

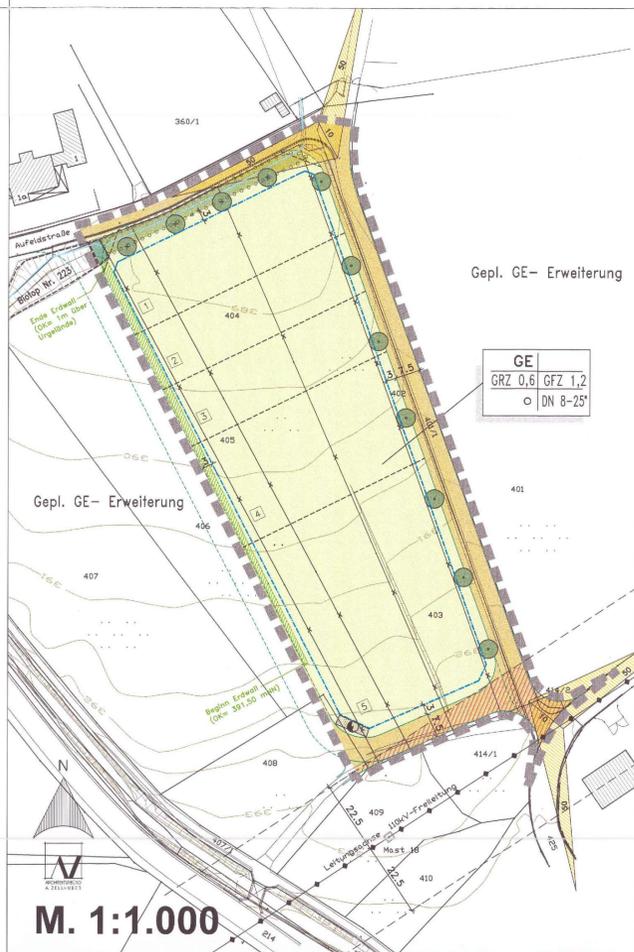
Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Polling Nord'

Rechtsgrundlagen:

Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.
- Straßenverkehrsflächen
Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltende Flutmulde
(Umgrenzung von Flächen mit zu erhaltender Geländestruktur)
- Feldgehölz, Teilfläche des Biotops Nr. 223, während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten
- zu pflanzender Einzelbaum (Acer campestre)
- zu pflanzender Einzelbaum (Prunus avium) (Darstellung ohne Lagerfestsetzung)
- Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig.
- Erdwallaufschüttung mit Angabe der Aufschütthöhe ab OK vorhandenes Urelände (Hochwasserschutz)
- Fläche für Trafostation
- Baubeschränkungszonen wegen 110 kV-Elektrifreileitung



B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig

GE Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Befreiungen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu 2 Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen (bei Ausschöpfung eines Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen von $L_{w,T} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ und $L_{w,N} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$ die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschriften ist dabei die TA Lärm heranzuziehen. Die zwei erlaubten Wohneinheiten (sog. Betriebsleiter-wohnungen) sind ausschließlich dem Gewerbebetrieb zuzurechnen. Die Wohneinheiten müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

a) Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (- 4. BImSchV-) in der jeweils gültigen Fassung einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

b) Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Holzmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als selbstständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
- GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 1,2
- O offene Bauweise

Höhenfestlegungen
Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf max. 1,20 m, bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeselten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.

Wandhöhe
max. 10,50 m für alle Gebäude mit Ausnahme von freistehenden Wohngebäuden. Für freistehende Wohngebäude gilt eine max. Wandhöhe von 6,30m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Dachform
Satteldächer, Pultdächer, Zeltedächer

Dacheinschnitte u. Dachaufbauten
sind nicht zulässig

Dachneigung
8 - 25 Grad

Dachdeckung
Ziegel oder Dachsteine;
Wellplatten in Fasermörtel oder Metall;
Beschickungen beschichtet oder lackiert;
Glasschichten;
Begrünte Dächer (Grasdächer)

Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.

Mindestgrößen der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.100 m².

Flächen für Lagerplätze, Kfz-Stellplätze und Garagen
Lagerplätze, Kfz-Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.

Versorgungsmedien
Die Versorgungsmedien sind unterirdisch auszuführen.

Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
Haus- und Betriebsabwasser sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser
Von Dachflächen abfließendes unbelastetes Regenwasser ist über flächig auszubildende Sickeranlagen bzw. Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen. Diese Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauplan darzustellen.

Werbeanlagen
Die Größe der Werbeanlage wird über Einzelbaugenehmigung geregelt. Zugelassen sind 4 Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7,0 m. Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überagen.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegend Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken. Hierzu zählen insbesondere beleuchtete bzw. selbstleuchtende Werbeanlagen.

Immissionschutz/Schalleistungspegel
Zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
Tagsüber $L_{w,T} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$
Nachts $L_{w,N} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$

C. Weitere Festsetzungen

Grünordnung

private Grundstücksflächen

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum I. Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.
Laubbäum, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12-14 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12-14 cm

- Entlang der Erschließungsstraße im Osten ist eine Baumreihe mit Prunus avium (alternativ: Acer campestre) zu pflanzen. Da die Lage der Zufahrten noch nicht bekannt ist, erfolgt die Darstellung der Baumstandorte im Maßnahmenplan ohne Lagerfestsetzung.
- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, aus dem der Standort der zu pflanzenden Bäume hervorgeht.
- Entlang der Flutmulde im Norden sind vier Acer campestre entsprechend Maßnahmenplan zu pflanzen.
- Entlang der Westgrenze des Gewerbegebietes ist eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern/Strauchgruppen vorzunehmen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu 80 % gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen.
Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.
Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Artenverwendungsliste

- Bäume:**
Esche (Fraxinus excelsior)
Wilde Birne (Pyrus pyrae)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weide (Salix I.A.)
Speierling (Sorbus domestica)
Mehlbirne (Sorbus aria)
Hochstamm Obstbäume
- Sträucher:**
Hortflieder (cornus sanguinea)
Zweiflügiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wilder Schneeball (Viburnum lantana)
Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)

- Rank- und Kletterpflanzen:**
-Nord-/Nordostexponierte Lagen:
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelleber (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)

Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann die Hinterpflanzung auch entfallen.

Türen und Tore sind in gleicher Höhe wie die Zäune aus folgenden Materialien zulässig: Pteiler aus verputztem, gestricheltem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl; Türkonstruktion aus Stahlrahmen.

Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

D. Planzeichen als Hinweise

- Bestehender Grenzpunkt mit Grenzverlust
- aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
- Nummerierung der bebaubaren Einzelgrundstücke (z. B. Parzelle 1)
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze)
- best. Gebäude mit Hausnummer
- Höhengichtlinie best. Gelände
- best. Böschung
- Maßangabe in Metern
- offener Graben
- 110 kV-Elektrifreileitung

E. Sonstige Hinweise

- Kartengrundlage**
Amtliches Katasterblatt 1:1000 Vermessungsamt Mühldorf
- Maßentnahme**
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baum-pflanzungen**
Bei Baum-pflanzungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m von den Leitungskabeln eingehalten werden; ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der EON vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feilmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen.

Übersichtslageplan M. 1: 5.000



Landwirtschaftliche Immissionen

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zweitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maltschlefen an Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Auswirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

Agenda 21

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

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

Brand- und Katastrophenschutz

Im Brandfälle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsfächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein.

Erschließungs-voraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Firstichtung

Frei wählbar

Alltasten

Alltasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.

Stellplätze, Zufahrten

Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

F. Empfehlungen

- Stellplätze sollen mit Großbäumen überstellt werden.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind wünschenswert. Form und Anbringung sind der Gebäudegestaltung anzupassen.
- Eine Begrünung von Gebäudewänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden ist empfehlenswert.
- Die Decken von Tiefgaragen sind mind. 0,60 m unter Gelände-niveau abzusenken, mit entsprechend starker Oberbodenschicht zu bedecken und standortgemäß zu begrünen. Pflanzmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.
- Die zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschänke des Stromversorgers sollen wenn möglich in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.
- Durch die vorhandenen hohen Grundwasserstände sowie der vorhandenen Flutmulde wird empfohlen keine Kellergeschosse auszuführen. Wenn Kellergeschosse ausgeführt werden sollen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton (wu-Beton) als sogenannte "weiße Wanne" auszubilden.
- Soweit möglich, ist eine Durchgrünung des Gewerbegebietes in Ost-West-Richtung durchzuführen. Entlang der Grundstücksgrenzen sollte ein jeweils 3 m breiter Grünstreifen angelegt werden, auf dem 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden sollte.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **17.02.05** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.03.05** ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den **03.03.05**

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom **13.05.05** bis einschließlich **14.06.05** stattgefunden.

Polling, den **15.09.05**

3. Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **13.05.05** bis einschließlich **14.06.05** unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Polling, den **15.09.05**

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **28.07.05** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **14.08.05** bis einschließlich **13.09.05** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **02.08.05** ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den **15.09.05**

5. Beteiligung der Behörden:
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.09.05** bis einschließlich **13.09.05** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den **15.09.05**

6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **17.11.05** den Bebauungsplan in der Fassung vom **17.11.05** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den **24.11.05**

7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt ortsüblich durch Aushang am **24.11.05**. 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).

Polling, den **28.12.05**

Bebauungsplan 'GEWERBEGEBIET POLLING NORD'

Gemeinde: Polling
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Ort, Datum Geändert	Taufkirchen, den 28.07.2005 Taufkirchen, den 17.11.2005
Entwurf:	Andreas Zellhuber Architekt Dipl.-Ing. FH Lindenstraße 1 84326 Taufkirchen Tel. (0 87 27) 91 03 72 Fax (0 87 27) 91 03 73

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Polling-Nord als Satzung

Der **Gemeinderat der Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom 17.11.2005 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Polling-Nord i. d. F. vom 17.11.2005 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in **Polling** und **umfasst das Gebiet zwischen der Aufeldstraße und Gewerbestraße**. Folgende Flurnummern der Gemarkung **Polling** sind betroffen: **402, 403, 404, 405, 406/Teil, 401/1, 414/1, 414/2 und 408/Teil**

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 Polling, Monhamer Weg 1, 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 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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.

Polling, 24.11.2005

.....
Liebl, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

24. Nov. 2005

Abgenommen am:

28. Dez. 2005

Polling, 28.12.05
.....
Ort, Datum

Verwaltungsgemeinschaft Polling

.....
Unterschrift

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Polling Nord“

Gemeinde: Polling
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Begründung

Entwurf:

Gemeinde Polling, den 28.07.2005
geändert am 17.11.2005

Taufkirchen, den 28.07.2005
geändert am 17.11.2005
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen



.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister



Begründung

1. Standortbeschreibung und Baugebietsausweisung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des gepl. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Polling Nord“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling, Änderung durch Deckblatt Nr. 6 als Gewerbegebiet „GE“ ausgewiesen.

Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in Richtung Osten und Westen sind im Flächennutzungsplan auch als Gewerbegebietsflächen „GE“ ausgewiesen.

Durch die Ausweisung des gepl. Gewerbegebietes möchte die Gemeinde Polling den anstehenden Bedarf von Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Klein- und Mittleren Gewerbebetrieben schaffen.

1.2 Örtliche Lage

Der Beginn des geplanten Gewerbegebietes liegt ca. 130 m nordwestlich der beginnenden Ortschaft von Polling und südwestlich des neuen Kläranlagenbereiches der Gemeinde Polling.

Das Planungsgebiet schließt nordwestlich an die bestehende Aufeldstraße, südöstlich an die best. Gemeindestraße Fl.Nr. 401/1 (noch kein Straßename vorhanden) an.

1.3 Im Bebauungsplangeltungsbereich enthaltene Grundstücke

Folgende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken der Gemarkung Polling befinden sich im Bebauungsplangeltungsbereich:

Fl.Nr. 401
Fl.Nr. 401/1
Fl.Nr. 402
Fl.Nr. 403
Fl.Nr. 404
Fl.Nr. 405
Fl.Nr. 406
Fl.Nr. 414/2
Fl.Nr. 408
Fl.Nr. 414/1
Fl.Nr. 358/4
Fl.Nr. 409

1.4 Topographie.

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt in Richtung Nordosten hin leicht ab.

1.5 Altlasten

Der Gemeinde Polling sind im Bereich des gepl. Gewerbegebietes keine Altlasten bekannt.

2. BILANZIERUNG **(BEWERTUNG DES EINGRIFFS & MAßNAHMENPLANUNG)**

2.1 Definitionen

Nach § 6a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Durch Optimierung des Bebauungsplanes, z.B. Reduzierung der Erschließung auf das unbedingt notwendige Maß sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungspflicht). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dementsprechend vorrangig gegenüber Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu betrachten.

