


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Polling hat in der Sitzung vom 21.07.22... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Annabrunn" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.09.22... ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß der Änderung des Baugesetzbuchs zum 01.01.24... wurde das Verfahren nach dem neuen § 215a BauGB fortgesetzt.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.24... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.24... bis 06.12.24... eingeholt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.24... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.24... bis 07.01.25... im Internet (Internetportal des Freistaates Bayern) veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
6. Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.12.24... den Bebauungsplan "Annabrunn" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.24... als Satzung beschlossen.

Polling, den 07.01.25.....


Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

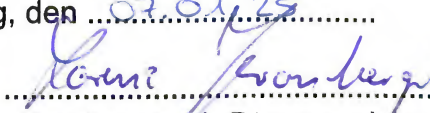
Polling, den 07.01.25.....


Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Annabrunn" wurde am 07.01.25... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Polling, den 07.01.25.....


Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister



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 Neubauf Flächen 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).

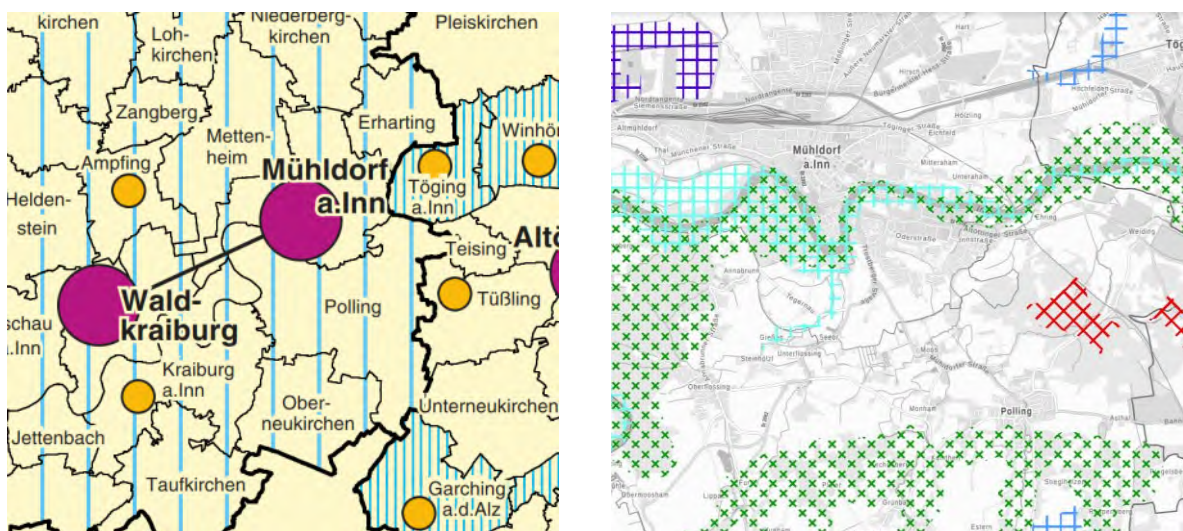


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, 2020 und Karte 2 mit dem Übersicht Vorbehalts- und Vorrangflächen, 2024

