

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Polling – Ost“

Präambel:

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 21.06.2005, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26. 07.2005, der Bauanordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Dieser Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl.Nr. 141/2, Fl. Nr. 139/1 Teilfläche sowie geringere Teilflächen der Fl. Nr. 134/1 und 384.

Fertigungsdaten:

Planfertiger:
Hofbauplanungsbüro
Siegfried Gössert
Hofmark 46
84564 Oberbergkirchen

Ergänzend zu den Einzelzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.10 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.11 Ausnahmen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind bis zu zwei Wohnungen je Betrieb im Gewerbegebiet zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.20 Eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5

1.21 Eine maximale Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0

1.22 Soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.30 Maximale Wandhöhe 6,50 m.

1.31 Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können zugelassen werden.

1.32 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

1.33 Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe im Zufahrtbereich beträgt maximal 0,50 m über Straßenoberkante.

1.4 Bauweise

1.40 Offene Bauweise und geschlossene Bauweise

1.41 Abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge durch gestalterische Maßnahmen zu gliedern.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Lauben, Schuppen und dergleichen sind als Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dachformen sind mit den Hauptgebäuden einheitlich zu gestalten. Die freien Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

1.7 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG und §1 und 2 NatSchG wird hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen.

1.8 Zufahrten

Zulässig sind maximal zwei Zufahrten zum ausgewiesenen Baugebiet

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.0 Grundstücksgestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dächer:

2.11 Geeignete Satteldächer oder versetzte Dachflächen mit einer Dachneigung von 5° - 25° zugelassen. Die Dächer müssen gleichen Neigungsvektor aufweisen. Als Farbe für die Dächer sind nicht reflektierende Materialien in den Farben rotbraun und ziegelrot zugelassen.

2.12 Auch zugelassen sind Pult-, Schemd- und Tonnendächer.

2.13 Zwerchgelbe dürfen max. 1/3 der Gebäudehöhe breit sein. Ihr First muß mind. 50 cm unterhalb des Hauptdach-Fristes enden.

2.2 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 überragen.

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.

2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die Gebäude sind in der Fassadengestaltung zu gliedern. Betonwände und Teile sind mit Farbanstrich, Mauerwerk verputzt oder als Sichtmauerwerk zu gestalten. Es wird empfohlen die Gebädefassaden einzugrün.

2.4 Antennen

Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig. Als Ausnahme sind Außenantennen an Gebäuden, die den First nicht überragen zugelassen.

2.5 Verkabelungen

Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

3.0 Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

Pflanzfestsetzungen

- Entlang der Weidinger Straße ist eine Baumreihe mit Laubbäumen I. Ordnung zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Allee mit Laubbäumen I. Ordnung zu pflanzen. Da die Lage der Zuwege und -fahrten noch nicht bekannt ist, erfolgt die Darstellung der Baumstandorte im Maßnahmenplan ohne Lagefestsetzung.
- Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen
- Der Lagerplatz im Südosten ist soweit möglich durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu strukturieren.
- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, aus dem der Standort der zu pflanzenden Bäume hervorgeht.
- Pflanzstärke: Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 12-14 cm
- Entlang der östlichen Grenze sind Baumgruppen mit Bäumen I. Ordnung gemäß Artenverwendungslisten zu pflanzen (s. Planarstellung).
- Entlang der südlichen Grenze sind Obstbaumstämme in Hausnähe und Baumgruppen mit Bäumen I. Ordnung gemäß Artenverwendungslisten zu pflanzen (s. Planarstellung).
- Die Einsatz der Baumstandorte erfolgt mit einer kräftigen Wiesenmischung. Die Flächen werden nicht gedüngt und zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die Anpflanzung von Koniferen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
- Entlang des Waldmantes im Südosten ist eine 7m breite, buchtig ausgeformte Waldmantelpflanzung aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung mit vorgelagertem 3m breitem Gras-Kraut-Saum anzulegen (s. Planarstellung).
- Die Pflanzen für die Waldmantelpflanzung sind zu 100% entsprechend Artenverwendungsliste auszuwählen.
- Die sonstigen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu 100% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen.
- Buntläufige Gehölze sind unzulässig.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- 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 DIN 19500 erfolgen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu beachten.

