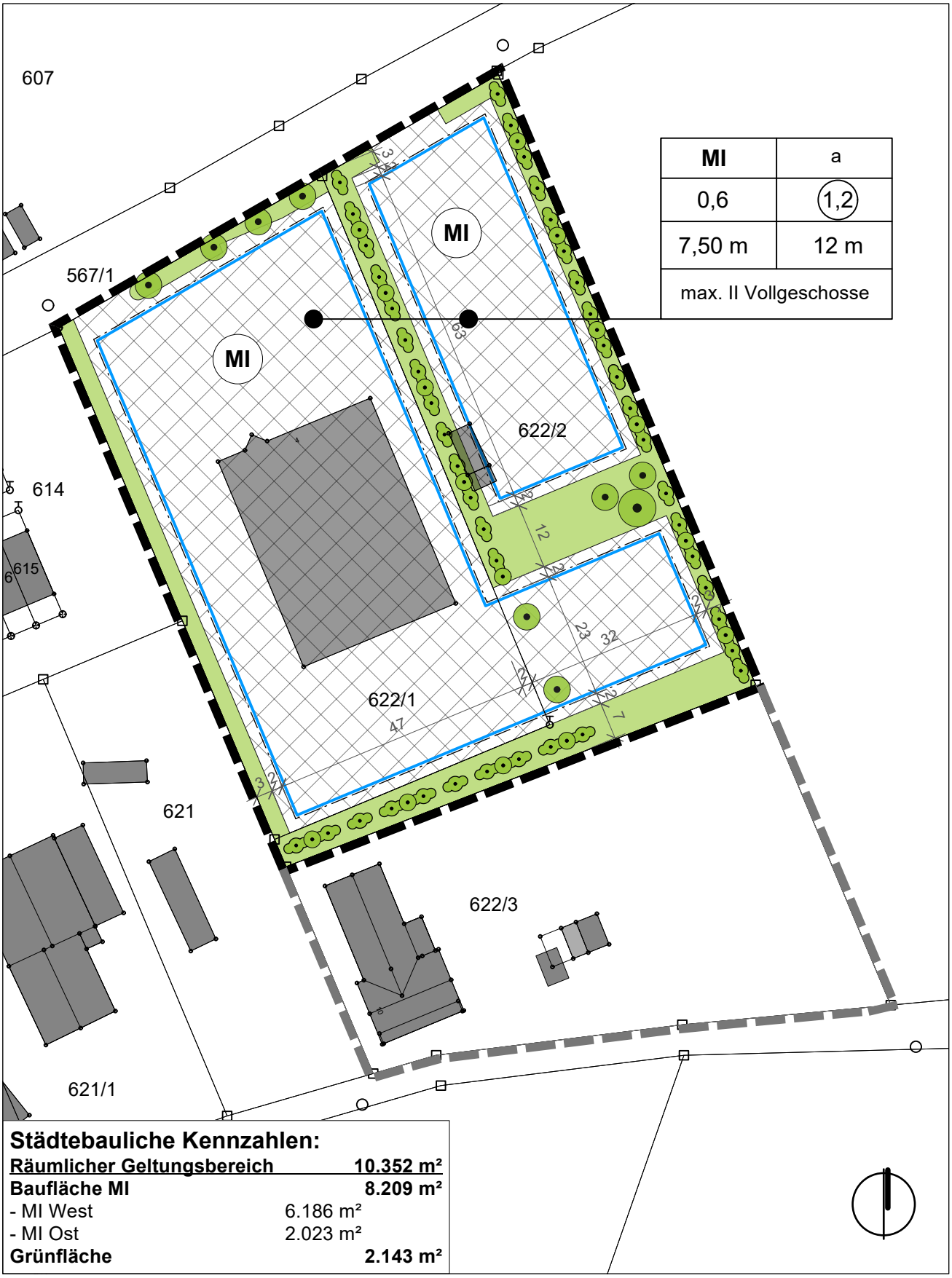
1.1 Bebauungsplan "Am Sportplatz, BA I" (2007), M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen:

Räumlicher Geltungsbereich	**10.352 m²**
Baufläche GE	**9.458 m²**
Grünflächen	**894 m²**

1.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" (2025), M 1:1.000



1.3 Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speißewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

GFZ (1,2) Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

Vollgeschosse

max. II maximal 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze

Höhenent-wicklung Höhenentwicklung der Hauptgebäude
Die Wandhöhe wird gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten, traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem Bestandsgelände.