2.1.1 Ausgleichsmaßnahmen: Unter einer Ausgleichsmaßnahme wird eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff verstanden. Das bedeutet, daß das betroffene Schutzgut möglichst gleichartig an Ort und Stelle wiederhergestellt werden muß. Dazu müssen die Ausgleichsmaßnahmen zeitlich so durchgeführt werden, daß keine irreversible Schäden auftreten.

2.1.2 Ersatzmaßnahmen: Ist ein Ausgleich in erforderlichem Maße nicht möglich und hat das Bauvorhaben Vorrang vor Naturschutz und Landschaftspflege, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzmaßnahmen sind gleichartige Kompensationen von Eingriffsfolgen ohne räumlichen Zusammenhang oder gleichwertige Kompensationen im räumlichen Zusammenhang des Eingriffs.

2.2 Maßnahmenkonzept

2.2.1 Minimierungsmaßnahmen

Da eine Vermeidung des Eingriffes im vorliegenden Fall auf Grund des Bedarfes an Gewerbeflächen nicht möglich ist, wird dieses Vermeidungsgebot unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu einem Minimierungsgebot.

- Verringerung der Flächenversiegelung und -befestigung auf das absolut notwendige Maß, Ausführung von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Schutz des Gehölzbiotops während der Baumaßnahme durch Absperrung mit Bauzaun

2.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

- Erhalt der Flutmulde im Norden des Geltungsbereiches
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Durchgrünung des Gewerbegebietes entlang der Grundstücksgrenzen

2.2.3 Ersatzmaßnahmen

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Flurnr. 318:

- Umwandlung von Acker (derzeit Brache) in extensives, artenreiches Grünland, 2240 m², 2-malige Mahd/Jahr, keine Düngung, Abfuhr und Verwertung des Mähgutes, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 1.9., Mähzeitraum jeweils 6 Wochen
Pflanzung einer 8m breiten Hecke entlang der Gräben zur Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen, 872 m². Zwischen den Sträuchern ist in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zu mähen, Mähzeitpunkt ab 15. Juni.

Flurnr. 322:

- Anlage einer 6m breiten Hecke, 918 m² Zwischen den Sträuchern ist in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zu mähen, Mähzeitpunkt ab 15. Juni.
- Gras-/Krautsaum, 4m breit, 612 m², entlang des südlichen Heckenrandes, einmal jährlich zu mähen, Mähzeitpunkt ab 15. Juni

2.3 Eingriffsbewertung mit Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen
Boden/Wasser	
<ul style="list-style-type: none">• Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens wird durch einen Bodenverlust durch Bebauung, Versiegelung und Befestigung von max. 80% der Fläche beeinträchtigt.• Der Oberflächenabfluß wird durch die zunehmende Versiegelung erhöht.• Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.	<ul style="list-style-type: none">• Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen auf Stellplätzen und Wegen• Wassertrennsystem• Weitestgehende Entwässerung befestigter Flächen in angrenzende Pflanzbeete• Anpflanzung von Bäumen & Sträuchern zur besseren Wasserrückhaltung im Boden.• Dachbegrünung
Siedlungsklima	
<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Überbauung und Versiegelung.• Die Erschließung und Neubauten bringen neben den durch KFZ und Hausbrand verursachten, erhöhten Schadstoffemissionen zusätzliche Lärmemissionen mit sich.	<ul style="list-style-type: none">• Ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Filterung von Stäuben und Abgasen• Dach- und Fassadengrün
Bioökologisches Potential	
<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Brachflächen	<ul style="list-style-type: none">• Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern• ökologische Aufwertung von strukturlosen landwirtschaftlichen Flächen
Landschafts-/Ortsbild	
<ul style="list-style-type: none">• Verlust von erlebbarer Feldflur• Einschränkung bzw. Verlust von Sichtbeziehungen	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung des Gewerbegebietes mittels Gehölzpflanzungen in die Landschaft

2.4 Ausgleichsflächen

2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

1. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Brachfläche, < 5 Jahre alt – **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Gewerbebebauung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,6) **Typ A**

3 Ermittlung des Kompensationsfaktors und des Ausgleichsbedarfs:

Für das Gebiet ist lt. Leitfaden der LfU (Abb.7: Matrix zur Festlegung der Kompensations-faktoren)

ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6

anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Erhaltung der Flutmulde im Norden) ist ein Kompensationsfaktor von 0,4 anzusetzen:

auszugleichende Fläche: 11590 m²

$$11590 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4636 \text{ m}^2$$

Ausgleichsverpflichtung: 4636 m²

2.4.2 Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird auf Teilflächen der Flurstücke 318 und 322 erfüllt.

- Auf der östlichen Grabenseite des Flurstücks 318 wird eine 8m breite und 109m lange vierreihige Hecke gepflanzt (872 m²)
- Umwandlung von Acker (derzeit Brache) in extensives, artenreiches Grünland, 2240 m²
- Am nördlichen Rand des Flurstücks 322 wird eine 6m breite und 153 m lange dreireihige Hecke gepflanzt mit südlich vorgelagertem Gras-/Krautsaum von 4 m Breite (1530 m²)

Flurnr. 318	3112 m ²
Flurnr. 322	1530 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	4642 m²



Flurkarte NO 5 32 21, unmaßstäblicher Auszug

Standort Gewerbegebiet

Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 318:



Hecke, 4-reihig, 8m breit,
mit standortgerechten Sträuchern,
872 m²



Umwandlung von Acker (derzeit Brache)
in Grünland, 2240 m²

Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 322:



Hecke, 3-reihig, 6m breit,
mit standortgerechten Sträuchern, 918 m²



Gras-/Krautsaum, 4m breit, 612 m²

3. Bebauung und Erschließung

3.1 Ziele

Vorrangiges Ziel ist es, durch eine optimale Anordnung der Erschließungsanlagen bzw. durch entsprechende Festsetzungen eine landschaftsgerechte, möglichst wirtschaftliche, an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer angepasste Bauungs- und Erschließungskonzeption zu erreichen.

3.2 Bauungs- und Erschließungskonzept

3.2.1 Erschließung:

Die Anbindung des geplanten Baugebietes für den Verkehr erfolgt über die best. Straßen. Aufeldstraße, Gewerbestraße sowie die vorhandene Gemeindestr. Fl.Nr. 401/1 (noch kein Straßenname vorhanden)

Die unmittelbare Erschließung der Bauparzellen des Gewerbegebietes erfolgt über die vorh. Gemeindestr. Fl.Nr. 401/1 die auf insgesamt 6,0 Fahrbahnbreite und beidseitig je 0,75 m Pankett verbreitert wird.