Art der Flächennutzung

- Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen.

Art der Flächenbefestigung

- Zuwege, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fugenplaster) zu befestigen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rastenfugen ist nicht zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen versickert und/oder in Zisternen gespeichert. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist zulässig. Überläufe sind vor Ort zu versickern.
- Die Entwässerung von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und von sonstigen befestigten Flächen hat möglichst in angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.
- Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DWVK 139 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis der Entwässerung vorzulegen.
- Wird wegen des hoch anstehenden Grundwassers eine Bauwasserhaltung notwendig, so ist für diese rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag nach Art. 17a BayWVG zu stellen. Die Erfordernis ist vorher abzuklären (Baugrundgutachten etc.) und im Bauantrag mit zu beschreiben.

Einfriedigungen

- Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von durchlässigen, max. 2m hohen Zäunen, die zu 100% in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- Es sind ausschließlich Laubgehölze als Heckenpflanzung zulässig.
- Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen. Stützmauern zum angrenzenden Gelände des Nachbargrundstücks sind zur Gewährleistung der Wanderbewegungen von Tierarten nicht zulässig.

Energiemaßnahmen

- Die Beleuchtung im Außenbereich ist mit Natriumdampf-Niederdrucklampen vorzusehen. Diese sind energieparend und insektenfreundlich. Die gesamte Energie dieser Lampenart wird im Gelbbereich bei etwa 590 Nanometer ausgestrahlt und verlockt nur sehr wenige Insekten zum tödlichen Flug.

Empfehlung

Dach- und Fassadenbegrünung

- Eine Begrünung von Gebäudewänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden ist vorzunehmen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (klimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste sinnvoll.
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von <15° sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Artenverwendungslisten

BÄUME

- Eiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hain-Buche (Carpinus betulus)
- Feld-Ahorn (Acer platanoides)
- Wilder 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)

Hochstamm Obstbäume (bewährte standortgerechte Sorten)

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.)
- Blaugreen (Wisteria sinensis)

SAATGUTLISTE

für die Ausbildung von Mägenwiesen

- Anthoxanthum odoratum – Ruchgras
- Arrhenatherum elatius – Glattfahler
- Festuca rubra rubra – Rotschwingel
- Festuca pratensis – Wiesenschwingel
- Poa pratensis – Wiesenspergels

- Achillea millefolium – Schafgarbe
- Plantago lanceolata – Spitzwegerich
- Centaurea jacea – Wiesenschockebühl
- Salvia pratensis – Wiesensalbei
- Galium mollugo – Wiesensalbei

30% Einjährige (Häfer) zur Etablierung bodenständiger Arten

4.0 Immissionschutz

Grundlage für die Anordnungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermaier, Berater Ingenieur, Altmünster/Dachau vom 2. August 2005, Auftrag 2566.0/2005-RT. Bezugnehmend auf das Gutachten wird das Gewerbegebiet nachfolgende Festlegung gemacht. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzulegenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschriften „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit $f = 500$ Hz, Luftdruck = 1013,25 hPa, Lufttemperatur = 10°C, Luftfeuchte = 70 %) und ungeänderter Schallausbreitung im Bereich der kontingierten Flächen ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur $C_{m,0}$. Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unangefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzvorgabe der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (z.B. TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP), unterschieden nach Tagzeitraum $L_{eq,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{eq,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

tagsüber 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m²

5.0 Sonstiges

- 5.1 Die Anschlüsse (Strom, Telefon, Kabel etc.) der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- 5.2 Bei Humus- und Bodenabtrag ist sorgfältig auf evtl. geschichtliche Funde zu achten. Auf die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
- 5.3 Die Gebäude sind vor Bezugsfähigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5.4 Mit Gerüchen und Lärm aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flurstückel ist zu rechnen. Diese sind für ein ländlich geprägtes Gebiet typisch und treten an allen Siedlungsändern gleichermaßen auf.
- 5.5 Der Gemeinde Polling sind im Bereich des gepl. Gewerbegebietes keine Altlasten bekannt.

