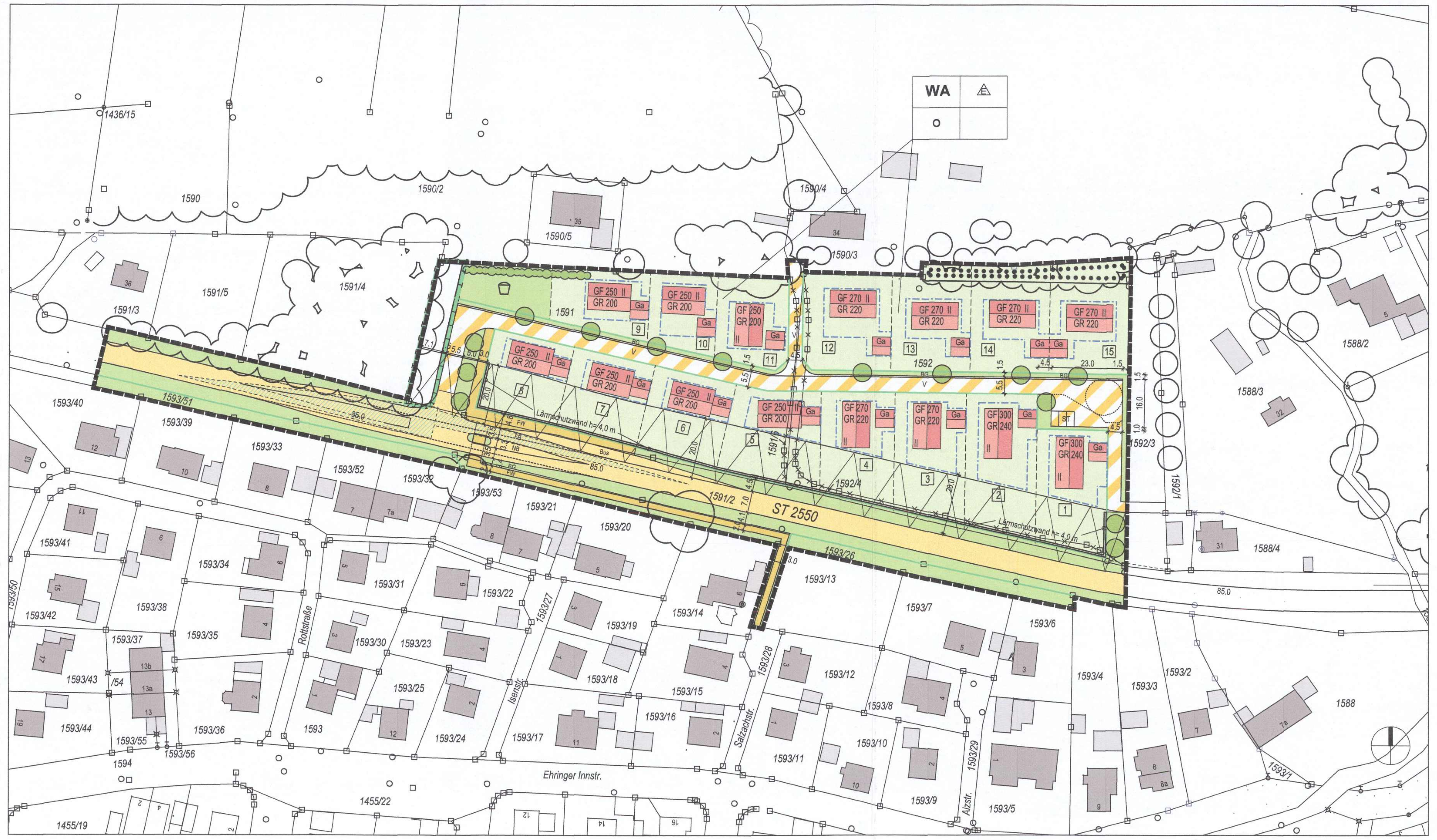
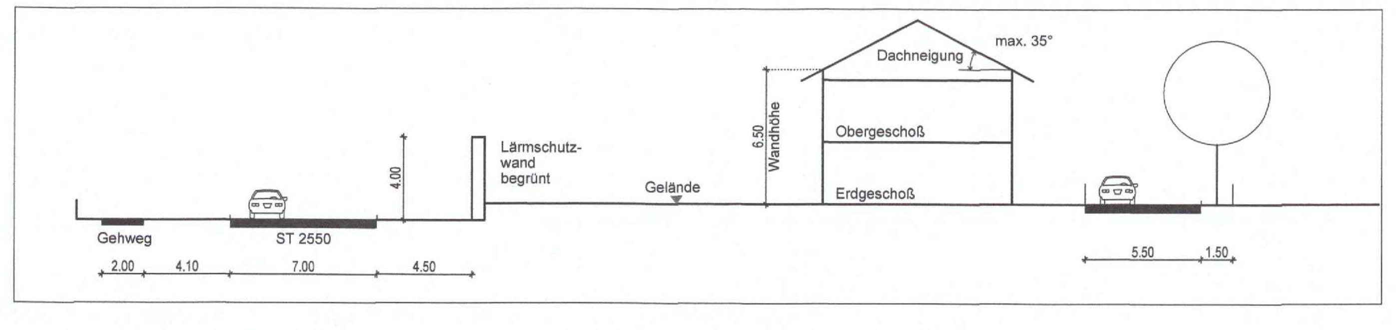
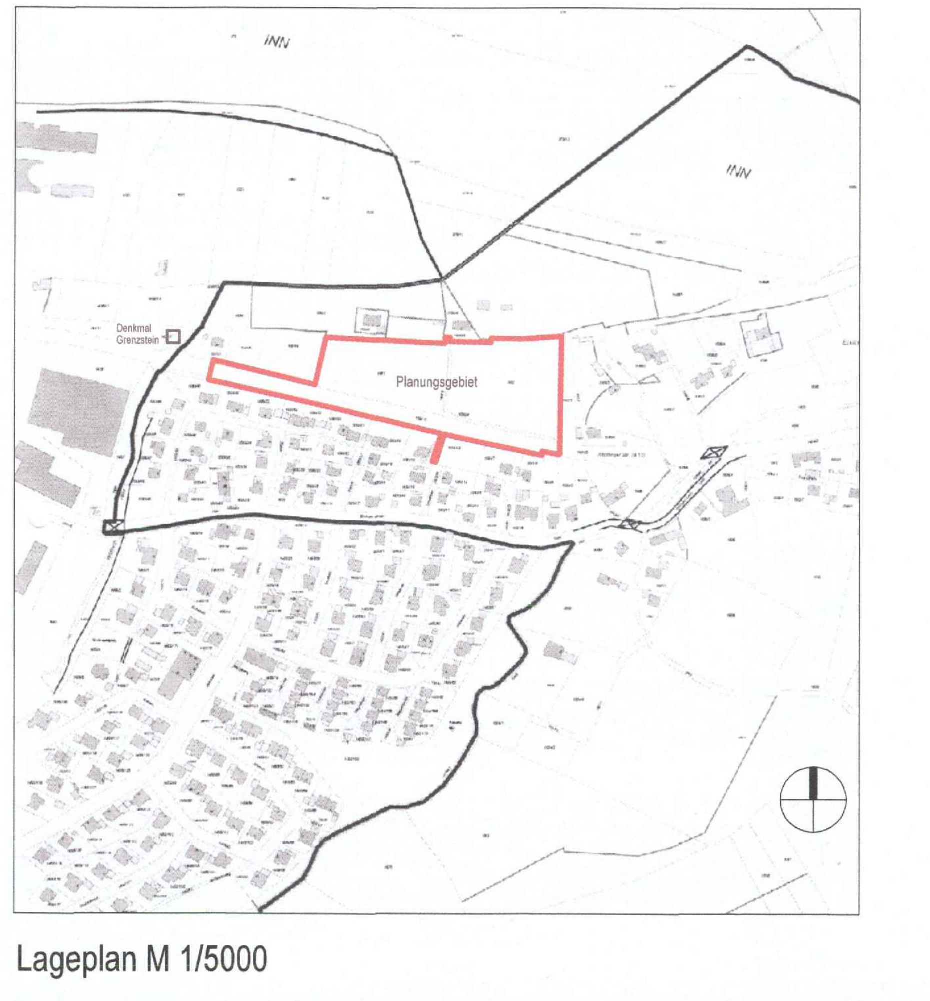


Planzeichnung M 1/1000



Prinzipschnitt mit Darstellung der Messgrößen M 1/250



Lageplan M 1/5000

Artenverwendungslisten

BÄUME
Erle (Alnus glutinosa)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Wilde Birne (Pyrus pyraster)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Weide (Salix i.A.)
Mehl-Beere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)

STRÄUCHER
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Zwei- und eingriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata bzw. C. monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Wildrose i.A. (Rosa spec.)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

RANK- UND KLETTERPFLANZEN
Nord/ Nordostexponierte Lagen
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelieber (Lonicera i.A.)
Waldrebe (Clematis i.A.)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Süd/Südwestexponierte Lagen
Rosen i.A. (Rosa spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus i.A.)
Blauregen (Wisteria sinensis)

EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
Fetthenne (Sedum spec.)
Lauch (Allium spec.)
Thymian (Thymus serpyllum)
Schillergras (Koeleria pyramidata)
Dachwurz (Sempervivum spec.)
Kl. Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Rispengräser (Poa spec.) u.a.