7,50 m max. Wandhöhe (WH) über OK Bestandsgelände
12,00 m max. Firsthöhe (FH) über OK Bestandsgelände

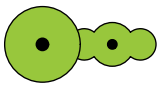
Bauweise, Baugrenze

a Offene abweichende Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Ausnahme zur BauNVO §22 (2), dass Gebäudelängen ≥ 50 m zulässig sind (§22 Abs. 4 BauNVO).

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Grünflächen / Pflanzungen

Private Grünfläche

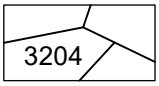


Erhalt bestehender Gehölze
(Standorte nicht eingemessen)

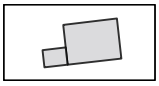
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

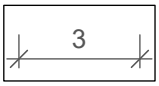
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I"



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer



Bestandsgebäude



Alle Maßangaben in Metern

2. Satzung

Die Änderungen gelten innerhalb des räuml. Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz, BA I".

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebiets gilt die von Haindl + Partner, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Haindl + Partner, 86650 Wemding.

§3 Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §8 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

3. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Polsingen hat in ihrer Sitzung vom 02.10.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" in der Fassung vom 02.10.2025 wurde frühzeitig mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.10.2025 bis einschließlich 15.11.2025 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" in der Fassung vom 02.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.10.2025 bis einschließlich 15.11.2025 beteiligt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" in der Fassung vom 10.12.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" in der Fassung vom 10.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 beteiligt.

6. Die Gemeinde Polsingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Polsingen, den ..... Meyer, 1. Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

   Polsingen, den ..... Meyer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Fünfstetten, den ..... tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

   Polsingen, den ..... Meyer, 1. Bürgermeister

Teil 2: Begründung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel

Der Gemeinderat Polsingen hat in seiner Sitzung vom 02.10.2025 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz, BA I" auf Flur-Nr. 622/1 und 622/2, Gmkg. Döckingen, Gemeinde Polsingen aufgestellt.
Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung eines bestehenden Gewerbegebiets in ein Mischgebiet, um künftig auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Mit der Erstellung der Einbezugssatzung wurde das Büro Haindl + Partner PartGmbB, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topographie des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Döckingen am Übergang zum freien Landschaftsraum.

1.3 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nrn. 622/1 und 622/2, Gmkg. Döckingen mit einer Fläche von insgesamt 10.352 m².
Die Flur-Nr. 622/3 ist nicht Bestandteil der Änderung.

1.4 Erschließung

Das Gebiet wird über die Erschließungsstraße mit der Flur-Nr. 567/1 Gmkg. Döckingen erschlossen, da diese geeignet ist. Von dieser geht eine private Zufahrt zu den Baufeldern ab.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung

2.1 Textliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Änderung von:
Das Gebiet wird im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) […] festgesetzt als Gewerbegebiet (GE)

Nach § 8,	Abs. (1)	
	Abs. (2)	Nr. 1 bis 3 und
	Abs. (3)	Nr. 1 (Betriebsleiterwohnungen).

In:
Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speißewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Begründung:
Die Änderung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet dient dazu, die städtebauliche Entwicklung an die tatsächlichen Nutzungsansprüche sowie die vorhandene Struktur im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen anzupassen. Die neue Festsetzung ermöglicht eine ortsverträgliche Mischung beider Nutzungsarten und unterstützt eine funktionale, nachhaltige Nachnutzung des Plangebiets, welche die allgemeinen Interessen der Gemeinde unterstützt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderung von:
Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die in der Nutzungsschablone jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Höhenentwicklung der Gebäude:	maximale Wandhöhe (WH)	= 7,50 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	= 12,00 m

Es werden ein- oder zweigeschossige Gebäude zugelassen.