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch *Auslegung am 20.04.2007*. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erläuterung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der (Gemeinde) 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den.....

.....-Siegel-
Liebl, 1. Bürgermeister

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000
Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte
Vermessungsamt Mühldorf am Inn

Maßnahmen: Planzeichnung zu Maßnahme nur bedingt geeignet,
keine Gewähr für Maßstabgenauigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

LEGENDE

- zu Pflanzender Lebensbaum I. Ordnung (Quercus robur, Fraxinus excelsior, Tilia cordata)
- zu pflanzender Obsthochstamm, (bewährte, standortgerechte Sorten)
- beispielhafter Verlauf der buchtig ausgeformten Gehölzpflanzung Fläche für die Pflanzung eines Waldmantes mit vorgelagertem Gras-Kraut-Saum
- Grünflächen
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Verkehrsflächen (Vorschlag)
- Parkplätze
- Anzahl der Vollgeschosse
- Geschosflächenzahl
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- vorhandene Grundstücks-grenzen und Nummern
- geplante Gebäude
- vorhandene Gebäude



**GEMEINDE
POLLING**

Landkreis Mühldorf am Inn
Reg.-Bezirk: Oberbayern



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
Gewerbegebiet Polling-Ost
mit integriertem Grünordnungsplan**

Polling, 19. April 2007

.....-Siegel-
Bürgermeister

Entwurf, 08. November 2006
Änderung, 10. Januar 2007

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Polling-Ost als Satzung

Der Gemeinderat der **Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom 19.04.2007 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Polling-Ost i.d.F. vom 19.04.2007 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 ein Teilgebiet an der Weidinger Straße. Folgende Flurnummern der Gemarkung Polling sind betroffen: 141/2 und 139/1. 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 Polling, Monhamer Weg 1, Zimmer Nr. 15** während der **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 eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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, 30.10.2007

Liebl
1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

30. Okt. 2007

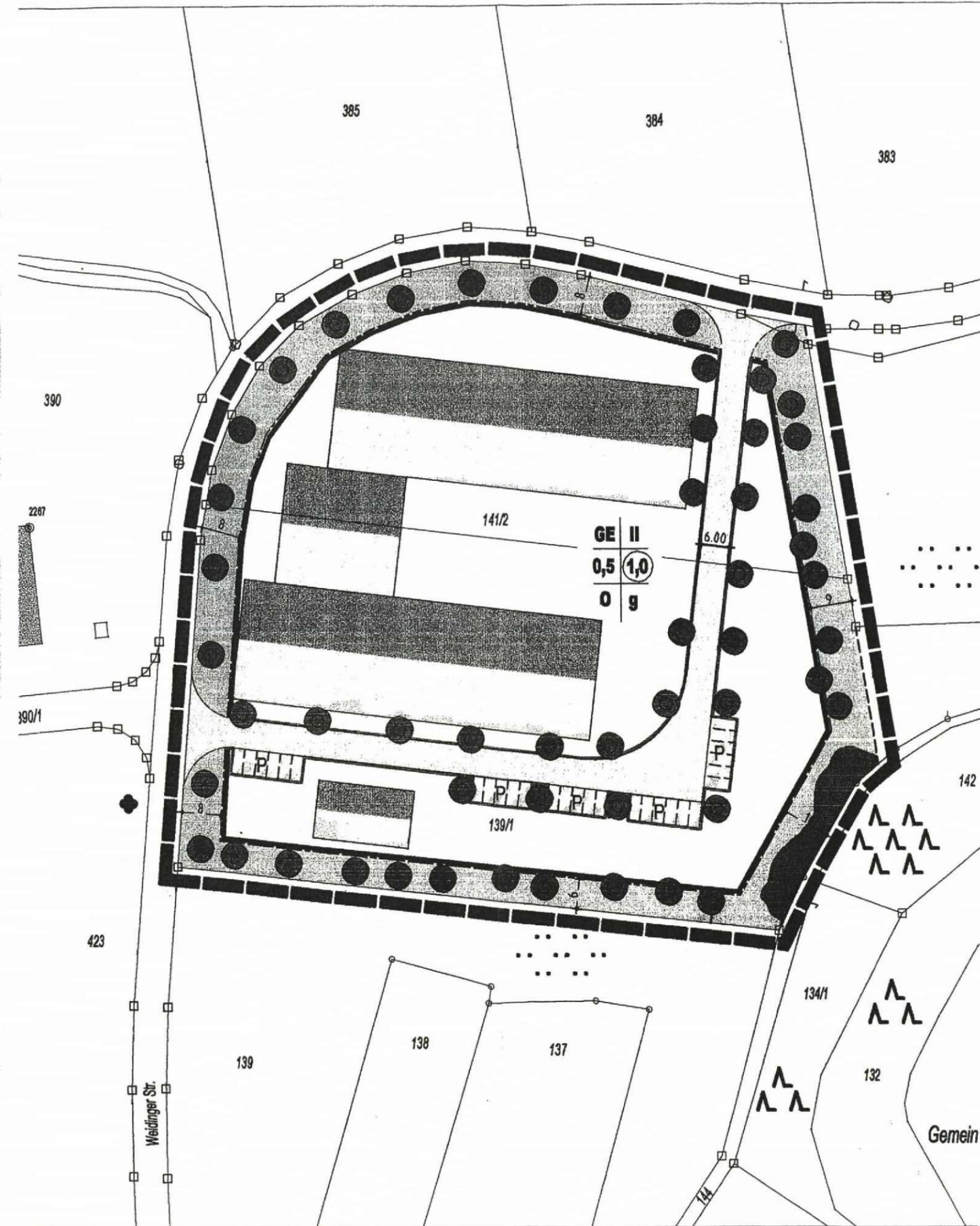
Abgenommen am:

03. Dez. 2007

Polling, 03.12.2007
Ort, Datum

Verwaltungsgemeinschaft Polling

Unterschrift



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet Polling – Ost

Gemeinde: Polling
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Begründung

Polling, den 19. April 2007


Liebl
1. Bürgermeister



Oberbergkirchen, den
8. November 2006


HOCHBAU-PLANUNGSBÜRO
Siegfried Gossert Tel. 08637 - 407
Hofmark 46 Fax 08637 - 74 97
Planer
84564 Oberbergkirchen
Siegfried Gossert

Begründung

1. Standortbeschreibung und Baugebietsausweisung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des gepl. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Polling - Ost“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling, 6. Änderung durch Deckblatt Nr. 25 als Gewerbegebiet „G“ ausgewiesen. Diese 6. Änderung mit dem Deckblatt Nr. 25 wird im Parallelverfahren zum vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in Richtung Westen sind im Flächennutzungsplan auch als Gewerbegebietsflächen „G“ ausgewiesen. Nach den anderen Seiten als Landwirtschaftsflächen.

Im Ort Polling ist ein stark expandierender Metallbaubetrieb angesiedelt. Die Platzverhältnisse sind eingengt, Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden und eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung ist gegeben. Das geplante Gewerbegebiet ist vorgesehen als neuer Standort für den Metallbaubetrieb. Durch die Aussiedlung der Werkstätten werden die Belästigungen der Anwohner gemindert und für die zukünftige Ausweitung des Betriebs Freiräume geschaffen.

1.2 Örtliche Lage

Der Beginn des geplanten Gewerbegebietes liegt ca. 150 m nördlich der beginnenden Ortschaft von Polling und südwestlich des neuen Kläranlagenbereiches der Gemeinde Polling. Das Planungsgebiet schließt nord und östlich an die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiding an. Im Süden und Osten an die landwirtschaftlichen Flurgrundstücke Nr. 139, Nr. 134/1, Nr. 142 und 145 sowie im Südosten an die vorhandene Kiesgrube.

1.3 Im Bebauungsplangeltungsbereich enthaltene Grundstücke

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

Flur Nr. 139/1 Teilfläche
Flur Nr. 141/2
Flur Nr. 134/1 Teilfläche
Flur Nr. 384 Teilfläche

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. Gewerbegebiets keine Altlasten bekannt.