HOCHSTAMM OBSTBÄUME

(bewährte standortgerechte Sorten, beispielhafte Auswahl)
Apfel: Berner Rosenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Winterrambur, Landsberger Renette
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Philippsbirne
Zwetsche: Hauszwetsche Anna Späth, Wangenheimer Frühzwetsche
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet

GF 270 — Maximal zulässige Geschoßfläche, hier z.B. 270 m²

GR 220 — Maximal zulässige Grundfläche, hier z.B. 220 m²

II — Maximal zulässig 2 Vollgeschosse
Zulässig sind: Erdgeschoss mit einem Obergeschoss, Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder nur Erdgeschoss

o — Offene Bauweise

Baugrenze
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2008 wird angeordnet.

Bei Wohngebäuden nur Einzelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig.

Straßenbegrenzungslinie

FW / Bus / FB / NB / FB / BG — Straßenverkehrsfläche mit vorgeschlagener Aufteilung in Fahrbahn (FB), Fußweg (FW), nicht befahrbare Flächen (NB), Bushaltestelle (Bus), Begrünung (BG), mit Angabe der Ausbaubreiten in Metern

BG / V — Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (V) mit seitlicher Begrünung (BG), Angabe der Ausbaubreiten in Metern

85.0 / 3.0 — Freizuhaltende Sichtflächen mit Angaben in Metern
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

20.0 — Anbaufreie Zone, mit Angabe der anbaufreien Zone in Metern

Lärmschutzwand h= 4,0 m — Lärmschutzwand Oberkante Wand hier z.B. 4,0 m über Fahrbahnoberkante

Vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden Bäumen

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Anlage einer Waldmantelpflanzung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes außerhalb des Geltungsbereiches
Angabe der Pflanzbreite in Metern
Verweis auf textliche Festsetzung in Punkt Grünordnung

Zu erhaltender Baumbestand
Der Baumbestand innerhalb dieser Fläche ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor jeglicher Nutzung nach RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen. Verweis auf textliche Festsetzung in Punkt Grünordnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhen — Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m bei Wohngebäuden. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bauweise

Abstandsflächen — Die Abstandsflächen gemäß Bayrischer Bauordnung sind einzuhalten.

Bauliche Gestaltung

Dachneigung — Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 35 Grad festgesetzt.

Dachgestaltung — Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mehr als 32 Grad. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden mit maximal bis zu 1 Vollgeschoss (E+D) zulässig und müssen sich dem Hauptdach klar unterordnen. Die Länge des Zwerchgiebels darf maximal 25 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachüberstand — Der Dachüberstand darf maximal 1,00 m betragen. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen sind zulässig.

Hauptgebäude — Das Seitenverhältnis der Länge zur Breite eines Hauptgebäudes muss mindestens 5:4 betragen.

Garagen und Nebengebäude — Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Flachdächer sind zulässig.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebengebäude bis zu einer Größe von 35 m³ dürfen auch außerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,0 m betragen. Private Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Lärmschutz

Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche ist zur Staatsstraße ST 2550 eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Länge und Lage der Lärmschutzeinrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Errichtung der Wohnbebauung ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand zulässig.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Entlang der Staatsstraße ST 2550 werden im Bereich des Bebauungsplanes trotz Lärmschutzwand die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Ebenso verbleiben Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in den Obergeschossen.
Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer "4914.0 / 2014 - SF" des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 21.11.2013 entnommen werden.

An den, der Staatsstraße St 2550 (Altöttinger Straße) zugewandten Fassadenpunkten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster ohne Überschreitung belüftbar sind.
Wo eine solche schalltechnisch günstige Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Wintergärten und/oder Schallschutzfenster in Verbindung mit mechanischen Lüftungen vorzusehen.
Die Fassadenpunkte mit Überschreitungen und die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind den Anlagen 2 bis 4 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer "4914.0 / 2014 - SF" des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 21.11.2013 zu entnehmen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

Zum Schutz der bestehenden Wohngebäude südlich der St 2550 ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand (Absorptionsgrad > 0,84 bzw. Reflexionsverlust > 8,0 dB) auszuführen.

Grünordnung

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasenpflaster) herzustellen.
Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rasenfugen ist nicht zulässig.

Die unbebaute Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Wegen - zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Je angefangene 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.
Je angefangene 50 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei sollen 70% der Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.
Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
An Carport- und Pergolenpfosten sind Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste anzubringen.
Flachdächer von Carports sind extensiv zu begrünen.
Für alle Pflanzungen ist standortheimisches Pflanzgut des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland" zu verwenden.

Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen:
Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14 cm
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordosten des Geltungsbereichs sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor jeglicher Nutzung zu schützen. Auf privater Grundstücksfläche sind in diesem Bereich ausschließlich Sträucher gem. Artenverwendungsliste vorzupflanzen.

Entlang des Waldrandes im Westen ist eine 7 m breite Waldmantelpflanzung anzulegen. Es wird eine 5–reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gepflanzt. Der Abstand zwischen Sträuchern beträgt 1,5 m, der zwischen Bäumen 2 m. Der Reihenabstand beträgt ebenfalls 1,5 m. Die Fläche für die vorgesehene Waldmantelpflanzung ist während der Baumaßnahmen von jeglicher Nutzung (Ablagerung von Baumaterial, Erddeponien usw.) freizuhalten.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Auch für selbstklimmende Arten sind Kletterhilfen anzubringen. Es muss eine schallabsorbierende Lärmschutzanlage errichtet werden.

Für die Pflanzung entlang der Erschließungsstraße werden Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm) folgender Arten festgesetzt: Feld-Ahorn (Acer campestre), alternativ: Hain-Buche (Carpinus betulus). Es wird auf die Schnittverträglichkeit der Baumarten hingewiesen, da für die spätere Freihaltung des Lichtraumprofils im Straßenraum Schnittmaßnahmen notwendig werden. Die Darstellung der Straßenbäume im Plan ist beispielhaft; der endgültige Standort der Bäume richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

Zur Eingrünung des Spielplatzes werden ausschließlich ungiftige Laubgehölze sowie Obst- und Beerensträucher verwendet.

Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen.
Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 erfolgen.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Umweltbericht sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Erschließung des Baugebietes umzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- freiwachsenden Hecken
- Gehölzgruppen oder –reihen
- durchsichtigen, max. 1m hohen Zäunen zum Nachbargrundstück, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen max. 1m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung im Vorgartenbereich.

Der Zaun ist um mind. 0,50m gegenüber dem Gehweg- bzw. Straßenrand zurückzusetzen. Dieser Streifen ist als Grünfläche auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen, Stützmauern zum angrenzenden Gelände des Nachbargrundstücks sind zur Gewährleistung der Wanderbewegungen von Tierarten nicht zulässig.
Es sind ausschließlich Laubgehölze zur Heckenpflanzung zu verwenden.

Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern muss, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENGW ist im Bauantrag schriftlich zu bestätigen. Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach Maßgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundwasser- und Hochwasserschutz

Die Kellergeschosse der Gebäude sind einschließlich deren Lichtschächte in wasserundurchlässiger Betonbauweise gegen drückendes Wasser abzudichten. Heizöltanks sind hochwassersicher einzubauen und müssen für diesen Zweck eine bauaufsichtliche Zulassung besitzen. Eine Liste solcher Tanks ist bei der Gemeinde Polling erhältlich.

C ZEICHNERISCHE HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzpunkten

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bestehendes Gebäude

Vorgeschlagenes Gebäude

1 — Nummerierung der geplanten neuen Baugrundstücke

Ga — Vorgeschlagener Garagenstandort

20.0 — Maßangabe in Metern, zum Beispiel 20,0 Meter

1595 — Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken

Bestehender Baum

Bestehende Baumgruppe

ST — vorgeschlagene Stellplätze

D TEXTLICHE HINWEISE

Die neu zu erstellenden Elektro-/ Verteilerschränke sind soweit möglich in die Zaunzeilen zu integrieren.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI- Bestimmungen hingewiesen.