In:
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach §§ 16, 19 BauNVO beträgt **0,6.**
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach §§ 16, 19 BauNVO beträgt **1,2.**

Vollgeschosse
Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze zulässig.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude
Die Wandhöhe wird gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten, traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem Bestandsgelände.

Die maximale Wandhöhe (WH) über der OK Bestandsgelände beträgt **7,50 m.**
Die maximale Firsthöhe (FH) übder der OK Bestandsgelände beträgt **12,00 m.**

Begründung:
Mit der Änderung der Gebietsart von einem GE in ein MI geht eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung einher. Die Erhöhung der GRZ und GFZ entspricht den typischen städtebaulichen Anforderungen an gemischt genutzte Quartiere. Zugleich wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet insgesamt verkleinert. Die höhere bauliche Ausnutzung dient somit dem Ausgleich für die geringere Flächenausdehnung, ohne die ortsübliche Maßstäblichkeit zu überschreiten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die bisher festgesetzten Höhenbegrenzungen bleiben unverändert. Damit wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung sich weiterhin in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

2.1.3 Bauweise, Baugrenze

Bleibt erhalten:
Offene abweichende Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Ausnahme zur BauNVO §22 (2), dass Gebäudelängen ≥ 50 m zulässig sind (§22 Abs. 4 BauNVO).

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.1.4 Grünflächen / Pflanzungen

Änderung von:
Auf den Flächen des Bebauungsplans sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von 10 großkronigen Laubbäumen I. Ordnung im Baugebiet, Standort frei wählbar.
- Eingrünung der Baufläche mit einer ungeschnittenen Hecke zur freien Landschaft, um die Baufläche umlaufend, aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Beetbreite 3m), Gesamtfläche ca. 1.500 m².
- Anlage einer Streuobstwiese mit Obsthochstämmen mit einer Fläche von 500 m², ca. pro 100 m² ein Baum, im südlichen Teil des Baugebietes.
- Anlage eines extensiv genutzten Grünlandes mit einer Fläche von 500 m², Flächenform frei wählbar.

In:
Die im Gebiet bestehenden ausgeprägten Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.
Darüber hinaus werden die ursprünglich vorgesehenen Grünflächen zur landschaftlichen Eingrünung des Gebiets erweitert und sämtliche Gehölzbestände den Grünflächen zugeordnet.

Begründung:
Die ursprünglich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind überholt, da die vorgesehenen Pflanzungen vollständig umgesetzt wurden und sich der Grünbestand im Gebiet seither deutlich und stabil entwickelt hat. Statt neuer Pflanzvorgaben wird daher der Erhalt der bestehenden, landschaftsprägenden Gehölzstrukturen festgesetzt. Die Zuordnung dieser Bestände zu den erweiterten Grünflächen dient der langfristigen Sicherung und landschaftlichen Einbindung des Gebiets.

2.1.5 Sonstige Planzeichen

In der Planzeichnung werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorherigen Bebauungsplans, wie auch der Änderung dargestellt. Die Flurkarte mitsamt der Bestandsgebäude wird aktualisiert. Alle Maßangaben in der Planzeichnung sind in Metern angegeben.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten Planungsbestimmungen gelten grundsätzlich für alle Neubauten und baulichen Änderungen. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

2.2.1 Gestaltung der Dächer der Büro- / Wohngebäude

Änderung von:
Diese Gebäude müssen ein Satteldach / Pultdach erhalten.
- bei I+D Dachneigung 38° bis 48°
- bei II Dachneigung 24° bis 45°

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine mit roter oder rotbrauner Färbung zu verwenden.

In:
Dachform
bei II=I+D: Satteldach (SD)
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)
Bei Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.

Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

Dachaufbau
Dachaufbauten sind nur bei II=I+D mit SD und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,5 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Begründung:
Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung sich weiterhin in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

2.2.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Bleibt erhalten:
Fassaden
Die Fassaden sind als Putz-, Beton-, Holz- oder nichtreflektierende Metallblechfassaden herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende, spiegelnde oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
Die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen hat sich unter die Gestaltung der zugehörigen Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Dachfläche von Gebäuden angeordnet werden. Die max. Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 5 m².