2. Bilanzierung

2.1 Bewertung des Eingriffs & Maßnahmenplanung

Die Bewertung des Eingriffs und die Maßnahmenplanung wurden erstellt vom Planungsbüro Bellemann, Landschaftsarchitekten, Polling und sind dargestellt im Umweltbericht.

2.2 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurden erstellt vom Planungsbüro Bellemann, Landschaftsarchitekten, Polling und sind dargestellt im Umweltbericht.

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 Bebauungs- und Erschließungskonzeption zu erreichen.

3.2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

3.2.1 Erschließung:

Die Anbindung des geplanten Baugebietes für den Verkehr erfolgt über die best. Weidinger Straße, Flur Nr. 271.

Da die gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche von einem Gewerbebetrieb genutzt wird, ist eine straßenmäßige Erschließung nicht nötig. Die Erschließungsstraßen und Verbindungswege innerhalb des Gewerbegebietes sind vom zukünftigen Nutzer nach dessen Erfordernis zu Planen und zu errichten. Die in dem Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude und Verkehrsflächen sind nur beispielhaft und dienen der Veranschaulichung des Bebauungsplans. Die Darstellungen entsprechen einer ersten Betriebskonzeptionierung.

In der best. Weidinger Straße Flur Nr. 271 befindet sich die öffentliche Wasserversorgungsleitung sowie der öffentl. Schmutzwasserableitungskanal. Die noch fehlenden Sparten (Strom, Telefon ect.) werden von den örtl. Anbietern wie EON, Telekom u.ä. erstellt. Eventuell notwendig werdende Einrichtungen wie Trafostation oder vergleichbar im Größenbereich bis 35 qm sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens zu sichern und bereitzustellen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Eine Integration der benötigten Kabelverteiler in die Zaunzeile wäre ratsam.

3.2.2 Bebauung

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

Der vorhabenbezogene Baubauungsplan wird aufgestellt mit dem Sinn einen ortsansässigen Gewerbebetrieb auszusiedeln. Eine Aufparzellierung ist nicht vorgesehen, da die gesamte Fläche ausreichend bemessen ist für die zu erwartende Betriebsentwicklung. Des Weiteren wurde von der Gemeinde Polling gewünscht, ein großzügiges Baufenster im Bebauungsplan festzusetzen (siehe Baugrenzeintragungen im Bebauungsplan), da der Gewerbetreibende seine baulichen Bedürfnisse noch nicht konkret festschreiben kann.

4. Landwirtschaftliche Immissionen

Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Mit diesen Immissionen, welche auch über das übliche Ausmaß hinaus gehen können, muss gerechnet werden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. 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 Punkt 5.4 sonstige Hinweise „landwirtschaftliche Immissionen“ im Anschluss an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass mit Immissionen aus der Bewirtschaftung der siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

5. Immissionsschutz/ Schalleistungspegel

Für das nebenan liegende Gewerbegebiet sowie das Gebiet des überplanten Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2566.0/2005-RT“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermaier, 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 darf.

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 Untersuchungen 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 Kottermaier zu entnehmen.

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Polling-Ost“ der Gemeinde Polling liegenden, gewerblichen Bauflächen 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-Ost“: tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²

„immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel:
tags /nachts: $L_{w,T} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ / $L_{w,N} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ „

6. Grünordnung

siehe Punkt „3.0 Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung“ im Bebauungsplan. Zusätzlich wird auf eine Freihaltung der Kabeltrassen von Bepflanzungen hingewiesen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung ist Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen zu halten.

7. Ermittlung der Brutto und Nettobaulandflächen

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes 16.560 m²

Davon:

Baulandfläche	11.740 m ²
Straßenflächen	1.400 m ²
Grünflächen	3.420 m ²

8. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8, Abs. 1 u. 2 DSchG. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist zu verständigen.

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Polling Ost“

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Polling, 09.11.2006

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



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	8
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
6.1 Vermeidung und Verringerung	9
6.2 Ausgleich	10
7 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Ausgleichsfläche

Abb. 2 Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Ausgleichs-
fläche

Abb. 3: Bestand; M. 1:1000

Abb. 4: Legende zu Abb. 3

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, im Osten Pollings, im Anschluss an ein Gewerbegebiet, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um den Bedarf an Gewerbeflächen für die Umsiedlung eines ortsansässigen Metallbaubetriebes zu decken.