Für eine spätere Gewerbegebietserweiterung sind südöstlich des Planungsgebietes eine neue Anbindungsstraße mit insgesamt 7,5 m Gesamtbreite an die vorh. Gemeindestr. 401/1 und eine Anbindungsmöglichkeit nordwestlich an die Aufeldstr. vorgesehen.

In der best. Gemeindestr. Fl.Nr. 401/1 befindet sich bereits die öffentliche Wasserversorgungsleitung sowie der öffentliche Schmutzwasserableitungskanal. Die noch fehlenden Sparten (Strom, Telefon etc.) werden im Zuge der Straßenverbreiterung verlegt. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt.

3.2.2 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Bau NVO festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Da bereits 2 Bauwerber feststehen wurden deren gewünschte ca. Grundstücksgrößen im Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Rest des Baugebietes wurde eine großzügige Aufparzellierung vorgesehen, die sich je nach Nutzer ändern kann.

Desweiteren wurde von der Gemeinde Polling gewünscht, da die einzelnen Bauwerber und deren bauliche Bedürfnisse noch nicht feststehen, 1 großzügiges Baufenster im Bebauungsplan festzusetzen (siehe Baugreneintragungen im Bebauungsplan)

4. Landwirtschaftliche Immissionen

Gerüche und Lärm durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Mit Gerüchen und teilweise Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Anschluss an das Baugebiet ist zu rechnen. Diese sind für ein ländlich geprägtes Gebiet typisch und treten bisher an beinahe allen Siedlungsrändern gleichermaßen auf. Die Landwirtschaft hat ihrerseits die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen für benachbarte Siedlungsgebiete zu unterlassen. Unter Pkt. E sonstige Hinweise „landwirtschaftliche Immissionen“ im Anschluss an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass mit Lärm- und Geruchsmissionen aus der Bewirtschaftung der siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

5. Immissionsschutz/ Schalleistungspegel

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2566.0/2005-RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die geplante gewerbliche Baufläche an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft unter Berücksichtigung der umliegenden, bereits bestehenden oder langfristig geplanten Gewerbeflächen quantifizieren zu können. Das Gutachten vom 02.08.2005 der Schalltechnischen Untersuchung liegt bei der Gemeinde Polling auf.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung oder Änderung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Gewerbeflächen des Gewerbegebiets bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung nur in begrenztem Umfang möglich, der durch die Vorlage der geforderten schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren sein wird.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 1 bis IO 9 sind dem Lageplan der Anlage 1 der Untersuchung mit der Auftragsnummer „2566.0/2005-RT“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Polling Nord“ der Gemeinde Polling liegenden, gewerblichen Baufläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emmissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP), unterschieden nach Tagzeitraum $L_{w,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{w,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

Gewerbegebiet „Polling Nord“: tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²

„immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel:
tags /nachts: $L_{w,T}$ = 60 dB(A)/m² / $L_{w,N}$ = 45 dB(A)/m²“

6. Grünordnung

siehe Pkt. C weitere Festsetzungen Grünordnung

7. Ermittlung der Brutto und Nettobaulandflächen

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes 13315 m²

davon:

Baulandfläche	10645 m ²
Straßenflächen	2380 m ²
Grünflächen	290 m ²

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet
Polling Nord“**

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Polling, 12.01.2006

Bernd Bellemann Heike Bellemann
Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung
Rappenberg 1 84570 Polling
Telefon 08633-508440 Fax 08633-508441



Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

	Seite
1	3
1.1	Anlaß
1.2	Umfang der Untersuchung
1.3	Rechtliche Grundlagen
2	4
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens
2.2	Bedarf an Grund und Boden
3	6
3.1	Schutzgut Mensch
3.1.1	Wohnen und Arbeiten
3.1.2	Freizeit und Erholung
3.2	Schutzgut Flora und Fauna
3.2.1	Flora
3.2.2	Fauna
3.3	Schutzgut Boden
3.4	Schutzgut Wasser
3.5	Schutzgut Klima
3.6	Schutzgut Landschaftsbild
3.7	Kultur- und Sachgüter
4.	11
4.1	Schutzgut Mensch
4.2	Schutzgut Flora und Fauna
4.3	Schutzgut Boden/Wasser
4.4	Schutzgut Klima
4.5	Schutzgut Landschaftsbild
4.6	Kultur- und Sachgüter
4.7	Wechselwirkungen
4.8	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

5.	Beschreibung der Maßnahmen und Festsetzungen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermieden, vermindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden	15
5.1	Schutzgut Mensch	
5.2	Schutzgut Flora und Fauna	
5.3	Schutzgut Boden	
5.4	Schutzgut Wasser	
5.5	Schutzgut Klima/Luft	
5.6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.	Beschreibung der verbleibenden Umweltauswirkungen	17
7.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
8	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
9	Zusammenfassung	19
	Anhang	20
	Abb. 2: Übersichtskarte des Planungsgebietes, Bestand, M. 1:2000	
	Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Bestand, M. 1:1000	
	Abb. 4: Legende zu Abb. 2 und Abb. 3	
	Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, grünordnerische Maßnahmen, M. 1:1000	
	Abb. 6: Legende zu Abb. 5	

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlaß

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, das bestehende Gewerbegebiet im Norden Pollings zu erweitern, um den Bedarf an Gewerbeflächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben zu decken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Polling-Nord“ sowie die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für den erforderlichen Bebauungsplan werden in dieser Umweltverträglichkeitsstudie die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht.

1.2 Umfang der Untersuchung

Die Betrachtung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, 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.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Polling. Der Geltungsbereich selbst wurde bis 2004 überwiegend als Acker genutzt, diese Flächen liegen jetzt brach. Ein Brachestreifen entlang der Aufeldstraße im Norden, im Geltungsbereich nur noch schwach zu erkennen, ist als Flutmulde ausgebildet. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Altarm des Pollinger Baches. Die südlich und westlich angrenzenden Flurstücke werden als Grünland genutzt. Im Westen schließt sich ein asphaltierter Radweg an, der parallel zum Pollinger Bach mit seinem Galeriewald verläuft.

Im Norden wird das Plangebiet von der Aufeldstraße und bestehender Gewerbe- und Wohnbebauung begrenzt, nordöstlich befindet sich das Kläranlagengelände mit Wertstoffhof. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet eine asphaltierte Straße, die zur Kläranlage führt und an die sich Ackerflächen anschließen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Polling-Nord“ sieht fünf Baufenster vor, die auf Wunsch der Gemeinde großzügig festgesetzt werden, da die einzelnen Bauwerber und deren bauliche Bedürfnisse noch nicht feststehen.