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

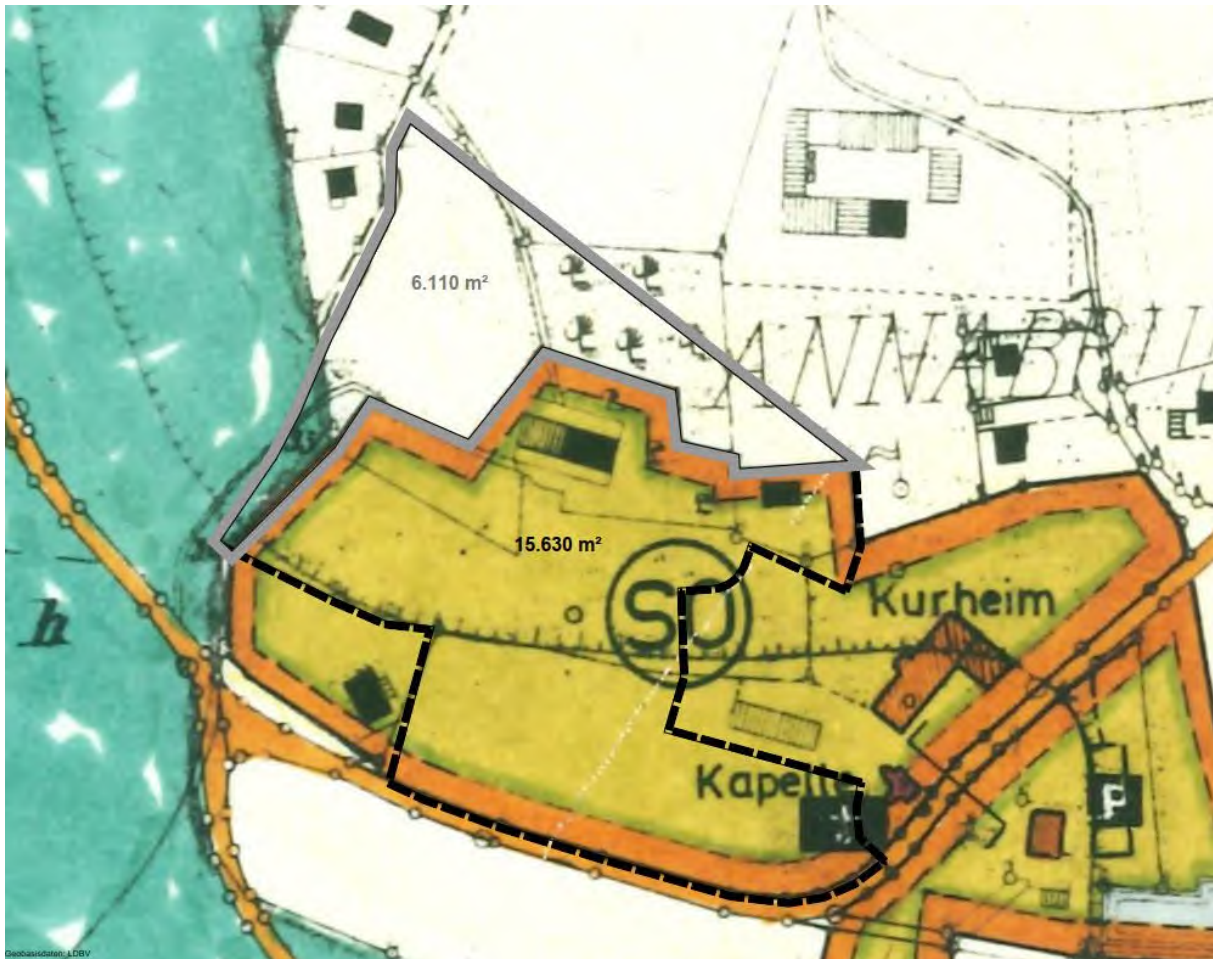


Abbildung 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

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.

Abbildung 4 Bilder vom Ortsteil Annabrunn, 2023

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, freizuhalten Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen zu festzulegen. Dies kann zum Beispiel über freizuhalten 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 Plan-gebiet 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 Durchfahrts Höhe 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 (Aktenummer 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 erhöhte Verkehrsaufkommen nur geringfügig betroffen.

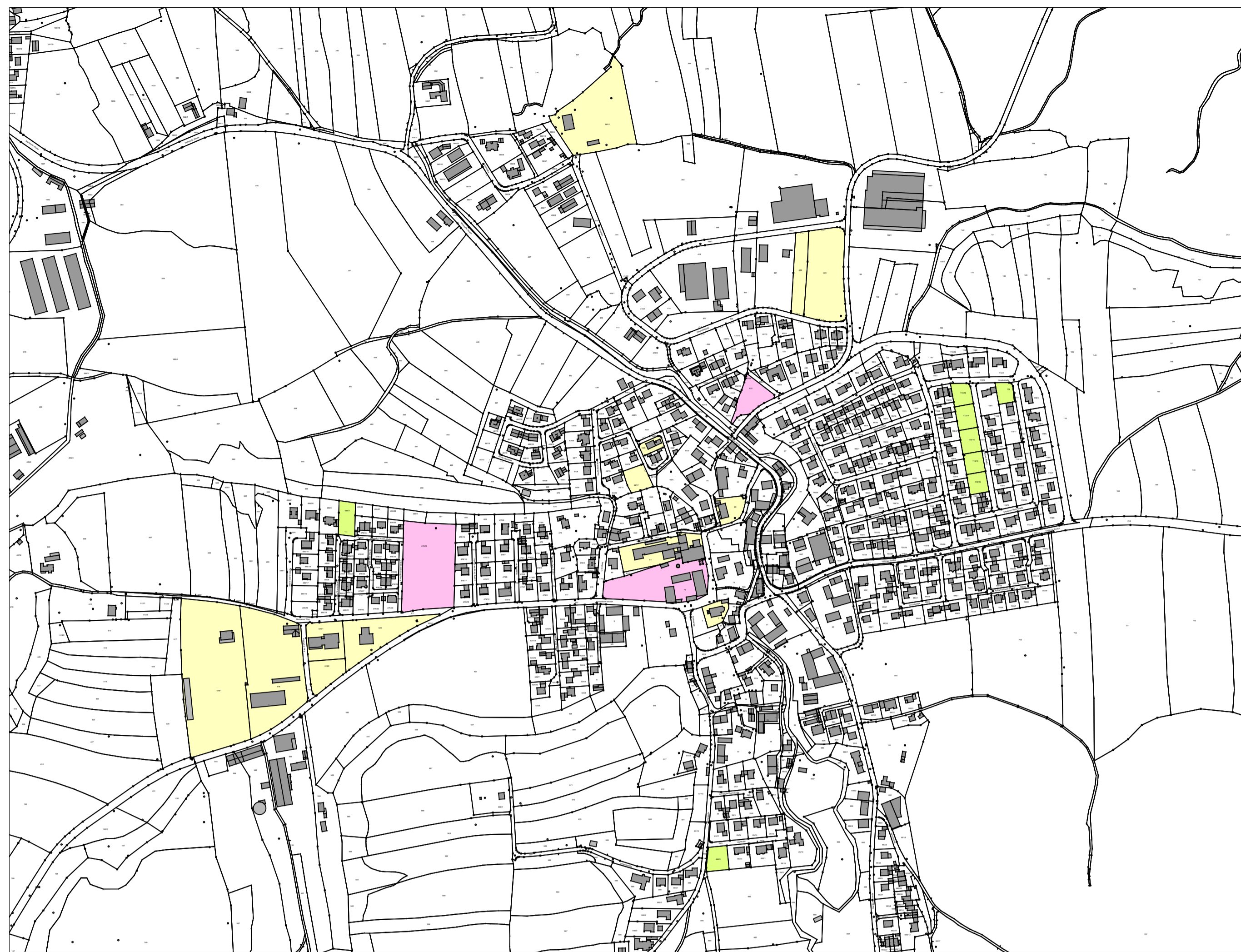
Schutzgut Landschaftsbild: Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bestehende Gehölze bleiben teils erhalten. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das Landschaftsbild zusätzlich belebt und der Verlust der 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

.....