Der Bereich liegt an der „Weidinger Straße“ im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Es werden ca. 1,7 ha Ackerfläche überplant; die Anbindung des Betriebes erfolgt an die „Weidinger Straße“. Entlang dieser Straße ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

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. 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 ein strukturloses Ackergelände in Ortsnähe. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich von der „Weidinger Straße“ begrenzt, an die sich im Westen bestehende Gewerbebetriebe und nördlich weitere Ackerflächen anschließen. Südlich setzen sich Ackerflächen fort (z.Z Grünlandeinsaat), das angrenzende Flurstück im Osten ist eine Wiese, während im Südosten ein Waldbereich liegt, der wiederum an die alte Kiesgrube anschließt. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 250 m südlich des Planungsgebiets.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch und Erholung hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Strukturlosigkeit eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Der gesamte Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Zum Begehungszeitpunkt im Sommer/Herbst 2006 war Mais angebaut.

Der Waldbereich im Südosten ist überwiegend aus Laubgehölzen aufgebaut, südöstlich des Geltungsbereichs ergänzen Fichten den Bestand.

Die ehemalige Kiesgrube wird derzeit als Deponie für Erdaushub und Schnittgut genutzt. Sie ist von einem Laubholzgürtel umgeben. Dieser besteht in erster Linie aus: Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Die Strauchschicht setzt sich zusammen aus: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die westlich angrenzenden Gewerbeflächen sind weitgehend überbaut und versiegelt. Entlang der Weidinger Straße befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus Rot-Fichte (*Picea abies*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Europäische Lärche (*Larix decidua*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘), Serbische Fichte (*Picea omorica*), Vogel-Beere (*Sorbus aucuparia*).

Fauna

Es lassen sich folgende allgemein gültige Aussagen (nach Blab 1993) über potentiell vorkommende Tiergruppen machen, die aus der Lebensraumausstattung abgeleitet sind.

Acker

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sind für die Tierwelt von geringer Bedeutung.

Grünland

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

Einzelbäume/Baumreihen

Die westlich des Geltungsbereichs vorhandene Baumreihe ist innerhalb einer überbauten und landwirtschaftlich genutzten Umgebung als Ansitz und Singwarte für Vögel sowie als Lebensraum für Insekten (Läuse, Käfer) von hoher Bedeutung.

Wald

Der Laubwald ist als Lebensraum für Vögel, Säugetiere, Reptilien und Insekten von hoher Bedeutung. Auch Arten, die auf Übergangsbereiche von Wald zu Offenland angewiesen sind, finden hier einen Lebensraum.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Flora und Fauna.

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 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.

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, bestehenden Verkehrsflächen und Landwirtschaft ist auszugehen.

Bewertung

Aufgrund des zu erwartenden geringen Flurabstandes ist das Gebiet von hoher Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima/Luft/Geländeklima

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. 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, Föhntage sind vor allem im Herbst und Frühling zu erwarten.

Die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes zusammen mit den sich südlich und nördlich anschließenden Freiflächen sind gute Kaltluftentstehungsflächen. Der Kaltluftstrom fließt entsprechend der Geländeneigung nach Norden ab und hat somit keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Polling.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Klima eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch strukturlose, landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die bewaldete südöstlich erkennbare Hangkante stellt den Übergang zwischen Niederterrasse und Holozänen Schotterterrasse des Inns dar. Daher kommt ihr eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Sie selbst ist von der Planung nicht betroffen.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter

Lt. Liste des Landesamt 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 intensiv landwirtschaftlich 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. 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.

Anlagebedingte Wirkungen

- **Anlagebedingte Wirkungen** werden durch den 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.

4.1 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr und Baumaschinenlärm im Umfeld des Geländes entstehen. Da die nächste Wohnbebauung 250 m südlich liegt, kommt es für die Anwohner in erster Linie zu Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge.

anlagebedingte Wirkungen

Die westlich angrenzenden Flächen sind vorhandene Gewerbebetriebe bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Auswirkungen auf den Bereich Wohnen sind somit 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 sowie Geruchsbelästigungen.