Der benachbarte Baumbestand weist teilweise eine zurückgehende Vitalität auf. Die Eigentümer der entsprechenden Parzellen müssen den Baumbestand beobachten, um Gefährdungen zu vermeiden. Der Baumbestand im Umgriff des Kinderspielplatzes soll bei den regelmäßigen Spielgeräteprüfungen diesbezüglich ebenfalls beobachtet werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen und zum Teil gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke und Betriebe müssen die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maishäckseln an Wochenenden und bei Nacht. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen. Werden bei den Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß durch ein fachkundiges Büro zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen. Das Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Im Planungsbereich sind aufgrund der besonderen Siedlungsgunst (Gewässernähe) Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe aller Art bedürfen deshalb gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen. Auf das Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler wird hingewiesen.
Auf folgende Denkmäler in der Nähe des Planungsgebietes wird hingewiesen:

- D-1-83-136-17, Stadel des Dreifirsthofes, zweitennig, mit gemauerter Ostseite und großen Andreaskreuzen im Bundwerk, 1.Hälfte 19.Jh
- D-1-83-128-244, Grenzstein Nr. 1 (Süd) des ehem. Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn, gesetzt 1664/65; nicht mehr am originalen Standort

Es gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Maßentnahme:
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird deshalb keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind auftretende Differenzen auszugleichen.

E EMPFEHLUNGEN

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert.
Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der Stadtwerke Mühldorf sollen in die Einfriedungen der betroffenen Parzellen integriert werden.

Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen bei den Baumaterialien wird empfohlen.

Durch die vorhandenen hohen Grundwasserstände wird empfohlen keine Kellergeschosse auszuführen. Wenn Kellergeschosse ausgeführt werden sollen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton (WU-Beton) als „weiße Wanne" auszubilden.

Aufgrund der Lärmimmissionen sollen schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer bereits bei der Grundrissgestaltung so angelegt werden, dass sie zu weniger belasteten Fassaden orientiert sind und/oder zusätzlich Fenster zu unbelasteten Fassaden vorgesehen werden.

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude und Garagen wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste sinnvoll.
Auf die Pflanzung von buntlaubigen Gehölzen ist zu verzichten.

Präambel:

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. NOV. 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. FEB. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den 19. FEB. 2015 — Siegel — Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. NOV. 2013 hat in der Zeit vom 05. MRZ. 2014 bis einschließlich 04. APR. 2014 stattgefunden.

Ort, den 19. FEB. 2015 — Siegel — Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. NOV. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. FEB. 2014 bis einschließlich 02. APR. 2014 beteiligt.

Ort, den 19. FEB. 2015 — Siegel — Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19. FEB. 2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16. OKT. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den 19. FEB. 2015 — Siegel — Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**

Polling, den 19. FEB. 2015
(Gemeinde Polling) — Siegel —
Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03. JUNI 2016
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den 03. JUNI 2016 — Siegel — Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan
"Ehring nördlich der ST 2550"

Gemeinde Polling

Landkreis Mühldorf a. Inn

Regierungsbezirk Oberbayern

FL.Nrn.: 1591, 1591/2, 1591/6, 1592, 1592/4, 1593/13, 1593/26, 1593/51

Gemarkung Polling

Entwurf — Albert Blaumoser
Architekten | Stadtplaner
Söckinger Str. 1b
82319 Starnberg

Fon 08151/55927-0
Fax 08151/55927-28
mail info@blaumoser-architekt.de
web www.blaumoser-architekt.de

Grünordnung — Bernd Bellemann
Landschaftsarchitekten
Staudhub 4
84556 Kastl

Fon 08679/913377
Fax 08679/913472
mail bbellemann@t-online.de

Plandatum 16.10.2014

BP 19

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 04. AUG. 2016
Nr. .....

Bebauungsplan
„Ehring nördlich der Staatsstraße ST 2550“

Gemeinde Polling

Landkreis Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk Oberbayern

für die Grundstücke

Fl.Nrn. 1591, 1591/2, 1591/6, 1592, 1592/4
Gemarkung Polling

Begründung

Vorhabensträger	Gemeinde Polling Monhamer Weg 1 84570 Polling	
	Polling, den 16.10.2014	..... Lorenz Kronberger 1. Bürgermeister
Planfertiger	Albert Blaumoser Architekten | Stadtplaner Söckinger Straße 1b 82319 Starnberg	.....
Grünordnung	Bernd Bellemann Landschaftsarchitekten Staudhub 4 84556 Kastl	.....

Inhalt

1. Anlass der Bebauungsplanung

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

3. Bestandssituation

3.1 Allgemeine Lage des Plangebiet
3.2 Städtebauliche und naturräumliche Umgebung
3.3 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand
3.4 Verkehr / Immissionen
3.5 Gelände
3.6 Grundwasser / Hochwasser
3.7 Altlasten
3.8 Denkmalschutz

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

5. Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept
5.2 Erschließungskonzept
5.3 Lärmschutz
5.4 Grünordnung
5.5 Oberflächenwasser
5.6 Grundwasser- und Hochwasserschutz

6. Technische Versorgung / Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung
6.2 Wasserversorgung
6.3 Stromversorgung
6.4 Telekommunikation
6.5 Abfallbeseitigung

7. Eingriffsregelung und Umweltbericht

8. Kenndaten der Planung

1. Anlass der Bebauungsplanung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes dient nach dem BauGB zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und der Vermeidung einer Abwanderung von Wohnungs- und Grundstückssuchenden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern der nachwachsenden Generation in Eigenheimbauweise. Auch wenn die Lärmschutzproblematik bei diesem Gebiet in besonderer Weise zu berücksichtigen ist, ist der Ausweisung dieses Gebietes aufgrund der bestehenden Erschließung, der Lage im Zusammenhang mit bebauten Gebieten, sowie der guten Anbindung an die Infrastruktur in der nahen Umgebung und an das Stadtzentrum von Mühldorf der Vorzug zu geben, gegenüber der Ausweisung von Gebieten an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohngebiet aus.

3. Bestandssituation

3.1 Allgemeine Lage des Plangebiet

Das geplante Baugebiet befindet sich im Ortsteil Ehring angrenzend an die Stadt Mühldorf und liegt unmittelbar nördlich der Staatsstraße ST 2550.

3.2 Städtebauliche und naturräumliche Umgebung

Mit seiner Nordseite grenzt das Gebiet an die Innauen, mit zum Teil hoch aufgewachsenem Baumbestand. Ebenfalls nördlich befinden sich zwei frei stehende Einzelhäuser mit Nebengebäuden. Im Westen befindet sich waldartiger Baumbestand als Übergang zu weiter westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen, im Osten befindet sich eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern. Südlich der Staatsstraße ST 2550 liegt der zusammenhängend durch Wohnhäuser bebaute Ortsteil Ehring.

3.3 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Baugebiet ist derzeit unbebautes Ackerland und befindet sich im Privatbesitz. Die Erschließung der beiden nördlich angrenzenden Gebäude erfolgt über das Plangebiet. Im Nordosten befindet sich zum Teil hoch aufgewachsener prägender Baumbestand. Der Kronenbereich des westlich angrenzenden Waldbestandes ragt in das Baugebiet hinein. Der südliche Rand des Plangebietes wird durch die Staatsstraße ST 2550 gebildet.

3.4 Verkehr / Immissionen

Das Gebiet ist durch Verkehrsimmissionen von der angrenzenden Staatsstraße ST 2550 stark belastet. Eine Schalltechnische Untersuchung zur Erfassung der bestehenden Immissionen und der notwendigen Maßnahmen zur Ausweisung eines Wohngebietes liegt vor.

3.5 Gelände

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nach Norden zu den Innauen durch eine Böschungskante ab.

3.6 Grundwasser / Hochwasser

Das Plangebiet liegt am Rande der Innauen. Bei Hochwasser ist mit stark steigenden Grundwasserständen zu rechnen. Eine flächenhafte Überflutung des Gebietes ist jedoch auch bei extremen Hochwasserständen wie im August 2005 bisher nicht eingetreten. Die Fläche kann aufgrund der Berechnungen zum hundertjährigen Hochwasserstand als hochwasserfrei angegeben werden. Dennoch ist bei der Planung von Einzelbauvorhaben den Gefahren durch Hochwasser besonderes Augenmerk zu schenken.

3.7 Altlasten

Das Vorliegen von Altlasten ist im Planungsgebiet nicht bekannt.

3.8 Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind aufgrund der besonderen Siedlungsgunst (Gewässernähe) Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe aller Art bedürfen deshalb gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen. Auf das Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler wird hingewiesen.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes und der Sicherung der Erschließung des Gebietes. In besonderer Weise sind die Aspekte des Lärmschutzes zu klären.

5. Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Ausweisung einer Einzelhausbebauung als Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen vor. Dabei werden Grundstücksgrößen von minimal ca. 540 m² bis maximal ca. 1050 m² vorgesehen. Die Form und Gestaltung der Häuser orientiert sich dabei an den regionalen Bauformen mit Satteldächern und längs gestreckten Baukörpern. Soweit möglich werden die Bauräume großzügig gewählt um eine abwechslungsreiche Stellung der Gebäude und Wechsel in der Firstrichtung zu ermöglichen.