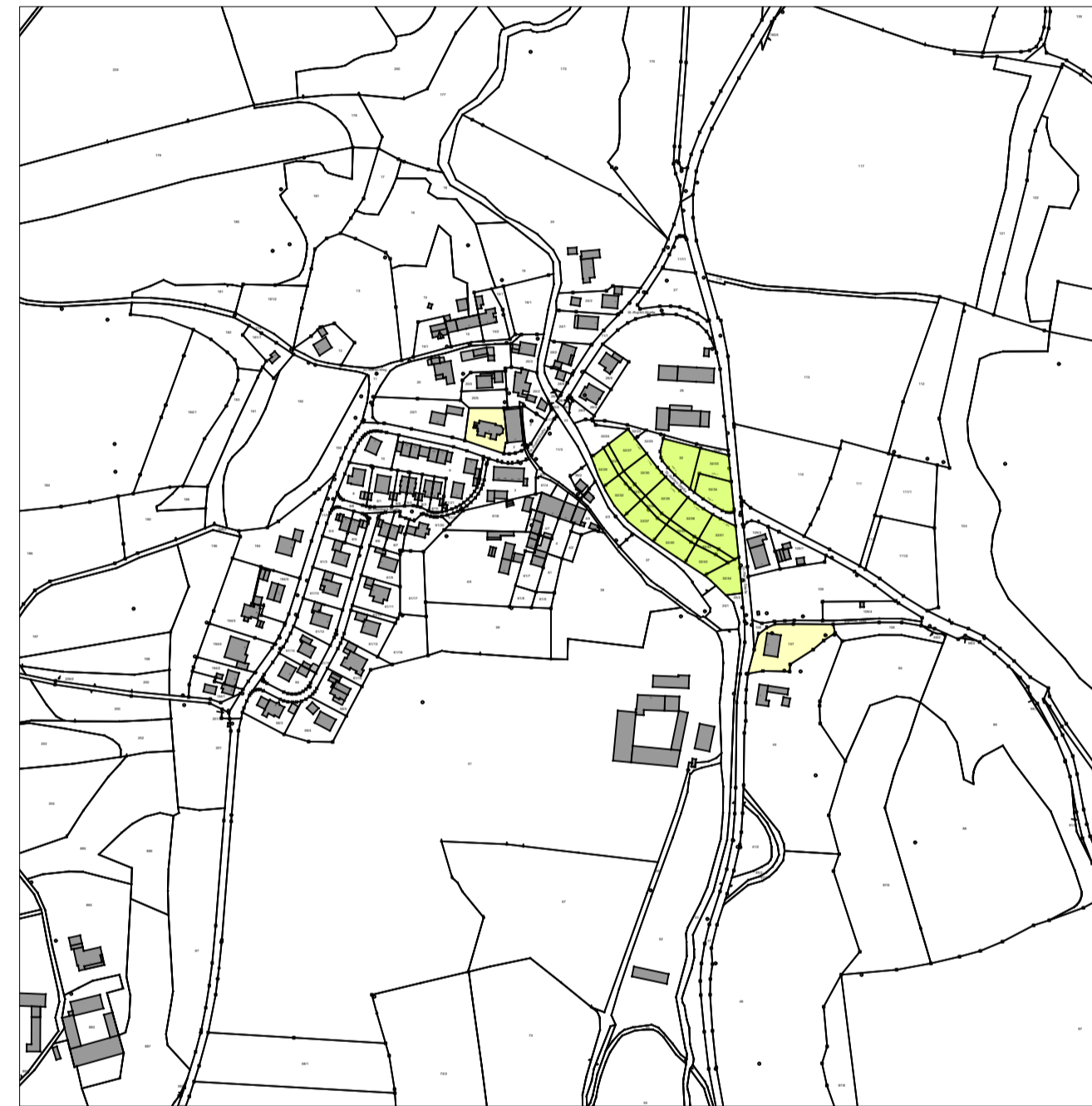
Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister



Polling



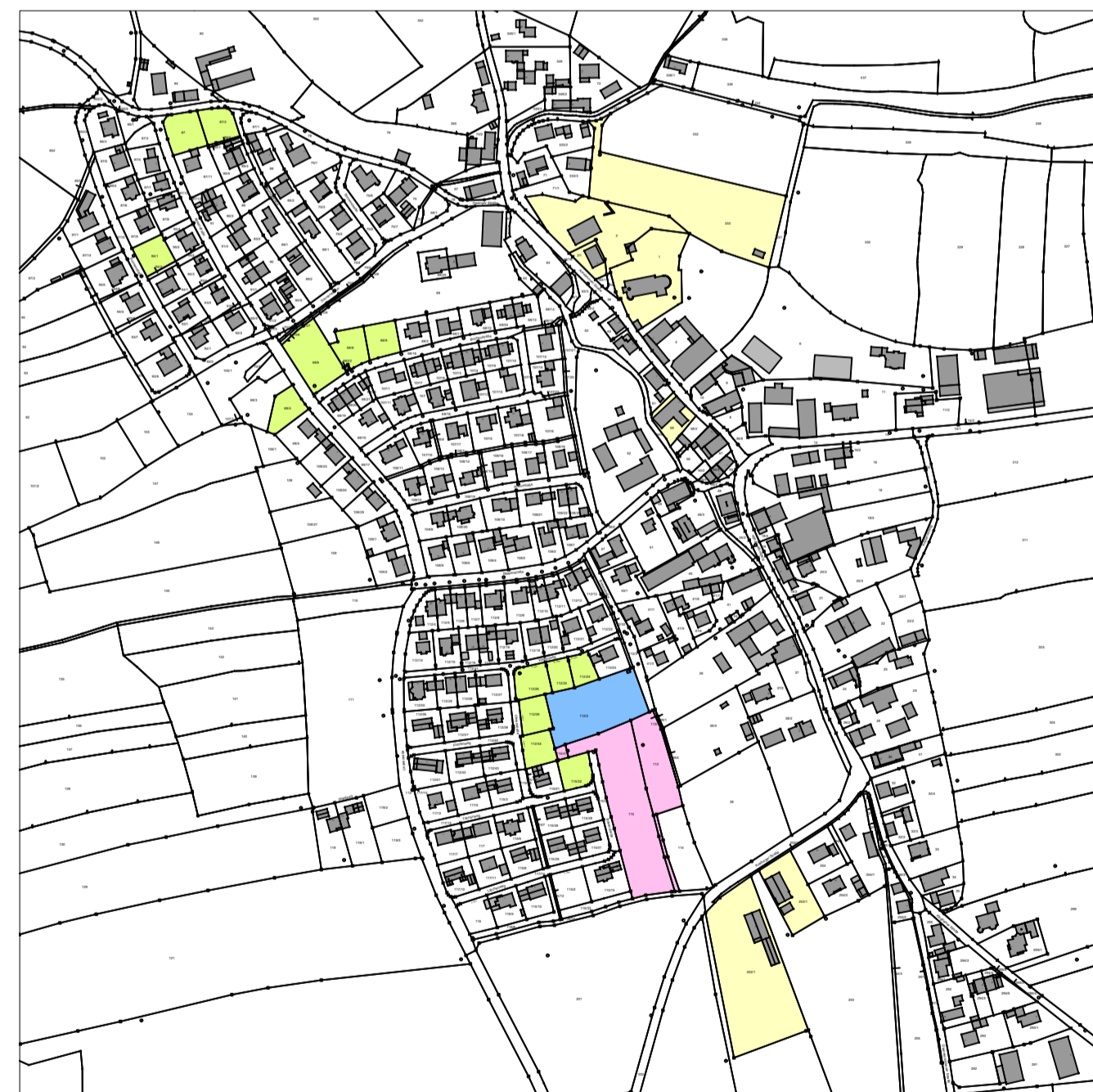
Polling - Weiding



Polling - Grünbach



Polling - Ehring



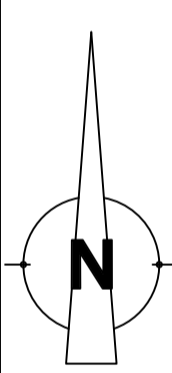
Polling - Oberflossing



Polling - Annabrunn

Legende:

- unbaute Baugrundstücke, Privat
- Besitz der Gemeinde Polling (allein nicht nutzbar)
- ungebauter Privatbesitz
- Kirche, Schule, Friedhof



Gemeinde Polling



Bedarfsnachweis

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
DEUTSCHLAND
Tel.: +49 (0) 8669 78 69 - 0
Fax: +49 (0) 8669 78 69 - 50
info@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 5.000

Projekt: 22060
bearbeitet: MX
Datum: 21. Juni 2024
geändert:

Für diese Zeichnung übernehmen wir uns als Redakteur von. Ohne unsere schriftliche Genehmigung dürfen diese Zeichnungen weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sie sind auf dem angegebenen Zeichnungsblatt, soweit dies nach (Lfd. Nr. des v. 1907 VOB) B.3)

GEMEINDE POLLING
Landkreis Mühldorf



BEBAUUNGSPLAN

„ANNABRUNN“

UVP-Vorprüfung
(Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a
Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB)

17.10.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Polling
Monhammer 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

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf am Inn

Bebauungsplan „Annabrunn“

UVP-Vorprüfung

(Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB)

Oktober 2024

Anlass und Rechtsgrundlagen

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbaufläche sollen in der Gemeinde Polling im Ort Annabrunn unter Berücksichtigung der Grundsätze der nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf, hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2022 beschlossen, den **Bebauungsplan „Annabrunn“** im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Annabrunn“ begründet ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt an den in Zusammenhang bebauten Ortsbereich Annabrunn der Gemeinde Polling an. Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 BauNVO liegt mit 8.700 m² unter 10.000 m² (Baulandfläche: ca. 21.740 m²; Grundflächenzahl: 0,4). Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Mögliche Artenschutzkonflikte wurden bereits durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeräumt und sind gemäß Voruntersuchungen 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 § 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.

Das Bebauungsplanverfahren soll daher gemäß § 215 BauGB fortgesetzt werden. Dazu führt die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls durch.

Mit der Ausarbeitung wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

Vorgehensweise

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt unter Berücksichtigung der **in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien**, unter Verwendung des einschlägigen Prüfbogens für die Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB. Die einschlägigen Leitfäden für die Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltbundesamt 2003, Umweltministerium NS 2012) werden zur Orientierung herangezogen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls prüft, ob sich durch die Planung erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ergeben können. Als Maßstab für die Bewertung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Kriteriums „Größe des Vorhabens“, verweisen die Leitfäden auf den „Prüfwert für Größe oder Leistung“ für das

Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG. Weitere Maßstäbe setzen das jeweils einschlägige Fachrecht sowie das Gebot der Umweltvorsorge.

Der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ i.S. des UVPG ist gemäß den Leitfäden nicht gleichbedeutend mit dem der „erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes“ i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG zu verwenden.