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt mittel angesehen.

4.2 Schutzgut Flora und Fauna

baubedingte Wirkungen

- Überbauung, Versiegelung und Inanspruchnahme von ca. 1,7 ha Ackerfläche
- Während der Bauphase ist von einer Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung auszugehen.
- Benachbarte Lebensräume werden durch Immissionen beeinträchtigt.

anlagebedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

Die Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen für Flora und Fauna wird unter Einbeziehung der Vorbelastungen durch Gewerbe, Straßen und landwirtschaftliche Nutzung insgesamt mittel eingestuft.

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

anlagebedingte 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 anlagebedingten Beeinträchtigungen sind als erheblich und nachhaltig einzustufen.

4.4 Schutzgut Klima/Luft/Geländeklima

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 bestehenden Gewerbeflächen mittel eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Baukörper sowie den Verlust landschaftsbildprägender Elemente entstehen. Bestehende Sichtbeziehungen werden durch die neuen Gewerbebauten, die sich wie ein „Riegel“ in die Landschaft legen, dauerhaft gestört.

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 aufgrund der Lage an der landschaftsbildprägenden Hangkante hoch einzustufen.

4.6 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

Für die Gewerbebauten werden etwa 1 ha Freifläche überbaut und zumindest teilweise versiegelt. Diese Fläche geht für den Naturhaushalt irreversibel verloren. Weitere Flächen werden als Lagerplatz benötigt und sind damit in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt beeinträchtigt.

Dem gegenüber steht die Aufwertung der verbleibenden Freiflächen durch Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Es erfolgt die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch Pflanzung von Bäumen und Baumgruppen entlang der Weidinger Straße, der östlichen und südlichen Grenze sowie durch eine Durchgrünung des Gebietes. Entlang des Waldrandes wird eine buchtig verlaufende Waldmantelpflanzung angelegt, die der Erhöhung der Biotopvielfalt dient.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch

Derzeit liegt der Gewerbebetrieb Thaler inmitten von Wohnbebauung, die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch den bestehenden Betrieb ist daher sehr hoch. Die Verlagerung des Betriebs in ein Gewerbegebiet, 250 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt, ist daher als Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einzustufen.

Schutzgut Flora und Fauna

Im Geltungsbereich liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Es sind auch keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen vorhanden. Der Waldbestand im Südosten ist von der Planung nicht betroffen; er wird durch eine Waldmantelpflanzung innerhalb des Planungsgebiets ergänzt und abgeschirmt. Zur Durchgrünung des Gebietes sind eine Allee entlang der Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen entlang der Weidinger Straße vorgesehen. Weitere Obst- und Laubbaumpflanzungen erfolgen entlang der südlichen und östlichen Grenze. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist durch Grünflächen zu strukturieren. Für Tierwanderungen ist die Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten.

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.

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.

Schutzgut Klima

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet wird durch Einzelbaumpflanzungen im Westen und Norden sowie durch Pflanzung von Baumgruppen im Süden und Osten in die Landschaft eingebunden. Die Höhe der Gebäude richtet sich nach den bestehenden Gewerbebauten.

6.2 Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt unter Anwendung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (München, 2003).

Ermittlung der Ausgleichsflächen

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

Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,5) 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

anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort) wird als Kompensationsfaktor 0,4 vorgeschlagen.

Betroffene Flurstücke: Flurnr. 139/1 (Acker): 10237 m²

Flurnr. 141/2 (Acker): 6305 m²

Flurnr. 384T (Acker): 25 m²

auszugleichende Fläche insgesamt: 16567 m²

16567 m² x 0,4 = 6626,80 m²

Ausgleichsverpflichtung gesamt: 6627 m²

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans steht das Flurstück 1614/1 als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um eine Fettwiese mit einer Gesamtfläche von 9300 m² zwischen einer Baumhecke und einer jungen Laubwaldaufforstung. Eine Teilfläche von ca. 1500 m² entlang des Grünbachs ist eine nicht bewirtschaftete Feuchtfäche, die der natürlichen Sukzession überlassen wird. Die für diesen

Eingriff nicht benötigten 2673 m² werden von der Gemeinde Polling in ihr Ökflächenkataster übernommen.