5.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Staatsstraße ST 2550 am westseitigen Rand des Gebietes, da hier die Übersichtlichkeit aufgrund der geraden Streckenführung gegeben ist. Dadurch wird die die erforderliche Durchgängigkeit des Lärmschutzes ohne Unterbrechung gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Linksabbiegespur von der Staatsstraße ST 2550 ins Baugebiet geplant. Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Zone für alle Verkehrsarten mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m und einem seitlichen Grünstreifen von 1,50 m, der Möglichkeiten zum Ausweichen bietet. Die Wendeanlage wird nach RASt 06 Bild 59 projektiert. Der Anschluss der nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke wird als Stichweg integriert.

Entlang der Staatsstraße ST 2550 wird südseitig vom Einmündungspunkt ein Fußweg bis zum Grundstück mit der Flurnummer 1593/13 geplant und randseitig über dieses Grundstück an die Salzachstraße angebunden. Das Einverständnis des Eigentümers für eine Abtretung der entsprechenden Grundstücksfläche liegt vor. Damit kann die notwendige Verbindung des

Gebietes für Fußgänger mit dem südlich der Staatsstraße ST 2550 gelegenen Siedlungsteil Ehring und den Spazier- und Radwegen der Umgebung sowie Richtung Stadtzentrum geschaffen werden.
Im Bereich des Einmündungspunktes wird eine behindertengerechte Überquerungshilfe über die Staatsstraße ST 2550 geschaffen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.

Nahe dem Einmündungspunkt wird nordseitig an der ST 2550 eine Bushaltestelle für den Schulbus vorgesehen. Es ist vorgesehen, den Schulbus so zu organisieren, dass er über die Ehringer Innstraße eine Schleife dreht. Dadurch wird für Schulkinder sowohl eine sicheres Einsteigen wie Aussteigen an gleicher Stelle gewährleistet, ohne dass sie die ST 2550 überqueren müssen. Die Lage der Bushaltestelle ist vom Kreuzungspunkt ausreichend weit abgerückt, sodass eine Beeinträchtigung der Sicht für überquerende Fußgänger vermieden wird.

5.3 Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags- Nr. 4914.0 / 2014 – SF der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur sind die infolge des Straßenverkehrslärms der Staatsstraße ST 2550 an der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Geräuschpegel für den Prognosehorizont 2029 rechnerisch ermittelt worden.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit eines aktiven Lärmschutzes zur Staatsstraße ST 2550. In früheren Planungsvarianten wurde die Anlage einer begrünten Wall- Wand- Kombination mit einer Höhe von 4,5 m untersucht. Um das Maß der Gartenfreiflächen nicht zu sehr einzuschränken, wird jedoch eine begrünte Lärmschutzwand einer Wall- Wandkombination oder einer reinen Lärmschutzwallanlage vorgezogen. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Bundesstraße würde die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes zu weit einschränken und eine im Aufwand wirtschaftliche Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährden.
Im Schallschutzgutachten wurden 2 Varianten einer Lärmschutzwand mit 3,0m und an der westlichen Seite mit 3,5 m Höhe sowie mit durchgängig 4,0 m Höhe untersucht.

Aus Gründen des Ortsbildes wurde im Planungsentwurf vom 21.11.2013 eine Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe und an der westlichen Seite mit 3,5 m Höhe vorgesehen einer Lärmschutzwand mit 4,0 m Höhe vorgezogen.
Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landratsamtes Mühldorf jedoch eine Höhe der Lärmschutzwand mit 4,0 m gefordert. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann von der Forderung nicht abgewichen werden, da die Erhöhung der Lärmschutzwand von 3,0 auf 4,0 m eine erhebliche Verbesserung hinsichtlich der Lärmeinwirkung auf die Gebäudefassaden darstellt und die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes dadurch weitgehend eingehalten werden können oder nur gering überschritten werden. Lediglich an der Ost- und Westseite des Planungsgebietes werden die Immissionsgrenzwerte dann noch etwas höher überschritten. Dies lässt sich jedoch nur mit einem deutlich höheren Aufwand vermeiden.
Bei einer Höhe von 3,0 m und seitlich 3,5 m wären nicht nur die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 sondern die Grenzwerte der 16. BImSchV - tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A) - in den Obergeschossen der Gebäude unmittelbar entlang der Straße nicht einzuhalten.

Aus den genannten Gründen wird eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Zusätzlich zur Errichtung der erforderlichen, aktiven Lärmschutzeinrichtung sind schutzbedürftige Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Fensterorientierung) zu schützen.

Fassadenpunkte mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind variantenbezogen den entsprechenden Lärmkarten der Anlage 2 bis Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm- Maße erfüllt sind (passiver Schallschutz).

Zum Schutz der Bestandsgebäude südlich der St 2550 ist eine hochabsorbierende SSW (z.B. erdbefüllte Gabionen, straßenseitig begrünt) erforderlich. Hierdurch können Pegelerhöhungen auf die südlich gelegenen Wohngebäude ab einem Reflexionsverlust von 8 dB der SSW vermieden werden.

Die benannten Verordnungen, Normen und Vorschriften sind u.a. über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar bzw. beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

5.4 Grünordnung

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet liegen hochwertige Biotope, die z.B. als Jagdrevier für verschiedene bedrohte Fledermausarten dienen.
Die bisherige strukturlose Ackerfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen aufgewertet werden und den Lebensraum für Fledermäuse ergänzen.
Der angrenzende Waldbestand im Westen wird durch eine Waldmantelpflanzung mit standortheimischen Gehölzen auf privater Grundstücksfläche aufgewertet. So können neue Biotope für Insekten, Vögel und Niederwild geschaffen werden. Durch den Verzicht auf oberirdische Zaunfundamente und Stützmauern sind die Wanderbewegungen von Kleinsäugern, Amphibien und Niederwild gewährleistet.

Der Baumbestand im Nordosten des Geltungsbereichs wird als erhaltenswert festgesetzt. Auf privater Grundstücksfläche werden in diesem Bereich standortheimische Laubgehölze gem. Artenverwendungsliste vorgepflanzt.
Eine Durchgrünung des Baugebietes ist durch die Pflanzgebote auf privater Grundstücksfläche sowie durch die Baumpflanzungen im Straßenbereich gegeben.

Durch eine umfassende Eingrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen kann der Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild minimiert werden und eine Schallreflexion und Beeinträchtigung der südlich der Staatsstraße St 2550 gelegenen Wohngebäude vermieden werden.

Die Anlage einer eigenen öffentlichen Grünfläche als Spielbereich und Treffpunkt kompensiert die eingeschränkte Erreichbarkeit derartiger Flächen in der näheren Umgebung. Bei der Bemessung der Spielfläche wird von einer durchschnittlichen Zahl von 2 Kindern pro Wohngebäude und einer Spielfläche von 10 m² pro Kind ausgegangen. Hieraus ergibt sich eine Bedarfsgröße von mindestens 320 m².

5.5 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach-/Hofflächenwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet werden, sondern muss, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen fällt in der Regel in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Die Ausführung der Entwässerung gemäß NWFreiV und TRENGW ist im Bauantrag schriftlich zu bestätigen. Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV fällt (unbeschichtete

kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer mit einer Fläche größer als 50 m²) ist nach Maßgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

5.6 Grundwasser- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am Rande der Innauen. Bei Hochwasser ist mit stark steigenden Grundwasserständen zu rechnen. Dies erfordert besondere Vorsicht und einen sensiblen Umgang mit den Gefahren sowie entsprechende Vorkehrungen in der Planung bei den Einzelbauvorhaben. Hierzu zählt insbesondere die wasserdichte Ausbildung von Kellern einschließlich deren Lichtschächte gegen drückendes Wasser durch die Verwendung von wasserundurchlässigem Beton. Weiter wird die Ausführung von Heizöltanks in hochwasserfester Bauart festgesetzt.

6. Technische Versorgung / Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation, südlich der Staatsstraße ST 2550.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Polling.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mühldorf.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsmedien erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Telekom.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf.

7. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Auf die gesonderte Ermittlung und Angabe der Ausgleichsflächen sowie auf den Umweltbericht durch das Büro Bellemann Landschaftsarchitekten wird verwiesen.

8. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	20.900 m²
Erschließungsflächen ab Staatsstraße ST 2550	
Befestigte Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich + Gehweg	1.960 m²
Begrünte Flächen	750 m²
Spielfläche	430 m²

Nettobauland ohne private Erschließungsflächen	12.280 m²
GF Geschossfläche	3.970 m²
GR Grundfläche	3.200 m²
GFZ Geschossflächenzahl im Mittel	0,32
GRZ Grundflächenzahl im Mittel	0,26
Zahl der neu ausgewiesenen Parzellen und Wohngebäude	15
Mögliche Zahl der Wohneinheiten	15-30
Grundstücksgrößen	
minimal ca.	540 m²
maximal ca.	1050 m²

Gemeinde Polling

Gemeinde Polling • Monhamer Weg 1 • 84570 Polling

Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Bauverwaltung –
Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 13. OKT. 2016
Nr. .....

Sachbearbeiter:

Email: geschaeftsleitung@vgem-polling.bayern.de
Telefon: 08633/8975 - 13
Telefax: 08633/8975 -30
Internet: www.gemeinde-polling-online.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Polling,
			11. Oktober 2016

Richtigstellung der Textfestsetzungen im Bebauungsplan „Ehring, nördlich der St 2350"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie inzwischen festgestellt wurde, ist im o.g. Bebauungsplan eine „zweideutige" Formulierung über die Vorschrift der Abstandsflächen enthalten.

Unter Abschnitt „A" (Baugrenzen) ist auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2008 Bezug genommen, der eine „verschärfte" Abstandsflächenregelung (Gebäudehöhe) vorsieht.
Diese Formulierung wurde versehentlich aus einem der ersten Entwürfe des Bebauungsplanes übernommen, der nicht weiter verfolgt wurde.

Richtig ist die im Plan unter „B" (Bauweise – Abstandsfläche) festgesetzte Formulierung:
„Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten".

Wir bitten dies bei Genehmigungen von Bauvorhaben entsprechend zu Grunde zu legen.

Die „falsche" Formulierung aus Abschnitt „A" wird bei einer späteren Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.

Mit freundlichen Grüßen

Kronberger
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Ehring nördlich der St 2550“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 16.10.2014 den Bebauungsplan „Ehring nördlich der St 2550“ i.d.F. vom 16.10.2014 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Ehring nördlich der St 2550“in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Gemeindeteil Ehring und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1591, 1592, 1592/4 und 1591/6 und ist wie folgt umgrenzt:

- ► im Süden: B 12
- ► im Westen: Fl.Nr. 1591/4
- ► im Osten: Fl.Nr. 1592/3
- ► im Norden: Teufelsgraben

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine 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, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer-Nr. 15 zu den Öffnungszeiten 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 Satz 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Polling 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.

Polling, 01.06.2016

Gemeinde Polling

Kronberger
Erster Bürgermeister

Siegel

BAYERN GEMEINDE POLLING

Angeschlagen an der Amtstafel am: 03. JUNI 2016

Abgenommen am: 11.07.2016

11.07.2016
Ort, Datum

Unterschrift

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 04. AUG. 2016
Nr. .....

Bebauungsplan
„Ehring nördlich der St 2550“

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Kastl, 16.10.2014

Bernd Bellemann
Landschaftsarchitekten
Staudhub 4
84556 Kastl
Telefon 08679-913377
Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

		Seite
1	Einleitung	2
1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umfang der Untersuchung	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
2	Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	2
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	5
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
6.1	Vermeidung und Verringerung	9
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung/Ausgleich	10
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, nördlich der St 2550, der ehemaligen B 12, im Ortsteil Ehring, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich liegt südlich des Inns unmittelbar an der Staatsstraße 2550 und umfasst die Flurstücke 1591 und 1592, die Wegeflurstücke 1591/6 und 1592/4, den Straßenabschnitt der St 2550 bis zum Anwesen Altöttinger Straße 36 im Westen sowie eine Teilfläche von Flurstück 1593/13 südlich der Straße.
Das Gebiet wird durch eine Stichstraße von der St 2550 aus erschlossen und durch einen Fußweg an die Ehringer Siedlung angebunden.
Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (Deckblatt Nr. 10).
Ausgleichsflächen stehen im Geltungsbereich sowie auf den Flurstücken 1579/2, Gemarkung Mühldorf und 1558 Gemarkung Polling zur Verfügung.

1.2 Umfang der Untersuchung

Die Betrachtung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern orientiert sich an der Reichweite der Auswirkungen auf die Umwelt. Damit werden auch die angrenzenden Freiflächen sowie bereits bebaute Bereiche in die Untersuchung einbezogen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.
Es werden neben dem Baugesetzbuch weitere allgemeine gesetzliche Grundlagen wie die Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie die Abfall- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch und Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist eine strukturlose Ackerfläche, deren zwei Flurstücke von einem asphaltierten Feldweg geteilt sind. Dieser ist die Zufahrt für die nördlich angrenzenden Wohnhäuser. Östlich schließt sich nach einer Aufschulungsfläche für Gehölze (Thujen) ebenfalls Wohnbebauung an, im Westen befindet sich ein Waldstück. Die unmittelbare Lage an der St 2550 führt durch Verlärmung und Emissionen zu einer Beeinträchtigung des

Gebietes, die aber durch den Bau der Autobahn und dem damit verbundenen Rückgang des Schwerlastverkehrs verringert wurde.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch und Erholung hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Strukturlosigkeit und der direkten Lage an der St 2550 eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Flora und Fauna/saP

Beschreibung

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, der Bereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet. An der nordöstlichen Grenze liegt die Teilfläche 4 des Biotops 7741-1095 im Bereich des Geltungsbereichs.

Nördlich der bestehenden Bebauung schließt sich die Innaue an, die als Biotop Nr. 7741-187 kartiert ist. Den Biotop bildet der rechte Uferabschnitt des Inns zwischen der Innbrücke und der Landkreisgrenze. Ab ca. Fluss-km 102,5 bis zur Eisenbahnbrücke stockt ein Grauerlen-Niederwald, in dessen Bestand auch Eschen vorkommen. Die gut ausgeprägte Strauchschicht besteht dominant aus Schwarzem Holunder.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Teufelsgraben mit dem Gehölzbiotop 7741-1095-004, „Vegetation am Teufelsbach bei Ehring, südöstlich von Mühldorf". Die Teilfläche 4 erstreckt sich südöstlich der Bebauung und schließt im Osten an Biotop Nr. 7741-187 an. In der Biotopbeschreibung wird der Gehölzbestand als eine von Berg-Ahorn bestimmte Hecke dargestellt, deren Krautschicht sich aus verschiedenen Sträuchern, z.B. Hartriegel, Hasel, Holunder, Heckenkirsche, Weiden u.a. zusammensetzt. Weiterhin sind Gemeine Esche, Schwarz-Erle und Feld-Ahorn vorhanden (Biotopkartierung, StLMU, 1991, aktualisiert 26.02.2010).

Die Flurstücke 1591 und 1592 werden ackerbaulich genutzt.

Der Waldbereich im Westen setzt sich aus Hybrid-Pappeln, Eschen (Fraxinus excelsior) und Fichten (Picea abies) zusammen.

Die nördlich und östlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung sind Ziergärten mit einzelnen Laub- und Nadelgehölzen sowie Rasenflächen.

Fauna/saP

Beschreibung

Als landwirtschaftlich genutzte Fläche hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine Bedeutung für Tiere. Auch die anschließende Wohnbebauung mit Ziergärten kann lediglich Lebensraum für „Allerweltsarten" bieten. Als Beeinträchtigung ist in erster Linie die St 2550 zu nennen, die eine Barriere für die Wanderbewegungen von Tierarten darstellt sowie eine Verlärmung angrenzender Lebensräume verursacht.

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs befinden sich für die Fauna hochwertige Biotope (s. Flora), die von der Planung nicht betroffen sind. Besonders erwähnenswert ist das Vorkommen verschiedener Fledermausarten, die in der Innaue und den angrenzenden bewaldeten Bereichen ihr Jagdrevier haben. Alle beobachteten Fledermausarten, z.B.

Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus oder Mopsfledermaus werden in der Roten Liste von Bayern aufgeführt, letztere als vom Aussterben bedrohte Art.
Nach Aussagen von Dr. Andreas Zahn (Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Südbayern) hat die offene Ackerfläche des Geltungsbereiches für die Fledermäuse eine untergeordnete Bedeutung.
Bewertung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst hat eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna, hochwertige Biotope mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna in der Nachbarschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden
Beschreibung
Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 'Isar-Inn-Schotterplatten', Haupteinheit „Unteres Inntal".
Innerhalb der Innterrassen wird es den holozänen Schotterterrassen zugerechnet. Diese zeichnen sich durch geringmächtige sandige, z.T. lehmige Kiese und Sande mit geringen bis mittleren Lehmüberdeckungen aus.
Die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung, Düngung) stellt auf den vorhandenen Böden eine Vorbelastung dar.
Bewertung
Das Planungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser
Im Planungsgebiet liegt kein Wasserschutzgebiet.
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
Grundwasser
Da konkrete Aussagen zum Grundwasser im Planungsgebiet nicht vorliegen, werden hier die allgemeinen Aussagen der hydrogeologischen Karte übernommen.
Die holozänen Schotterterrassen des Inns weisen geringe Grundwasservorkommen in geringmächtigen sandigen, z.T. lehmigen Kiesen und Sanden mit häufiger Lehmüberdeckung auf. Die Ergiebigkeit liegt bei 0 bis 5 l/s, bei größerer Grundwassermächtigkeit bis 25 l/s. Der Flurabstand beträgt meist nur wenige Meter.
Der Bereich für die geplante Neubebauung liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Überschwemmungsgebiet des Inns. Zusätzlich besteht bei Starkniederschlägen die Gefahr des Rückstaus durch den Teufelgraben im Norden. Die Fläche selbst war bisher durch Hochwasser noch nicht betroffen; auch ohne Innkanal wäre die Fläche unter Zugrundelegung des 100-jährigen Hochwassers bisher nicht überschwemmt. Aufgrund der beschriebenen Lage des geplanten Baugebietes ist eine Hochwasserwahrscheinlichkeit in Zukunft jedoch nicht auszuschließen. (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim).
Bewertung
Aufgrund des zu erwartenden geringen Flurabstandes ist das Gebiet von hoher Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes, das neben Oberbayern zu den kontinentalsten Klimagebieten Deutschlands zählt. Die Sommerregen sind hier ergiebiger als die Winterregen, die Jahresschwankung der Lufttemperatur ist sehr groß.

Die mittleren Jahresniederschläge schwanken zwischen 755 und 963 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7°C bis 8°C. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 bis 15%.

Die Hauptwindrichtungen sind die westlichen Richtungen, Föhntage sind vor allem im Herbst und Frühling zu erwarten.

Für das Siedlungsklima haben die Ackerflächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung, die entstehende Kaltluft ist durch Verkehrsemissionen vorbelastet und kommt besiedelten Bereichen nicht zu Gute.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Klima eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist durch das Wäldchen im Westen und die Innauen im Norden geprägt. Die Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich selbst hat mit seinen strukturlosen Ackerflächen keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Als Vorbelastung ist die St 2550 zu nennen.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung, der Geltungsbereich selbst hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter

Lt. Liste des Landesamts für Denkmalschutz befinden sich innerhalb sowie im näheren Umfeld des Planungsgebietes keine Bodendenkmale.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der ortsnahen Lage, der guten Erschließung sowie der Topographie des Geländes ist davon auszugehen, dass das Gebiet bei Nichtdurchführung der Planung in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wird.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in **bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe** unterschieden:

Baubedingte Wirkungen

- Als **baubedingte Wirkungen** werden jene Projektwirkungen angesprochen, die temporär im Zusammenhang mit dem Bau der Anlagen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Bautätigkeit entstehen.

Anlagebedingte Wirkungen

- **Anlagebedingte Wirkungen** werden durch die Baukörper verursacht. Sie sind dauerhaft und damit i.d.R. nachhaltiger und gravierender als baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen

- **Betriebsbedingte Wirkungen** sind dauernde Folgen durch die Nutzung der baulichen Anlagen.

Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr und Baumaschinenlärm im Umfeld des Geländes während der Bauzeit.
- Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge können zeitweise Behinderungen im Einmündungsbereich der St 2550 vorkommen.

anlagebedingte Wirkungen

Vorhandene einzelne Wohnhäuser schließen im Norden und Osten an, südlich St 2550 liegt der Ortsteil Ehring.

Die Auswirkungen eines Wohngebietes für das Schutzgut Mensch sind gering einzustufen.

betriebsbedingte Wirkungen

- zusätzliches Verkehrsaufkommen, höhere Lärmbelastung und Hausbrand

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt gering eingestuft.

Schalltechnische Untersuchung, Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur (2013):

„Ausgehend von der vorbeiführenden Staatsstraße entstehen Geräuschemissionen, die vorliegend auf ihre Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen zu untersuchen waren. Die ehemalige B12 wurde infolge der Neueröffnung der Autobahn A 94 deutlich vom Verkehr entlastet und deshalb zur Staatsstraße herabgestuft.

Die berechneten Beurteilungspegel waren auf die Einhaltung der in der DIN 18005, Teil 1/2/ aufgeführten Immissionsgrenzwerte (IGW) zu prüfen.

Zur Erzielung wohnverträglicher Geräuschverhältnisse wurde vorliegend die Abschirmwirkung einer Lärmschutzwand unterschiedlicher Wandhöhen (3,0m, 4,0m) untersucht. Im Ergebnis hat schon unsere Voruntersuchung 2007/10/ gezeigt, dass ohne Lärmschutzwand das Plangebiet nicht hinreichend geschützt ist!" (s. S.3)

Ohne Lärmschutzwand ergeben sich Überschreitungen der IGW bis 10 dB(A). (s. S.3)

Da das Erfordernis einer Lärmschutzwand zu Beginn der Planung bereits feststand, wurde die Maßnahme bereits planerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair kommt zu dem Ergebnis, dass eine 3,0 m (Süden und Osten) bzw. 3,5 m (Westen) hohe Lärmschutzanlage zu errichten ist. Die aus den angestellten Berechnungen ermittelte Höhe wird sowohl schalltechnisch wie auch wirtschaftlich als sinnvoll erachtet. Voraussetzung ist, dass die Wand lückenlos geschlossen errichtet wird. Durch die Versetzung von Garagen (Firsthöhe ≥ 5,3m) an den belasteten Fassaden der Häuser 1, 7 und 8 können die Fenster an den belasteten West- und Ostfassaden vom Straßenlärm abgeschirmt werden. Da Überschreitungen der 16. BImSchV unabhängig von der Höhe der Lärmschutzwand verbleiben, werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.
„Zum Schutz der Bestandsgebäude südlich der St 2550 ist eine hochabsorbierende SSW (z.B. erdbefüllte Gabionen, straßenseitig begrünt) erforderlich. Hierdurch können Pegelerhöhungen auf die südlich gelegenen Wohngebäude ab einem Reflexionsverlust von 8 dB der SSW vermieden werden." (S. 16)

Schutzgut Flora und Fauna

baubedingte Wirkungen

- Überbauung, Versiegelung und Inanspruchnahme von ca. 1,5 ha Ackerfläche
- Während der Bauphase ist von einer weiteren Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung auszugehen.
- Benachbarte Lebensräume im Norden und Westen werden durch Immissionen beeinträchtigt.

anlagebedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

Die Erheblichkeit der Auswirkungen für Flora und Fauna wird unter Einbeziehung der Vorbelastungen durch Straße und landwirtschaftliche Nutzung mittel bewertet.

Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung sämtlicher Funktionen des Boden-Wasser-Komplexes durch Verdichtung, Erdarbeiten und Zwischenlager
- mögliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge von Baufahrzeugen
- Störung des Bodengefüges durch Abtrag von Bodenschichten

anlagebedingte Wirkungen

- Mit der Anlage von Wohngebieten werden Flächen dauerhaft überbaut. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Überschwemmungsgebiet ist hier besonders der Verlust von versickerungsfähigen Flächen zu erwähnen.

betriebsbedingte Wirkungen

- Die betriebsbedingten Wirkungen für Boden und Wasser, die von einem Wohngebiet ausgehen, sind als gering einzustufen.

Die Erheblichkeit der möglichen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist mittel einzustufen.

Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Staatsstraße gering eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild

baubedingte Wirkungen

- temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baubetrieb und Bodendeponien

Anlagebedingte Wirkungen

- Durch den Bau der 3,0 bis 3,5 m hohen Lärmschutzwand entsteht ein landschaftsbildfremder Baukörper, der diesen Landschaftsabschnitt nördlich der St 2550 prägen wird. Die Innaue mit Auwald sowie der Waldbestand, die zur Zeit landschaftsbildbestimmenden Elemente, werden nach der Realisierung der Baumaßnahme im Bereich des geplanten Baugebietes nicht mehr wahrnehmbar sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen
auf das Landschaftsbild sind in diesem Fall nicht zu erwarten.