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Lfd Nr.	Bebauungsplan – Nr./Name:		
	Gemeinde Polling, Bebauungsplan „Annabrunn“		
1	Merkmale des Bebauungsplans	Umfang	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	21.740 m ²	
	Art der baulichen Nutzung:	WA	
	Bestehende GRZ:	-	
	Geplante GRZ:	0,4	
	Zulässige Grundfläche:	8.700 m ²	
	Nettobauland:	19.205 m ²	
	Neu versiegelte Fläche (bei BP-Änderungen)	-	
3	Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:	ja	nein
4	<input type="checkbox"/> B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB <input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt <input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung <input checked="" type="checkbox"/> B-Plan begonnen nach § 13b BauGB, Fortsetzung gemäß § 215a BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss vor Ablauf des 31.12.2022	☒	☐
5	Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG geführt <input checked="" type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt keine UVP-Pflicht vor.</i>	☒	☐
6	Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.</i>	☒	☐
7	<input type="checkbox"/> Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Größe der festzusetzenden Grundfläche < 10.000 m² bei Verfahren nach § 13b BauGB gem. § 13b S. 1 BauGB	☒	☐

		<i>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.</i>				
8	Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:			ja	nein	
	Flächeninanspruchnahme			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Versiegelung			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Entsiegelung / Rückbau			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Bodenabtrag			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Erhöhung Schadstoffemissionen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Verringerung Verkehrsaufkommen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lärmschutzmaßnahmen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Veränderung / Querung von Gewässern			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
9	1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf			Ausmaß / Bedeutung gegeben	
					ja	nein
		<i>Das Ausmaß bzw. die Bedeutung der Merkmale des B-Plans werden hier „nur“ dargestellt, eine Einschätzung der Erheblichkeit allein dadurch ist nicht sachgerecht und auch nicht sinnvoll. Mögliche Antworten zu den einzelnen Kriterien sind aufgeführt.</i>				
10	1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<i>B-Plan UVP-vorprüfungspflichtig oder Angebotsbebauungsplan (s. lfd. Nr. 5): Rahmensetzung gegeben → „ja“ Anderer B-Plan → „nein“</i>				
11	1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		B-Plan widerspricht diesen		
				ja	nein	
		<i>Ob B-Plan den Darstellungen dieser Pläne und Programme entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</i>				
		Regionalplan		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Flächennutzungsplan (F-Plan)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<i>wenn „ja“, dann Prüfung, ob Berichtigung F-Plan erforderlich</i>				
		<input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich				

12	1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf einer Fläche, die zum größten Teil derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, dem Bedarf an Wohnbaufläche der Gemeinde Rechnung getragen. Bestehende Gehölze, die eine Bedeutung für Natur und Landschaft haben bleiben zum Großteil erhalten. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Hauptort sind nicht mehr vorhanden, flächensparende Bauweisen werden berücksichtigt.</p> <p>Durch die günstige Lage des Plangebiets mit Anbindung an die bestehende Bebauung und Erschließung des Ortsteils Annabrunn, an Verkehrswege und Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird die nachhaltige Entwicklung des Siedlungs- und Gemeindegebiets gefördert.</p> <p>Umwelt- und gesundheitsgefährdende Nutzungen werden nicht zugelassen.</p> <p>Durch Nutzung der günstig gelegenen Planfläche wird die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle, mit für Umwelt und Natur gegebenenfalls höheren Belastungen, vermieden.</p>		
13	1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des Bebauungsplans ergeben sich unvermeidbar Flächeninanspruchnahmen und Überbauung/Versiegelung von Flächen und Böden. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt aber mit 8.700 m² bei nur 43,5% des Prüfwerts für eine UVP-Vorprüfung gemäß UVPG, und Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, durch Versiegelungsverbote für befestigte Flächen (wasserdurchlässige Beläge) auf den Grundstücken sowie durch grünordnerische Festsetzungen minimiert. - Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen durch umliegende landwirtschaftliche Nutzung (Feldbestellung) sind nicht auszuschließen, aber bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zumutbar und zu dulden. - Durch die Bebauung können Lebensräume und Habitate von Tieren und Pflanzen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet weist eine gewisse Strukturvielfalt auf und hat somit derzeit eine geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch den weitestgehenden Erhalt von Bestandsgehölzen und durch Begrünungsmaßnahmen zum Großteil vermieden. Durch die zeitlich vorgezogene Bereitstellung von ausreichenden und geeigneten Ersatzquartieren für Fledermäuse (Fledermauskästen) innerhalb des Plangebiets ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten infolge der Bebauungsplanung (durch den Abriss eines leerstehenden Gebäudes) auszugehen (CEF-Maßnahme). - Durch die geplante Wohnbebauung wird häusliches Abwasser anfallen. Das Beseitigen der Abwässer wird durch Einleitung in das gemeindliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Polling erfolgen. - Durch die zukünftige Bebauung kann das Grundwasser negativ beeinflusst werden. Zum Schutz des Grundwassers erfolgen Festsetzungen und Hinweise zur ordnungsgemäßen Entwässerung gemäß amtlichen Richtlinien. - Durch die geplante Bebauung ist häuslicher Abfall zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Mühldorf sichergestellt. - Umwelt- und gesundheitsgefährdende Nutzungen werden nicht zugelassen. - Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 		