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfaßt ca. 1,33 ha. Davon sind 10645 m² als Baufenster überplant, 2380 m² werden als Straßenfläche benötigt und 290 m² sind als Grünflächen vorgesehen. Eine Durchgrünung des Gewerbegebietes durch entsprechende Freiflächen ist sicherzustellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches können die erforderlichen Ausgleichsflächen von 4636 m² zur Verfügung gestellt werden.

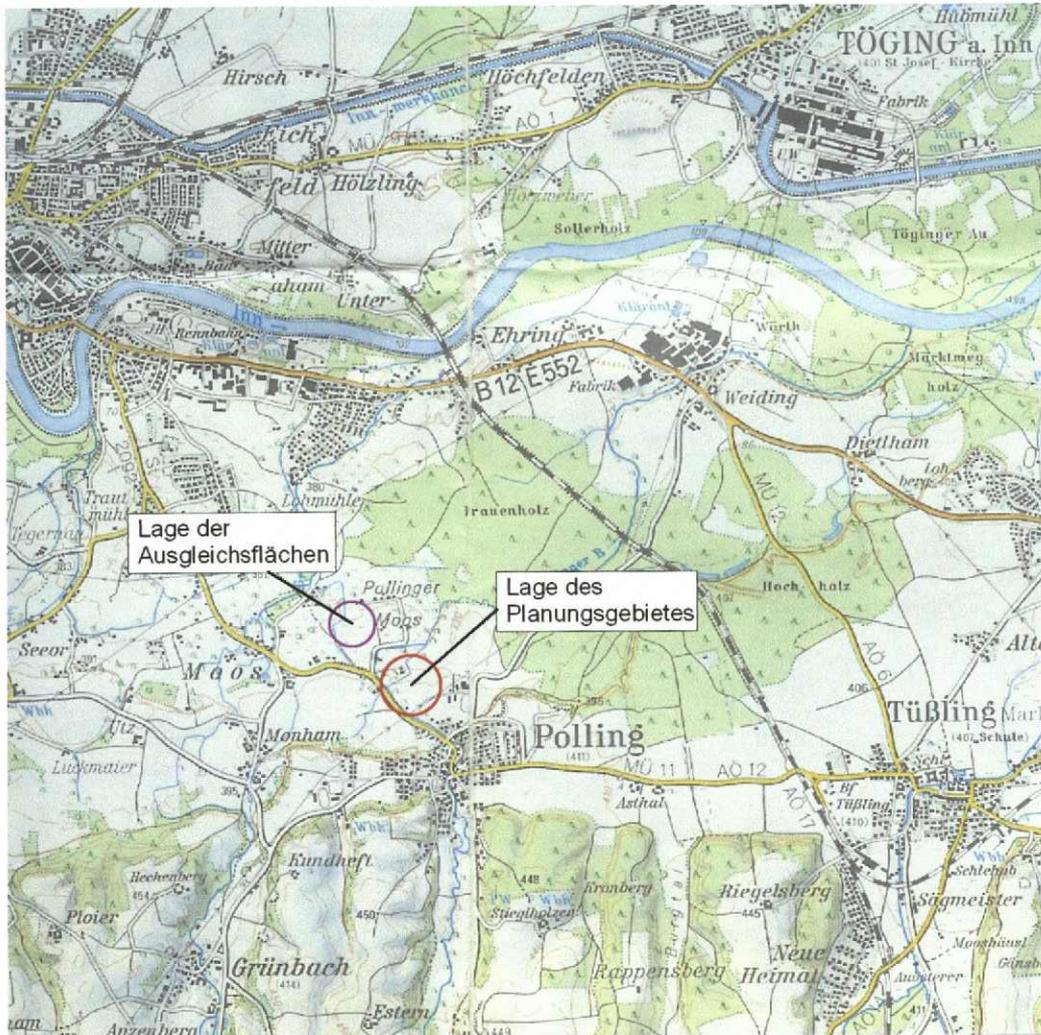


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes und der Ausgleichsflächen, Auszug aus der topographischen Karte, TK 7740, M. 1:50 000

3 Beschreibung der Umwelt

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Wohnen und Arbeiten

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Polling, südwestlich des Kläranlagengeländes. Der überplante Bereich sowie die östlich und westlich angrenzenden Freiflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling als Gewerbegebiete ausgewiesen. Südlich und nördlich schließt sich Wohn- und Gewerbebebauung an.

Die westlich des Pollinger Baches verlaufende Straße bindet das Gebiet an die Bundesstraße B12 an.

Durch die bestehenden Gewerbebetriebe und die Kläranlage besteht eine Vorbelastung durch Verkehr, Lärm- und Schadstoffbelastung.

3.1.2 Freizeit und Erholung

Der Untersuchungsraum bietet aufgrund der ortsnahen Lage einen Freiraum für die extensive Naherholung und wird von spielenden Kindern, Spaziergängern und Radfahrern regelmäßig genutzt.

Der westlich verlaufende bachparallele Rad- und Fußweg ist eine wichtige Verbindung im regionalen Radwegesystem im Inntal und führt u.a. nach Altötting, Burghausen und Mühldorf. Dieser Radweg ist in Radwanderkarten ausgewiesen und im Gelände beschildert.

3.2 Schutzgut Flora und Fauna

3.2.1 Flora

Potentielle natürliche Vegetation

Unter der „potentiellen natürlichen Vegetation“ versteht man diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbildet, wenn der Mensch nicht eingreift und die Vegetation Zeit hat, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln.

Auf den nicht überfluteten Terrassen des Inntals bildet sich unter diesen Umständen ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) aus.

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung direkt nicht betroffen.

Nordwestlich des Geltungsbereiches, entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 406 und 407 befindet sich eine Teilfläche des Biotops Nr. 223. Es handelt sich um eine lückige Hecke entlang eines ehemaligen Altarms des Pollinger Baches. Der Bestand setzt sich zusammen aus zwei großen Eichen (*Quercus robur*), einer einzelnen Birke (*Betula pendula*), Vogelkirschen (*Prunus avium*) sowie dichtem Holunder- und Haselgehölz sowie Weidengebüsch, das von Waldreben überwuchert ist, die z.T. auch den Boden bedecken. Von der Aufeldstraße aus breitet sich das Indische Springkraut (*Impatiens glandulifera*) aus. Zwischen den zwei Gehölzgruppen und der einzelnen Birke setzt sich ein Streifen mit nitrophiler Staudenflur, bestehend aus Brennessel und Wiesenkerbel sowie vereinzelt Schilf, fort. (OE am 27.07.2005: Gehölzbestand, ca. 300 m² ist gerodet.)