Die Lärmschutzanlage wurde von ursprünglich insgesamt 4,0 m auf 3,0 bis 3,5 m reduziert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mittel bis hoch eingestuft, abhängig von der Ausbildung der Lärmschutzwand und der Möglichkeit einer entsprechenden Eingrünung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle eines Auffindens von Denkmälern während der Bauarbeiten ist nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalschutz zu benachrichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Fläche des Baugebietes keine Denkmale bekannt.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche geht für den Naturhaushalt irreversibel verloren. Dem gegenüber steht die Aufwertung der verbleibenden Freiflächen durch Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Der biotopkartierte Gehölzbestand im Nordosten wird erhalten und während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen geschützt. Als Ergänzung erfolgen in diesem Bereich die Pflanzungen auf privater Grundstücksfläche ausschließlich gem. Artenverwendungsliste. Entlang des Waldrandes im Westen wird eine Waldmantelpflanzung dem zum jetzigen Zeitpunkt offenen Waldrand vorgelagert.
Entlang der St 2550 ist eine Lärmschutzwand geplant, die mit heimischen Sträuchern und Kletterpflanzen begrünt wird.
Mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen wird für eine Durchgrünung des Gebiets gesorgt.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch/Erholung

- Durch die Anlage von Lärmschutzmaßnahmen entlang der St 2550 wird die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm minimiert.
- Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielbereich vorgesehen.
- Die Anbindung an die bestehende Siedlung erfolgt über eine Fußwegverbindung entlang der St 2550 und weiter auf Flurstück 1593/13 südlich der Straße.

Schutzgut Flora und Fauna

- Erhalt des biotopkartierten Gehölzbestandes im Nordosten des Baugebietes.
- Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Vernetzung mit Biotopstrukturen im Westen und Norden sowie zur Erweiterung der Fledermaus-Jagdreviere
- Eingrünung des Wohngebietes
- Durchlässigkeit des westlichen und nördlichen Siedlungsrandes zur freien Landschaft zum Erhalt und zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden
- Ausbildung wasserdichter Kellergeschosse, ausschließliche Verwendung von für Hochwasser zugelassenen Öltanks

Schutzgut Klima/Luft/Geländeklima

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Filterung von Luftschadstoffen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anpassung der geplanten Bebauung an bereits bestehende Wohnbebauung
- Erhalt des dörflichen Charakters von Ehring
- Eingrünung der Lärmschutzwand mit standortgerechten Gehölzen

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsminimierung/Ausgleichsmaßnahmen

Grundlage für die Ermittlung der Kompensation ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"*, München, 2003.
Als Ausgleichsflächen stehen außerhalb des Geltungsbereichs die Flurstücke 1579/2, Gemarkung Mühldorf, und 1558, Gemarkung Polling, zur Verfügung.

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung:
Ackerland – **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung
Allgemeines Wohngebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **Typ A**

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors und des Ausgleichsbedarfs:
Für das Gebiet ist lt. Leitfaden der LfU (Abb.7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)
ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 (Oberer Wert)
anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Waldmantelpflanzung, Erhalt von biotopkartierten Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Wohngebietes, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien) wird als Kompensationsfaktor 0,4 vorgeschlagen.

Betroffene Flurstücke:	Fläche	Ausgleichsfläche
Flurnr. 1591	6602 m²	2641 m²
(Acker abzgl. geplante Ausgleichsfläche, 341 m²)		
Flurnr. 1592 (nur Ackerfläche)	8090 m²	3236 m²
Flurnr. 1593/13 Wiese	84 m²	34 m²
Flurnr. 1592: zu erhaltende Gehölzfläche	617 m²	kein Eingriff
Flurnr. 1591/6 (asphaltierter Feldweg) und		
Flurnr. 1592/4 (asphaltierter Feldweg):	608 m²	kein Eingriff
Flurnr. 1591/2 St 2550	2760 m²	kein Eingriff

auszugleichende Fläche insgesamt: 14.776 m²
14.776 m² x 0,4 = 5.911 m²
Die m² Angaben werden aufgerundet.

Ausgleichsverpflichtung gesamt: 5.911 m²

Ausgleichsflächen:
im Geltungsbereich:

Flurnr. 1591		341 m²
außerhalb des Geltungsbereichs:		
Flurstück 1579/2, Gem. Mühldorf:	2300 m² + 17 m²	2317 m²
Flurstück 1558, Gem. Polling	3236 m² + 17 m²	3253 m²
		5.911 m²

Dem Eingriff auf Flurstück 1591 wird als Ausgleichsfläche Flurstück 1579/2 zugeordnet.
Dem Eingriff auf Flurstück 1592 wird als Ausgleichsfläche Flurstück 1558 zugeordnet. Der Eingriff, der für die Fußwegverbindung auf Flurstück 1593/13 südlich der St2550 notwendig wird, wird je zur Hälfte auf beide Flächen verteilt.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Erschließung des Baugebiets umzusetzen

Flurnr. 1591 im Geltungsbereich, 341 m²
Entlang des Waldrandes im Westen ist eine 7m breite Waldmantelpflanzung anzulegen. Es wird eine 5–reihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gepflanzt. Der Abstand zwischen Sträuchern beträgt 1,5 m, der zwischen Bäumen 2 m. Der Reihenabstand beträgt ebenfalls 1,5 m. Die Fläche für die vorgesehene Waldmantelpflanzung ist während der Baumaßnahmen von jeglicher Nutzung (Ablagerung von Baumaterial, Erddeponien usw.) freizuhalten.

Flurstück 1579/2, Gemarkung Mühldorf liegt im FFH-Gebiet „Grünbach". Die empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen richten sich daher nach den Lebensraumtypen und den Erhaltungszielen der FFH-Richtlinie.

Der westliche Teilbereich ist eine Schilffläche, der restliche Teil wird als Acker genutzt. Südöstlich grenzt die Ackerfläche an ein Feldgehölz mit Weiden, im Osten bildet ein Graben die Grenze. Als Ausgleichsfläche von 2317 m² wird der Bereich entlang des Grabens im Osten genutzt (s. Abb. 1).

Maßnahmen:

- Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Entwicklungsziel: artenreiche Feuchtwiese
- Geländemodellierungen durch Abtrag des Oberbodens (0,30 – 0,50 m). Es entstehen temporäre Kleingewässer als mögliche Laichbiotope für Amphibien.
- Begrünung der Fläche durch Ansaat mit authochtonem Saatgut des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland" bzw. durch Mähgutübertrag von dem westlich angrenzenden Flurstück
- Pflanzung von Einzelbäumen (Alnus glutinosa) und Strauchgruppen (Salix spec.) entlang des Grabens
- Zur Extensivierung der Fläche ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.6. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Nach der Etablierung der Fläche ist eine 1-2-schürige Bewirtschaftung ab dem 15.6. ausreichend.
- Die Verwendung von organischem und mineralischem Dünger und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Die Lage der Ausgleichsfläche wird vor Ort mit Pflöcken markiert.

Flurstück 1558:

Insgesamt 3253 m² Ausgleichsfläche müssen auf Flurstück 1558 realisiert werden.

Es handelt sich um eine überwiegend intensiv genutzte Fettwiese, der östliche Bereich wird zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 1557/0 als Acker genutzt. Unmittelbar an der östlichen Flurstücksgrenze führt eine Hochspannungsleitung vorbei, im südlichen Bereich verläuft von West nach Ost eine Erdgasleitung, die Lage wurde nachrichtlich von der Firma ESB Erdgas Südbayern GmbH übernommen.

Der Wiesenanteil ist geprägt von dem Nährstoffeintrag aus der Ackernutzung. Besonders die von Nordost nach Südwest verlaufende Geländemulde ist von nitrophilen Arten, z.B. Rumex obtusifolius geprägt. Aufgrund der Beeinträchtigung der Fläche durch Hochspannungs- und Erdgasleitung und deren Auswirkungen auf vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen kann die Fläche nur zu 75% als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der Ausgleichsumfang erhöht sich damit um1084 m² auf 4337 m².

Maßnahmen

- Umwandlung von Ackerland in Grünland. Ein ca. 8 m breiter Streifen Acker entlang der bestehenden Wiesenfläche oberhalb der Böschung wird als Pufferfläche in Dauergrünland umgewandelt. Die Ansaat erfolgt mit authochtonem Saatgut bzw. durch

Mähgutübertragung von geeigneten Flurstücken (s.o.). Durch eine leichte Geländemodellierung mit Gefälle zur Ackerfläche hin wird der Nährstoff-, Dünger- und Spritzmitteleintrag in die vorgesehene Ausgleichsfläche minimiert.

- Entwicklungsziel: Extensivgrünland frischer bis feuchter Standorte
  Zur Extensivierung der Fläche ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1.Schnitt ab dem 15.6. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Nach der Etablierung der Fläche ist eine 1-2-schürige Bewirtschaftung ab dem 15.6. ausreichend.
- Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Die Verwendung von organischem und mineralischem Dünger und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Ausformung der vorhandenen Geländemulde durch Abtrag von Oberboden, in diesem Bereich Ausbildung eines Feuchtbiotops zur Erhöhung der Biotopdiversität. Die vorhandene Senke wird um bis zu 0,50 m vertieft und nach Westen hin verbreitert. Die Bepflanzung erfolgt mit geeigneten Arten, z.B. Typha spec., Carex spec., Juncus spec. Bei Starkregenfällen bilden sich temporäre Kleingewässer, die als Laichbiotope für Amphibien dienen können.
- Im Bereich der Geländemodellierungen wird durch Kleinstrukturen wie Wurzelstöcke und Lesesteinhaufen eine Erhöhung der Strukturvielfalt erreicht.
- Am Rand des geplanten Feuchtbiotops wird eine feuchte Hochstaudenflur etabliert, um für den im Gebiet vorkommenden Mädesüß-Perlmuttfalter (Brenthis ino) geeignete Habitatstrukturen zu schaffen. Durch regelmäßige Mahd (Intervall von 3 bis 5 Jahren) ist die Staudenflur von Gehölzen freizuhalten.
- Die Lage der Ausgleichsfläche wird vor Ort mit Pflöcken markiert.