14	1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			ja	nein		
		B-Plan beinhaltet / betrifft <i>Insofern Umweltvorschriften durch B-Plan berührt, dann Ausmaß/ Bedeutung gegeben. Ob B-Plan den Darstellungen dieser Vorschriften und Pläne entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</i>				
		<input type="checkbox"/> RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU ¹	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> Hochwasserschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
15	2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
			ja	nein		
16		<input type="checkbox"/> Bestandssichernden B-Plan <i>Wenn zutreffend (Hilfestellung aus lfd. Nr. 2 und 8), dann keine weitere Prüfung erforderlich, sondern alle Kriterien nach Nr. 2.1 bis 2.6: Auswirkungen zu erwarten „nein“ → Einschätzung „keine Auswirkungen“</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<i>Treten neben negativen Auswirkungen auch positive auf, so sind diese verbal zusätzlich mit aufzuführen, ebenso insofern Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen erforderlich/möglich sind. Eine Verrechnung mit negativen Auswirkungen erfolgt bei den einzelnen Kriterien nicht, die Berücksichtigung erfolgt in der Gesamteinschätzung, lfd. Nr. 50, eine Auflistung möglicher Maßnahmen in lfd. Nr. 53 und 54.</i>				
17	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen				
		<i>Bei durchzuführender UVP dienen die hier dargestellten Einschätzungen (ohne Berücksichtigung positiver Wirkungen) i. V. m. mit Nr. 2.6 gleichzeitig der UVP. Reihenfolge der Schutzgüter gem. UVP, um keine subjektive Wichtung zu suggerieren.</i>				
18	(a)	<u>Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit</u> - Für die Naherholung der Bürger von Annabrunn bzw. Polling spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Im Osten grenzen ein Gewässer mit Gehölzstrukturen und eine denkmalgeschützte Kapelle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen	

	<p>an den Geltungsbereich an, diese sind von der Planung unbeeinträchtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Osten, Süden und Westen verlaufen entlang des Plangebiets Radwege, u.a. der Fernradweg „Innradweg“. Die Nutzung der Radwege wird durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen an dieser Stelle nur geringfügig betroffen. Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen. 			
19	<p>(b) <u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, einzelne Gebäude, Bestandsgehölze) weist eine geringe Lebensraumbedeutung auf. - Im Umgriff des Plangebiets sind im Rahmen der LfU-Artenschutzkartierung (ASK) Erdkröte und Teichhuhn (im Gewässer) sowie Fledermäuse in der Kapelle (Braunes Langohr) und im leerstehenden Gebäude auf Flurstück Nr. 487 (Große Bartfledermaus) nachgewiesen. Das Gewässer mit Gehölzstrukturen und die Kapelle liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht betroffen. Das leerstehende Gebäude soll abgerissen werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind mind. ein Jahr vor Abriss des Gebäudes im Winterhalbjahr mind. 20 Fledermaus-Flachkästen an Bestandsgehölzen anzubringen (CEF-Maßnahme). Ein Abriss des Gebäudes ist nur im Winter, zwischen Anfang November und Ende März erlaubt. - Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen mit gebietseigenen Gehölzen bzw. heimischen Obstbäumen) und Durchgrünung (Baumpflanzungen) werden im Geltungsbereich zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>keine erheblichen negativen Auswirkungen</p> <p>auch positive Wirkungen</p>
20	<p>(c) <u>Boden und Fläche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 8.700 m². Dabei werden vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- / Grünlandzahl 49) und ein geringer Gehölzbestand in Anspruch genommen; durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur und Verlust der Bodenfunktionen. <p>Gemäß Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7, wird der Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, erst ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² UVP-pflichtig, erst ab 20.000 m² zulässiger Grundfläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Unter diesen Schwellenwerten/Prüfwerten geht das UVPG nicht von erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Prüfungsbedarf aus. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt mit 8.700 m² bei nur 43,5% des Prüfwerts für eine UVP-Vorprüfung gemäß UVPG.</p> <p>Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auch die Eingriffsregelung erst ab 20.000 m² zulässiger Grundfläche erforderlich (obwohl die Innenentwicklung auch z.B. Brachflächen oder landwirtschaftliche Flächen betreffen kann und die Neuversiegelung wesentlich höher sein kann als bei dem gegenständlichen Bebauungsplan). Die festgesetzte zulässige</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mittlere negative Auswirkungen nicht erheblich i.S.d. UVPG</p>

	<p>Grundfläche liegt hier mit 8.700 m² bei nur 43,5% des Schwellenwerts für die Eingriffsregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl, durch Versiegelungsverbote für befestigte Flächen auf den Grundstücken (wasserdurchlässige Beläge) sowie durch grünordnerische Festsetzungen minimiert. - Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen entfallen künftig. 			
21	<p>(d) <u>Wasser – Oberflächenwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenfließgewässer sind im und in der Nähe des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich liegt im Osten ein Gewässer mit Gehölzstrukturen, diese sind von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine negativen Auswirkungen
22	<p>(e) <u>Wasser – Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort. - Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert. - Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs kommt es wahrscheinlich zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung (vgl. LfU 2022: Kurzbericht Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung – Nitrat und Pflanzenschutzmittel). 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
23	<p>(f) <u>Wasser – Hochwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. - Risiken durch Starkregenereignisse sind aufgrund der Topographie relativ gering. Es erfolgen Hinweise zur Vorsorge gegenüber Starkniederschlägen. - Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Zufahrten, Stellplätzen, Fußwegen und Abstellflächen wird der Versiegelungsgrad reduziert. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
24	<p>(g) <u>Luft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind aufgrund der Strukturarmut sowie der fehlenden Hanglage der Fläche nicht zu erwarten. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
25	<p>(h) <u>Klima</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende landwirtschaftliche Freifläche kann als Kaltluftentstehungsfläche wirken. Die Bedeutung des Geltungsbereichs ist aufgrund der umliegenden weitläufigen Forst- und Landwirtschaftsflächen aber als relativ gering einzuschätzen. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen

	<ul style="list-style-type: none"> - Eine eventuelle Verringerung der Kaltluftentstehungsflächenfunktion infolge von Versiegelungen wird durch die vorgegebenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen teilweise kompensiert. - Die grünordnerischen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung mit gebietseigenen Gehölzen tragen zur Klimaverbesserung bei. 			
26	(i) <u>Landschaft(sbild)</u> <ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. - Durch Festsetzung der Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grenze mit gebietseigenen Gehölzen und Sträuchern werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verringert. - Durch die Festsetzungen zur Erhaltung bestehender Gehölze, zur Ortsrandeingrünung und durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets kann das Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
27	(k) <u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u> <ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden. - Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Mutter Anna (Aktennummer D-1-83-136-6) sowie das Bodendenkmal „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Mutter Anna in Annabrunn. (Aktennummer D-1-7741-0268)“. Diese werden von der Planung nicht beeinträchtigt. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
28	(l) <u>Wechselwirkungen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bzw. einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden bereits bei den einzelnen Schutzgutbetrachtungen mit einbezogen. - Außergewöhnliche Wechselwirkungen sind nicht vorhanden. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
29	2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
30	(a) den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet Es sind keine anderen Pläne, Programme oder Vorhaben mit Auswirkungen auf das B-Plan-Gebiet bekannt. <u>Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
31	(b) den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine negativen Auswirkungen
32	2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
33	(a) Risikopotenzial des Standortes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kein Risiko

	- Umwelt- und gesundheitsgefährdende Nutzungen sind nicht zugelassen.			
34	(b) Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kein Risiko
35	2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine erheblichen negativen Auswirkungen
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten <input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen			
37	2.6 folgende Gebiete	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	
38	2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
39	2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
40	2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
41	2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(a) Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(b) Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
42	2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen

43	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			keine Auswirkungen
	(a)	Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
44	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
45	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
46	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
47		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 3 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
48		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 3 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
49		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 3 UVPG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Auswirkungen
50	Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB :				
	Die Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ergibt, dass durch den geplanten Bebauungsplan keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:				

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erheblich i.S. des UVPG und werden durch geeignete Maßnahmen (siehe lfd. Nr. 53) minimiert. Durch die zeitlich vorgezogene Anbringung von Fledermauskästen an Bestandsbäumen im Plangebiet (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahme) und der Abrisszeitenregelung ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten als Folge der Bebauungsplanung auszugehen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind nicht erheblich i.S. des UVPG und werden durch geeignete Maßnahmen (siehe lfd. Nr. 53) minimiert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erheblich i.S. des UVPG und werden durch geeignete Maßnahmen (siehe lfd. Nr. 53) minimiert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich i.S. des UVPG und werden durch geeignete Maßnahmen (siehe lfd. Nr. 53) minimiert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich i.S. des UVPG.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht erheblich i.S. des UVPG und werden durch geeignete Maßnahmen (siehe lfd. Nr. 53) minimiert.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich i.S. des UVPG.

51 **Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:**

52 Umweltprüfung nicht erforderlich

53 Zu beachtende Auflagen:

Folgende Festsetzungen durch Text und Planzeichen sind umzusetzen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Festsetzung durch Planzeichen A.6: *Bäume zu erhalten.*

Festsetzung C.10.4: *Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Oberkante des Geländes ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.*

Festsetzung C.8.1: *Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit dauerhaft zu begrünen und mit gebietseigenen Laubbäumen bzw. heimischen Obstbäumen zu bepflanzen.*

Festsetzung C.8.2: *Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle min. ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Festsetzung C.8.3: Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandeingrünung: *Die Flächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit heimischen Obstbäumen und gebietseigenen Strauchgehölzen (pro 10,00 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,00 m, für Sträucher bis höchstens 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m.*

Festsetzung C.10.1: Maßnahmen für den Artenschutz: *Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind mind. eine Periode vor Abriss des Gebäudes auf Fl.-Nr. 487 mind. 20 Fledermaus-Flachkästen*

an zu erhaltenden im Plangebiet anzubringen (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme, CEF-Maßnahme). Dabei sind die Kästen in Gruppen von drei bis fünf Stück in zwei bis fünf Meter Höhe aufzuhängen. Sie sind frei anfliegbar anzubringen. Der Abriss des Gebäudes ist im Winterhalbjahr (zwischen Anfang November und Ende März) durchzuführen.

Schutzgut Fläche und Boden

Festsetzung C.8.1: Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit dauerhaft zu begrünen und mit gebietseigenen Laubbäumen bzw. heimischen Obstbäumen zu bepflanzen.

Festsetzung C.8.5: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Schutzgut Landschaft

Festsetzung durch Planzeichen A.6: Bäume zu erhalten.

Festsetzung C.8.2: Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle min. ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung C.8.3: Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandeingrünung: Die Flächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit heimischen Obstbäumen und gebietseigenen Strauchgehölzen (pro 10,00 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,00 m, für Sträucher bis höchstens 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m.

Schutzgut Wasser

Festsetzung C.8.5: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden

Schutzgut Klima

Festsetzung C.8.1 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen.

Festsetzung C.8.2: Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle min. ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung C.8.3: Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Ortsrandeingrünung: Die Flächen zur Ortsrandeingrünung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit mit heimischen Obstbäumen und gebietseigenen Strauchgehölzen (pro 10,00 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze für Obstbäume mindestens 2,00 m, für Sträucher bis höchstens 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m.

Festsetzung C.8.5: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden

Hier sind Auflagen / Bedingungen / Voraussetzungen zu benennen, die für die Entscheidung der Erheblichkeit relevant sind, also ergebnisbeeinflussend sein können (z. B. Festsetzung von „Tabuflächen“ hinsichtlich besonders wertvoller Bereiche oder Altlasten; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, ggf. noch zu klärende Sachverhalte u. a.)