Ergänzung:
Solaranlagen
Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm.

Begründung:
Die ergänzte Festsetzung zu Solaranlagen dient der Unterstützung der Bauherren bei der von der Gemeinde befürworteten Nutzung von Solarenergie.

2.2.3 Einfriedungen, Abböschungen

Bleibt erhalten:
Einfriedungen
Zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern als Einfriedungen sind ausgeschlossen.

Abböschungen
Abgrabungen und Böschungen sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 2 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen.
Änderung von:

3. Hinweise

- **Immissionen**
  Es wird darauf hingewiesen, dass in der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm-, und Geruchsimmissionen kommen. Während der Erntezeit sind Immissionen auch nach 22:00 Uhr bzw. nachts möglich. Die Emissionen und Immissionen sind unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Verschmutzung der Wege. Darüber hinaus grenzt südlich des Plangebiets ein bestehendes Gewerbegebiet an. Östlich ist eine zukünftige Erweiterung als Gewerbegebiets vorgesehen. Auch aus diesen gewerblichen Nutzungen können Immissionen wie Lärm, Gerüche oder Erschütterungen resultieren, die ebenfalls hinzunehmen sind.

- **Baugrund**
  Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

- **Auffüllungen, Altablagerungen**
  Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

- **Bodendenkmäler**
  Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

  Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

  Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
  Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
  Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50,
  oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- **Versorgungsleitungen**
  Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

- **Niederschlagswasserversickerung**
  Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.
  Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
  Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, empfehle wir die Anweisung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).
  Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

- **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
  Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Teil 3: Umweltbericht

1. Einleitung

Ziele und Inhalt
Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Döckingen. Derzeit rechtsgültig ist der bebauungsplan „Am Sportplatz BA I“ von 2007.

Ziele der Planung:
- eine geordnete, den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Plangenehmigung zu erreichen
- durch grünordnerische Maßnahmen dem Landschaftsbild Rechnung zu tragen
- einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen
- die Umweltauswirkungen (Umweltbericht) zu beschreiben

Umweltrelevante Fachgesetze
Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze
Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:
- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
  die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
  auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:
- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:
- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

2. Umweltbelange und ihre Auswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet ist bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gelände fällt nach Westen ab. Gewerbegebiete sind keine Kaltluftentstehungsgebiete. Frischluftbahnen sind nicht betroffen.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeugen. <u>Geringe Erheblichkeit</u>	Die Änderung des GE in ein MI führt zu keiner dichteren Bebauung. Grundsätzlich werden in der Änderung mehr Grünflächen festgesetzt. Durch die zu erhaltenden Gehölze wird die Frischluftzufuhr im Gebiet gewährleistet. <u>Keine Erheblichkeit</u>
Boden	Das Gebiet ist als Gewerbegebiet in großen Teilen bereits versiegelt, verbleibende Böden erfüllen natürliche Funktionen.	Während der Bauarbeiten kommt es zu Bodenverlusten durch Abtrag und Verdichtung. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Die dauerhafte Versiegelung nimmt infolge der GRZ-Erhöhung zu, wird jedoch durch Grünflächenausgleich kompensiert. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Wasser	Aktuell besteht ein weitgehend ausgeglichener Wasserhaushalt.	Vermutlich keine Beeinträchtigung <u>Keine Erheblichkeit</u>	Vermutlich keine Beeinträchtigung <u>Keine Erheblichkeit</u>
Tiere und Pflanzen	Im Gebiet sind Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktion vorhanden. Durch das bestehende Gewerbe ist mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.	Die Bauphase kann dennoch zu temporären Störungen führen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch den Erhalt der Gehölze und die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen wird die biologische Vielfalt langfristig gestärkt. <u>Keine Erheblichkeit</u>
Mensch	Das Plangebiet ist derzeit durch gewerbliche Nutzung mit geringer Aufenthaltsqualität geprägt.	Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Belastungen durch Lärm und Staub zu rechnen. <u>Keine Erheblichkeit</u>	Langfristig führt die Nutzung als Mischgebiet mit zusätzlichen Grünflächen zu einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. <u>Keine Erheblichkeit</u>
Mensch: Immissionen	Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Bereich der Flurnummer 622/1 befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb (Spedition), von dem betriebsbedingte Lärm- und sonstige Immissionen ausgehen. Eine Wohn-	Während der Bauphase treten vorübergehend baubedingte Lärm- und Staubemissionen auf. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Die künftige Wohnnutzung ist Immissionen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb ausgesetzt. Die Auswirkungen wurden abgewogen; eine Vereinbarung mit dem Gewerbebetrieb wurde getroffen. Mögliche Einschränkungen für angrenzende Gewerbeflächen werden zugunsten der städte-