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind unter ökologischer Bauaufsicht und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Um ein flexibles Handeln in der Zukunft zu ermöglichen, sind Abweichungen von den textlichen Festsetzungen im Einvernehmen mit der UNB möglich. Damit ist Handlungsspielraum gegeben, sollten sich einzelne Flächen nicht in der prognostizierten Weise entwickeln.

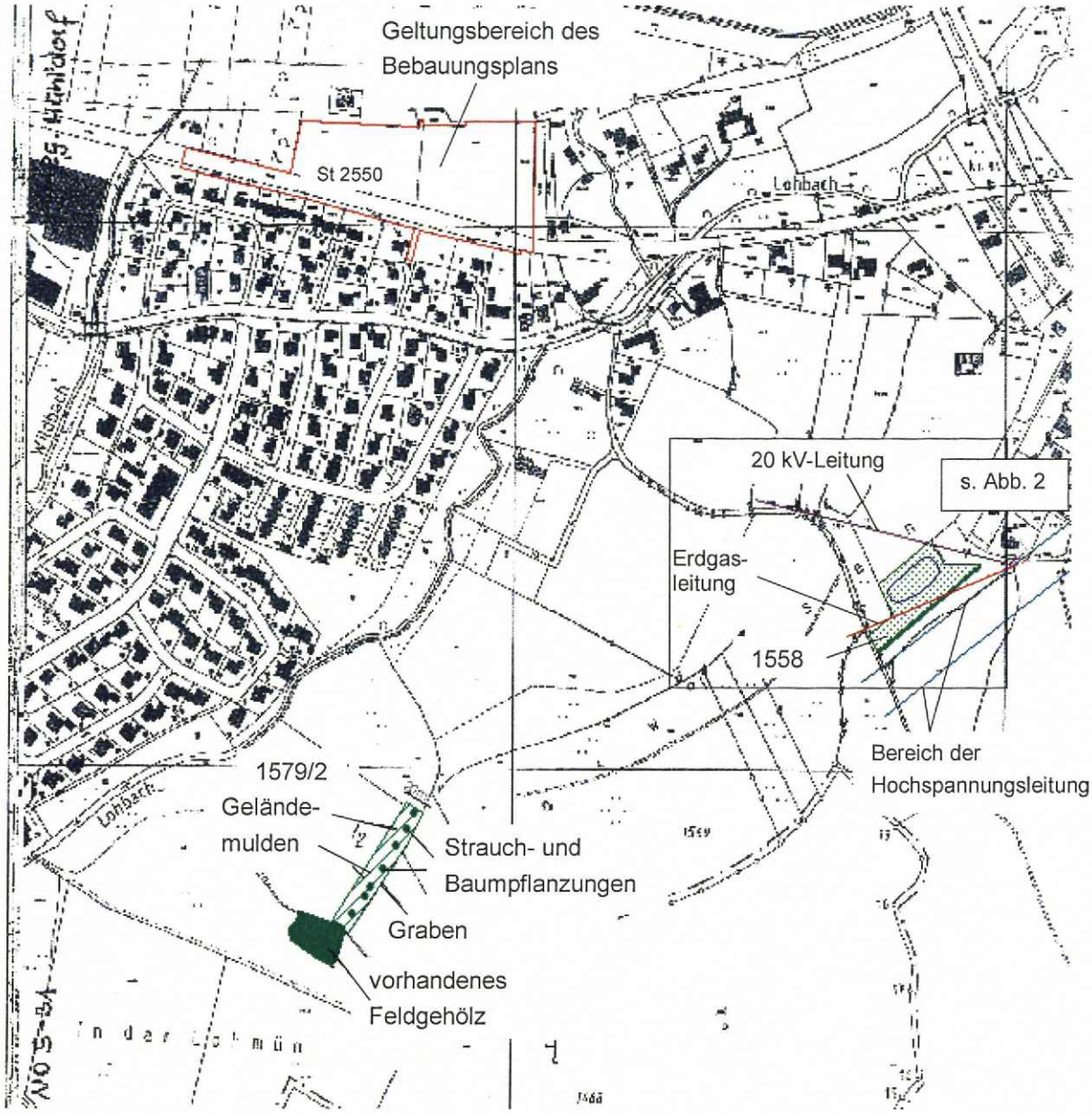


Abb. 1: Darstellung der Ausgleichsflächen, unmaßstäblich

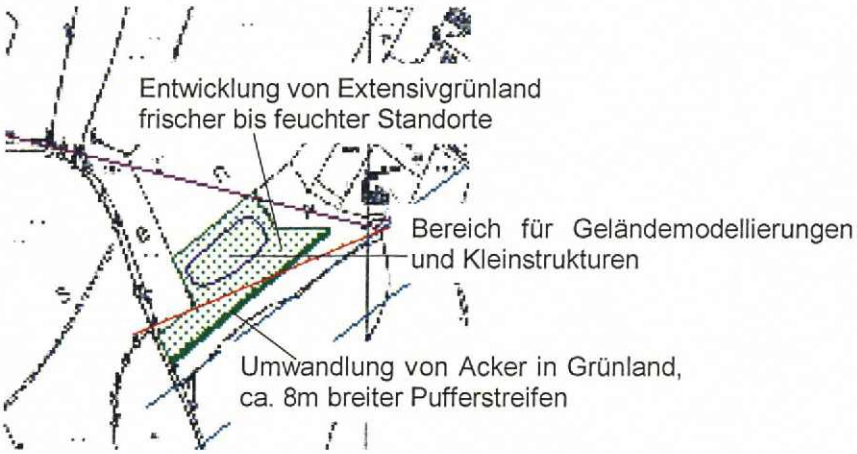


Abb. 2: Ausgleichsfläche Flurnr. 1558, unmaßstäbliche Darstellung

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsstandorte sind im Pollinger Ortsteil Ehring aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu vertreten. Im Siedlungsgebiet selbst sind lediglich einzelne Baulücken vorhanden, während südlich von Ehring ökologisch potentiell hochwertige Flächen liegen, die an das FFH-Gebiet „Grünbach" anschließen.

8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora und Fauna, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft, wie in diesem Fall der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Bei der Erstellung dieses Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung der Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens durch die Gemeinde.

Für den Bereich des Bebauungsplans „Ehring nördlich der St 2550" wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der zugehörigen Gebäude und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, nach fünf Jahren die Durchführung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörde angewiesen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht dient der Aufbereitung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Rahmen der Abwägung. Die Beurteilung des Bebauungsplanes erfolgt daher auch nur aus umweltfachlicher Sicht. In diesem Rahmen werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Polling, im Ortsteil Ehring. Westlich grenzt ein Waldstück an, nördlich und östlich einzelne Wohnbebauung. Im Süden wird das Gebiet von der Staatsstraße 2550 begrenzt.
In einer Flächennutzungsplanänderung wurde der Bereich von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Bei dieser Änderung der Nutzungsart wurde die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung und die Lärmimmissionen bereits günstiger.

Benachbarte wertvolle Lebensräume und Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um strukturlose Ackerflächen, die eine geringe Bedeutung für **Flora und Fauna** sowie für **Mensch/ Erholung** haben.
Für die **Schutzgüter Boden und Wasser** verbleibt eine mittlere Erheblichkeit, da ein Restrisiko für den potentiellen Schadstoffeintrag in das Grundwasser besteht. Auch kann eine potentielle Hochwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden.
Das **Schutzgut Klima** ist durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Das geplante Wohngebiet wird durch eine 3,0 bis 3,5 m Lärmschutzwand von der St 2550 abgeschirmt. Auch wenn die Lärmschutzanlage bereits um 0,5 bis 1,0 m reduziert wurde und eingegrünt wird, verbleibt durch den landschaftsfremden Baukörper zunächst eine hohe Erheblichkeit des Eingriffs auf das **Schutzgut Landschaftsbild**. Minimierungsmöglichkeiten richten sich nach der Art der Lärmschutzwand sowie der Möglichkeit einer umfassenden Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern und Kletterpflanzen.

Es sind keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Flora und Fauna, Boden und Wasser sowie Klima zu erwarten. Die Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aus o.g. Gründen im Vorhinein nicht eindeutig festzulegen.