54 Sonstige Hinweise:

Hier sind sonstige Hinweise aufzuführen, die für die Abwägung oder für die weitere Planung / Umsetzung relevant sein könnten.

55 Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

Hier sind v. a. fehlende / noch zu klärende Sachverhalte, noch zu erstellende Gutachten, besondere Konflikte und sonstige für den Scoping-Termin und eine ggf. erforderliche Vergabe an Dritte wesentliche Informationen aufzuführen.

Verwendete Abkürzungen:

BauGB Baugesetzbuch

B-Plan Bebauungsplan

GRZ Grundflächenzahl

RL Richtlinie

UVPG Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

WRRL EU-Wasserrahmenrichtlinie

Fazit

Auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB gelangt die Gemeinde Polling zu der Einschätzung, dass der **Bebauungsplan „Annabrunn“** 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.

Das auf Basis von § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren kann daher gemäß § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Polling, den

.....

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 10. Jan. 2025
Nr.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Annabrunn“

Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Annabrunn“ der Gemeinde Polling.

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 22.12.2024 den Bebauungsplan „Annabrunn“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Annabrunn“ in Kraft.

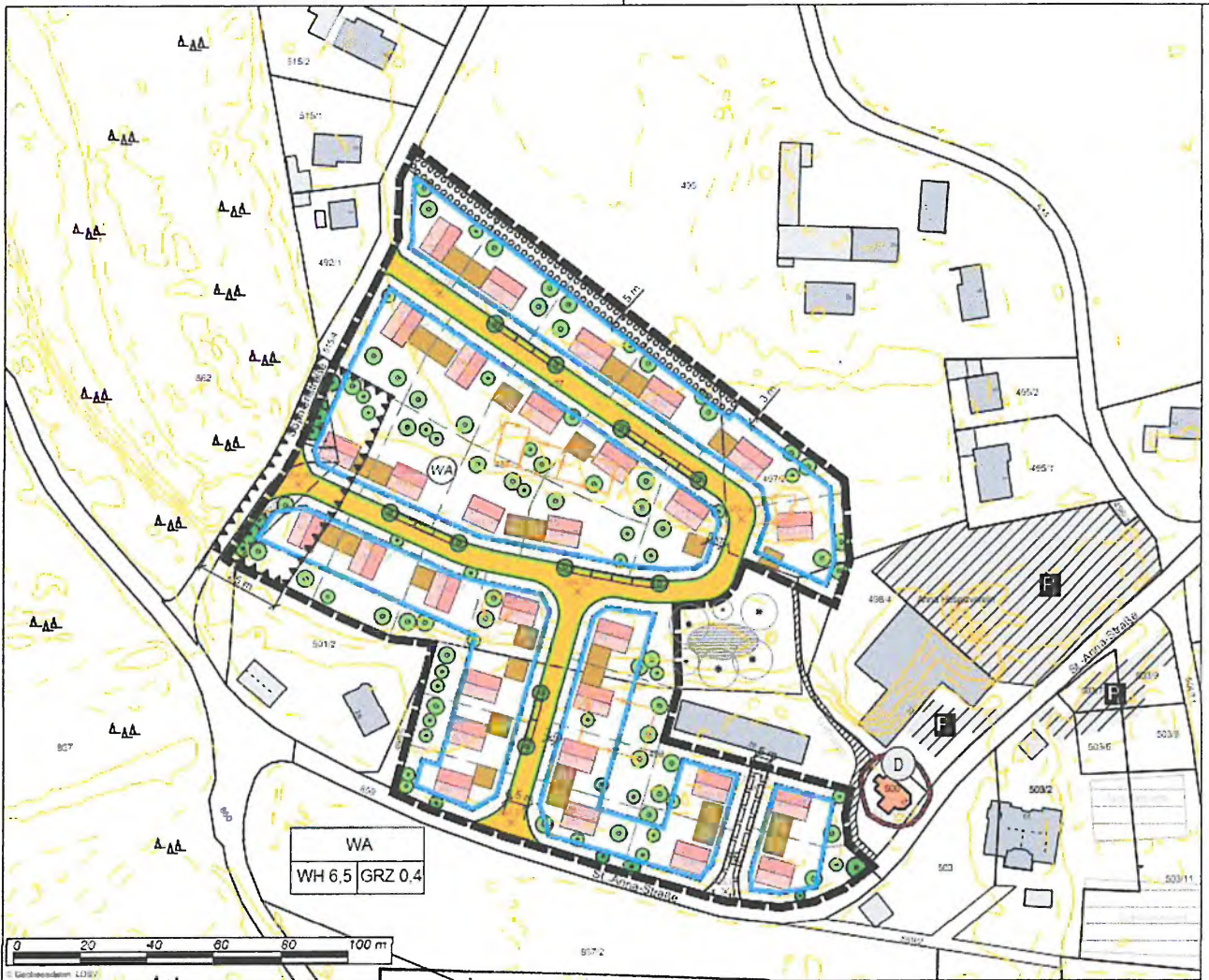
Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Zimmer 14, Anschrift: Monhamer Weg 1, 84570 Polling, während folgender Zeiten, Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 – 17.30 Uhr einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



WA
WH 6,5 GRZ 0,4

Gemeinde Polling, Ortsteil Annabrunn
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Bebauungsplan "Annabrunn"

Eing.: 1 Ü. Jan. 2025

Nr.

Polling, 07.01.2025

Lorenz Kronberger
Lorenz Kronberger
1. Bürgermeister



angeheftet am:.....

abgenommen am:.....