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	nutzung ist bislang nicht vorhanden.		baulichen Entwicklung in Kauf genommen. Keine Erheblichkeit
Landschaftsbild	Das Gebiet besitzt eine ausgeprägte Eingrünung, welche durch die Hanglage zum Ort hin wahrnehmbar ist.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. geringe Erheblichkeit	Durch den Erhalt der ausgeprägten Gehölze wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Keine Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	Keine bekannt.	Keine Beeinträchtigung.	Keine Beeinträchtigung.

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
Klima/Luft	Erhalt der bestehenden Gehölze zur Verbesserung des Mikroklimas.
Boden	Die großflächige Ausweisung von Grünflächen wirkt der mit der GRZ-Erhöhung einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung entgegen und trägt zur Erhaltung von Bodenfunktionen auf Teilflächen bei.
Wasser	Durch die zusätzlichen Grünflächen kann Regenwasser lokal zurückgehalten und teilweise versickert werden, wodurch die Zunahme des Oberflächenabflusses infolge der erhöhten GRZ vermieden wird.
Tiere und Pflanzen	Der verbindliche Erhalt sämtlicher bestehender Gehölze sichert vorhandene Lebensräume dauerhaft und verhindert Eingriffe in strukturreiche Vegetation, wodurch die Beeinträchtigung der örtlichen Biodiversität vermieden wird.
Mensch	Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Ausweisung größerer Grünflächen.
Landschaftsbild	Der Schutz der vorhandenen Gehölze sowie die gestalterisch wirksame Einbindung neuer Grünflächen tragen dazu bei, das Ortsbild trotz Verdichtung aufzuwerten und Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermindern.
Kultur- u. Sachgüter	Nicht erforderlich.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Umwandlung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erfolgt, um Wohnnutzung an einem bereits überplanten Standort zu ermöglichen. Dadurch kann auf die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Eine alternative Entwicklung auf neuen, bislang unbebauten Flächen wurde verworfen, da die Nachnutzung bestehender Siedlungsstrukturen dem Grundsatz der Innenentwicklung entspricht und flächensparendes Planen fördert.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

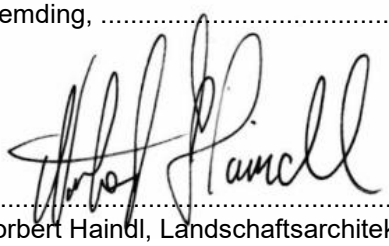
Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt, um künftig auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat Polsingen in der Sitzung vom 02.10.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Statt neue Flächen zu bebauen, wird eine bereits versiegelte Fläche im Innenbereich weitergenutzt. Dabei werden alle vorhandenen Bäume dauerhaft erhalten und zusätzliche Grünflächen ausgewiesen. Trotz der dichteren Bebauung trägt die Planung damit dazu bei, die Umweltbelastung gering zu halten, den Naturhaushalt zu schonen und die Lebensqualität im Gebiet zu verbessern.

Die Aussagen zu den Schutzgütern Klima und Luft, Boden, Wasser, Flora und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter basieren auf den Einschätzungen des Planverfassers.

Aufgestellt: 02.10.2025, geändert 10.12.2025

Wemding, ...



…….....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

Haindl + Partner PartGmbB
Landschaftsarchitekten . Ingenieure
G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding

Polsingen, ...

.....
Meyer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Polsingen
Frankenstraße 38
91805 Polsingen