Der Pollinger Bach westlich des geplanten Gewerbegebietes ist als Biotop Nr. 222 ausgewiesen. Die Teilfläche 3, der Bachabschnitt nördlich Pollings, hat überwiegend beidseitiges Ufergehölz aus ca. 30 Jahre alten Siberweiden (*Salix alba*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) als Hauptbestandbildner. Am Westufer in Höhe des Ortseingangs kommen einzelne Hybridpappeln hinzu, während der Bestand im Norden durch Robinien ergänzt wird. Eingestreut sind vereinzelt Erle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Bergulme (*Ulmus glabra*). In der Strauchschicht finden sich Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Bereich der befestigten westlichen Uferabschnitten ist der Galeriewald nur an der östlichen Bachböschung ausgebildet.

Lebensräume/Bereiche

Ackerbrache

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Flurstücke 402, 403, 404 und 405, wurde bis 2004 ackerbaulich genutzt (Maisanbau) und liegt jetzt brach. Es dominieren Arten der Ackerwildkrautflur wie z.B. Acker-Gänsedistel (*Sonchus arvensis*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) und Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*). Die Flutmulde, der ehemalige Altarm des Pollinger Baches, ist in diesem Bereich als Brache ausgebildet, das Artenspektrum entspricht o.g. Ackerwildkrautflur. Während entlang der Straße eine deutliche Böschung ausgeprägt ist, ist die Flutmulde innerhalb der Ackerbrache kaum zu erkennen.

Grünland

Die benachbarten Flurstücke im Süden und Westen sind landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen. Es handelt sich dabei um relativ gleichförmige feuchte Glatthafer-Fettwiesen.

Acker

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans schließen sich einförmige, strukturlose Ackerflächen an.

Gebüsch/Hecken

Nordwestlich des Geltungsbereich stockt eine lückige Hecke mit einzelnen Bäumen, (s. Biotopbeschreibung, Biotop-Nr. 223).

Das Gelände der Kläranlage, dort befindet sich auch der örtliche Wertstoffhof, wird von einer geschlossenen Hecke mit heimischen Gehölzen eingefasst. Bestandsbestimmend sind Hasel (*Corylus avellana*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Weiterhin kommen vor Erle (*Alnus glutinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Hopfen (*Humulus lupulus*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Gärten

Die Gärten auf den Grundstücken mit Wohn- bzw. Mischbebauung sind meist reine Freizeitgärten mit einem geringen Nutzgartenanteil, Rasen und Ziergehölzen sowie mit Obst- und einzelnen Laubbäumen.

3.2.2 Fauna

Es können folgende allgemein gültige Aussagen (nach Blab, 1993) über potentiell vorkommende Tiergruppen gemacht werden, die aus der Lebensraumausstattung abgeleitet sind.

Hecken/Gebüsch

Die biotopkartierte Hecke hat für Vögel, Säugetiere (Igel, Mäuse) und Insekten (Wanzen, Käfer) eine hohe Bedeutung, vor allem in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Galeriewaldes des Pollinger Baches.

Einzelbäume sind innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Umgebung als Lebensraum für Insekten (Läuse, Käfer) sowie als Ansitz und Singwarte für Vögel von hoher Bedeutung.

Grünland

Das Grünland hat eine hohe Bedeutung für Vögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Ameisen, Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler, Netzflügler, Spinnen und Weichtiere.

Gärten

Die an Bebauung anschließenden Gärten haben aufgrund des Störungsgrades durch die Nutzung eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt. Es kommen vor: Säugetiere (Igel, Mäuse), Vögel (Amsel, Schwarzmeise, Sperling), Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler, Netzflügler, Spinnen und Weichtiere.

Bebauung

Die Bebauung selbst hat für die Tierwelt eine geringe bis gar keine Bedeutung.

3.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 'Isar-Inn-Schotterplatten' und ist der Haupteinheit „Unteres Inntal“ zuzurechnen, im Grenzbereich zur Haupteinheit „Alzplatte“.

Innerhalb der Innterrassen wird es den holozänen Schotterterrassen zugerechnet. Diese zeichnen sich durch geringmächtige sandige, z.T. lehmige Kiese und Sande mit häufigen Lehmüberdeckungen aus.

Die vormalige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung, Düngung) stellt auf den vorhandenen Böden eine Vorbelastung dar.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet liegt kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Westlich des geplanten Gewerbegebietes fließt der Pollinger Bach in nördliche Richtung und mündet östlich von Weiding in den Inn. Die Bachufer ist z.T. mit Beton befestigt und auf weiten Strecken, ebenso wie das Bachbett, mit Flußbausteinen verbaut.

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.

Südlich des Inns treten die Grundwässer aus der Hochterrasse, in der sie einen großen Flurabstand hatten, in die Niederterrasse bzw. in die holozänen Schotterterrassen über. Da diese zum Inn hin generell an Mächtigkeit abnehmen, kommt es an den Terrassenkanten jeweils zu mehr oder weniger starken Quellaustritten, bis die Schotter am Inn selbst kaum noch Grundwasser führen.

In den postglazialen Schottern entlang des Inns ist die Grundwassergefährdung von der Oberfläche her relativ groß, weil abdeckende Schichten fehlen und die Durchlässigkeit der Schotter groß ist. Sie enthalten i.d.R. jedoch nur sehr geringe Grundwassermengen, die für die Wasserversorgung als nicht mehr nutzbar anzusehen sind. (Hydrogeologische Karte, Blatt 7740 Mühldorf a. Inn)

Von einer potentiellen Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie die bestehenden Verkehrsflächen ist auszugehen.

3.5 Schutzgut Klima

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. Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um 19°C bis 20°C. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 bis 15%.

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

Die Grünflächen des Untersuchungsgebietes sind gute Kaltluftproduzenten, sind jedoch durch Straßenverkehr und Bebauung vorbelastet. Die entstehende Frischluft kommt nur bedingt besiedelten Bereichen zu gute.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch strukturlose landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Gliedernd wirken der Galeriewald des Pollinger Baches sowie das Feldgehölz in der Flutmulde im Norden und die Heckeneinfassung des Kläranlagengeländes. Als Vorbelastung sind die nicht eingegrüneten Gewerbebauten sowie der Verkehr von und zum Wertstoffhof auf dem Gelände der Kläranlage zu nennen.

3.7 Kultur- und Sachgüter

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

4 Beschreibung der zu erwartenden Projektwirkungen und der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie werden die Projektauswirkungen berücksichtigt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dazu zählen:

1. Flächenverluste
2. Flächeninanspruchnahme
3. Zerschneidungs- und Trenneffekte (Funktionsverluste)
4. Lärm- und Schadstoffimmissionen
5. visuelle Beeinträchtigung
6. Beeinträchtigung des Naturgenusses
7. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

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. Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine detaillierte Angaben zu Lage und Flächen von Baustelleneinrichtungen sowie zu dem Bauablauf vor. Daher können die baubedingten Wirkungen nur qualitativ behandelt werden.

Voraussichtlich wird es während der Bauzeit zu folgenden Wirkungen kommen.

- Lärm und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen
- Schadstoffemissionen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen
- Eingriffe in Vegetationsstrukturen
- höheres Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen

Anlagebedingte Wirkungen

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

Folgende anlagenbedingte Wirkungen sind im Zuge der Maßnahme zu erwarten:

- Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
- Entfernen der Vegetation
- Versiegelung, Verdichtung und Auftrag bzw. Umlagerung von Boden
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper

Betriebsbedingte Wirkungen

- **Betriebsbedingte Wirkungen** sind dauernde Folgen durch die Nutzung der baulichen Anlagen. In diesem Fall handelt es sich um zusätzlichen Hausbrand, zusätzliches Verkehrsaufkommen und erhöhte Lärmemissionen.

4.1 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr und Baumaschinenlärm im Umfeld des Geländes entstehen. Für die Anwohner sind daher während der Bauphase Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung sowie Erschütterungen zu erwarten.

anlagenbedingte Wirkungen

Die umliegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Auswirkungen auf den Bereich Wohnen sind als gering einzustufen. Der Bereich Erholung wird durch den Verlust von erlebbarer Freifläche und Verlust von Sichtbeziehungen beeinträchtigt.

betriebsbedingte Wirkungen

Zu den betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zählen zusätzliches Verkehrsaufkommen, höhere Lärmbelastung und Hausbrand.

Schalltechnische Untersuchung (Kottermair, A., 02.08.2005): Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass „...zumindest im Rahmen der Rechengenauigkeit an allen umliegenden schützenswerten Gebäuden die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für das aktuell auszuweisende Gewerbegebiet „Polling Nord“ sind somit im zugehörigen Bebauungsplan als zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel die Werte tagsüber 60dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festzusetzen.“

4.2 Schutzgut Flora und Fauna

Mögliche Auswirkungen sind bau- und anlagenbedingte Verluste von Flächen mit Biotopfunktion, anlagenbedingte Veränderung der Standortverhältnisse und Barriereeffekt der Baukörper sowie betriebsbedingte Beeinträchtigung durch Beunruhigung und Stoffeintrag.

baubedingte Wirkungen

- Überbauung und Versiegelung von 1,3025 ha Ackerbrache und Grünland
- Inanspruchnahme von weiteren 0,0280 ha Ackerbrache
- Während der Bauphase ist von einer Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung auszugehen.
- Benachbarte Lebensräume werden durch Immissionen beeinträchtigt.

anlagenbedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

Die Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Auswirkungen für Flora und Fauna können unter Einbeziehung der Vorbelastungen durch Gewerbe, Straßen und landwirtschaftliche Nutzung insgesamt als mittel angesehen werden.

4.3 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

anlagenbedingte Wirkungen

- Mit der Anlage von Gewerbegebieten werden Flächen dauerhaft überbaut. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten.

Die möglichen bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind als erheblich und nachhaltig einzustufen.

Hydraulische Berechnung Hochwasserlinie Polling Bach (Ingenieurbüro Behringer, 16.11.05): „Analysiert man die Hochwasserlinie im Bereich des betrachteten Gewerbegebietes so ist festzustellen, dass es durch Ausweisung des Gewerbegebietes Nord zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation bachabwärts kommt.“ Unabhängig vom

Gewerbegebiet wird die Schaffung von Retentionsräumen im Bereich der Flurstücke 406 und 407 als sinnvolle Hochwasserschutzmaßnahme betrachtet.

4.4 Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagenbedingte 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 bestehenden Gewerbeflächen als gering eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Baukörper sowie den Verlust landschaftsbildprägender Elemente entstehen.

Während der Bauphase ist von einer temporären Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baubetrieb und Bodendeponien auszugehen.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf bereits bestehende Gewerbebebauung als gering einzustufen.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle eines Auffindens von Denkmälern während der Bauarbeiten sind 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.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bodenverlust

Das Schutzgut Boden verliert durch Versiegelung seine sämtlichen Funktionen. Der Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung wirkt sich beim Schutzgut Mensch auf den Verlust von Erholungsflächen und von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus. Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen kommt es zum einen zu einem Verlust von Lebensräumen und zum anderen zu einer Veränderung der abiotischen Lebensraumfaktoren. Das Schutzgut Wasser verliert Versickerungsfläche, es kommt zu einer Verringerung des Grundwasserdargebotes.

Lärm

Die Lärmimmissionen wirken sich beim Schutzgut Mensch auf die Wohnnutzung sowie auf die Erholungsnutzung aus. Beim Schutzgut Fauna kommt es zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume.

Die Auswirkungen des Projektes auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der bereits genannten Vorbelastung (Gewerbe, Verkehr) als gering einzustufen.

4.8 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Ackerbrachen des überplanten Bereiches wieder in die ackerbauliche Nutzung überführt werden. Aufgrund der ortsnahen Lage, der guten Erschließung sowie der Topographie des Geländes ist davon auszugehen, dass das Gebiet in den nächsten Jahren weiterhin intensiv bewirtschaftet werden wird.

5. Beschreibung der Maßnahmen und Festsetzungen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermieden, vermindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden

5.1 Schutzgut Mensch

Während der Baudurchführung sollen lärmarme Baumaschinen eingesetzt werden, bzw. geräuschvolle Geräte sind möglichst weit von der bestehenden Bebauung aufzustellen.

5.2 Schutzgut Flora und Fauna

- Pflanzung von Einzelbäumen als Ersatz für den Verlust von Gehölzstrukturen.
- Entlang der Zufahrtsstraße im Osten wird die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.
- Es erfolgt eine Durchgrünung des Gewerbegebietes soweit möglich entlang der Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Sträuchern.
- Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen sind Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 318 und 322 nördlich des Gewerbegebietes in der Nähe von Moos vorgesehen (s. Abb. 1).

5.3 Schutzgut Boden

- Umgang mit dem Oberboden (Abtrag, Lagerung, Auftrag) entsprechend DIN 18915 bzw. DIN 18320. Der Oberboden wird vor Beginn der Baumaßnahme fachgerecht abgetragen und gelagert.
- Die Oberbodenarbeiten sind gesondert von anderen Erdarbeiten zuerst durchzuführen.
- Die Erdmassen sind nach Schichten getrennt abzutragen, zu lagern und schichtgerecht wieder einzubauen.

5.4 Schutzgut Wasser

- Die Einhaltung von Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser.
- Von Dächern abfließendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.
- Zuwege und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

5.5 Schutzgut Klima

- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen als Filter für Luftschadstoffe.
- Eine Durchlüftung des Gewerbegebietes in Ost-West-Richtung ist vorgesehen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet wird durch Baumpflanzungen im Osten sowie durch eine lückige Strauchpflanzung im Westen in die Landschaft eingebunden. Die Höhe der Gebäude richtet sich nach den bestehenden Gewerbebauten.

6 Beschreibung der verbleibenden Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der in Kap. 5 genannten Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Das überplante Gebiet inklusive der umliegenden Flächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Bereiche Wohnen und Erholung haben diese Flächen nur eine geringe Bedeutung und weisen zudem eine hohe Vorbelastung durch Straßenverkehr und bestehendes Gewerbe auf. Es kann hier von einer geringen anlagebedingten Auswirkung des Projektes ausgegangen werden. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung durch erhöhten Verkehr und Emissionen, wird die betriebsbedingte Auswirkung auf das Schutzgut Mensch als mittel eingestuft.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch den Bau der Gewerbebetriebe ergibt sich ein Flächenverlust bzw. –inanspruchnahme von ca. 1,33 ha. Dieser Bereich geht als Lebensraum für Flora und Fauna irreversibel verloren. Zudem haben die Baukörper eine Barrierewirkung auf Wanderwege. Da es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt, verbleibt eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bauzeit, verbleibt ein mittleres Restrisiko für das Schutzgut Wasser.

In den überbauten Bereichen erfolgt ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Da Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und die restlichen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden, werden die verbleibenden Auswirkungen des Projektes auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Da die entstehende Frischluft bewohnten Bereichen nur in geringem Maße zur Verfügung steht und zudem Bäume und Sträucher gepflanzt werden, verbleibt eine geringe Beeinträchtigung in diesem Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Gebäudehöhen richten sich nach den bestehenden Betrieben. Durch die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern wird eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Es verbleibt eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

8 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Polling-Nord“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Gewerbebauten und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage der Grünflächen im Gewerbegebiet und die Realisierung der Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen überprüft. Nach fünf Jahren wird die Durchführung der Pflegemaßnahmen (Mahd und Abtransport des Mähguts) 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.

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Polling beabsichtigt, auf einem Teilbereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes einen Bebauungsplan für Gewerbe aufzustellen. Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeinde Polling und schließt an bestehende Gewerbe- und Mischbebauung an.

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

Der Geltungsbereich wurde bisher überwiegend ackerbaulich genutzt und liegt jetzt brach. Östlich bildet eine befestigte Straße die Begrenzung, an die sich weitere Ackerflächen anschließen. Die Freiflächen im Süden und Westen des Geltungsbereiches sind Mähwiesen, die sich bis an einen befestigten Radweg erstrecken, der parallel zum Pollinger Bach mit seinem Galeriewald verläuft. Nördlich grenzen bebaute Grundstücke an.

Für die untersuchten Schutzgüter besteht eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie durch Straßenverkehr.

Für das **Schutzgut Mensch** ergeben sich geringe anlagenbedingte Auswirkungen und mittlere betriebsbedingte Auswirkungen, die sich in erster Linie aus der zu erwartenden Verkehrs- und Lärmzunahme ergeben.

Aufgrund der Barrierewirkung der Gebäude und der Zerschneidungseffekte für Wanderbeziehungen zwischen den östlichen und westlichen Freiflächen verbleibt eine mittlere Auswirkung für das **Schutzgut Flora und Fauna**.

Für die **Schutzgüter Boden und Wasser** verbleibt eine mittlere Auswirkung, da ein Restrisiko für den potentiellen Schadstoffeintrag in das Grundwasser besteht. Die Flächenversiegelung führt zu einem Verlust aller Bodenfunktionen und zur Verringerung des Grundwasserdargebotes.

Das **Schutzgut Klima** ist durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** ergibt sich eine geringe Auswirkung des Projektes. Landschaftsbildbedeutsame Strukturen wie Feldgehölze und Hecken sind von der Planung nicht betroffen und durch die Begrünung wird eine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft erreicht.

Für alle Schutzgüter können geringe bis mittlere Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes festgestellt werden. Hohe Auswirkungen treten nicht auf.

Damit sind in der Summe keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes entgegen stehen würden.

Anhang

Abb. 2: Übersichtskarte des Planungsgebietes, Bestand, M.1:2000	21
Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Bestand, M.1:1000	22
Abb. 4: Legende zu Abb. 2 und Abb. 3	23
Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans, grünordnerische Maßnahmen, M1:1000	24
Abb.:6: Legende zu Abb. 5	25

Abb. 2: Übersichtskarte des Planungsgebietes, Bestand



Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Bestand



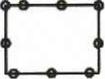
Abb. 4: Legende zu Abb. 2 und Abb. 3

-  Feldgehölz (Teilfläche des Biotops Nr. 223)
-  Acker
-  Wiese
-  Ackerbrache
-  Kläranlage
-  Bebauung mit Hausgarten
-  Einzelbaum
-  Bach mit Galeriewald
-  asphaltierte Straßen und Wege
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans, grünordnerische Maßnahmen



Abb. 6: Legende zu Abb. 5

	überbaubare Grundstücksfläche
	Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
	Flutmulde, zu erhalten
	zu pflanzender Einzelbaum (Acer campestre)
	zu pflanzender Einzelbaum (Prunus avium, alternativ: Acer campestre) (Darstellung ohne Lagefestsetzung)
	Umgrenzung von Flächen mit zu erhaltender Geländestruktur
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
	Feldgehölz, Teilfläche des Biotops Nr. 223
	Verkehrsfläche, neu
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Wiese
	Acker
	vorhandene Bebauung mit Hausgarten
	Kläranlage
	Einzelbaum
	Bach mit Galeriewald
	vorhandene Straßenfläche