Das Flurstück 1614/1 liegt im FFH-Gebiet „Grünbach“. Die empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen richten sich daher nach den Lebensraumtypen und den Erhaltungszielen der FFH-Richtlinie.

Die Fläche wird mit Laubbäumen aufgeforstet, die Artenzusammensetzung richtet sich nach dem Lebensraumtyp „**Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)**“:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Entlang des Feldwegs ist ein 2m breiter Gras-Krautsaum zu belassen, anschließend erfolgt die Pflanzung eines 5 m breiten Waldmantels mit standortgerechten Sträuchern. Die Auforstung ist einzuzäunen und dauerhaft zu erhalten. Der Unerwuchs ist bei Bedarf zu mähen.

Als Entwicklungsziel gilt eine naturnahe Bestandsstruktur und Baumartenzusammensetzung. Eine forstliche Nutzung ist nicht zulässig; ein ausreichender Anteil an Höhlenbäumen und Alt-/Totholz ist zuzulassen.

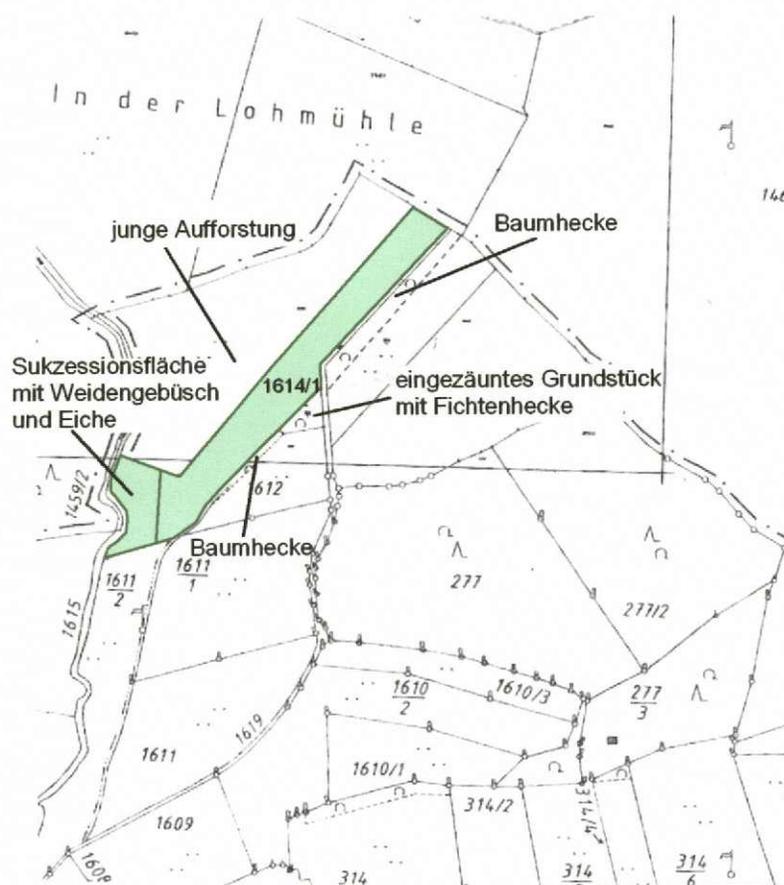


Abb. 1: Ausgleichsfläche

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zum derzeitigen Stand der Planung ist die Ausgestaltung des Gewerbegebietes noch offen. Es wird voraussichtlich eine ringförmige Erschließungsstraße mit zwei Anbindungen an die Weidinger Straße geben. Die Fertigungshallen werden in Straßennähe errichtet, notwendige Stellplätze ebenfalls entlang der Straße, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. So wird der massivste Eingriff in Straßennähe stattfinden, während die extensiveren Nutzungen (Lager) nach Osten verlagert werden. Damit besteht die Möglichkeit der Ausbildung von Pufferzonen für die benachbarten Biotope in der ehemaligen Kiesgrube.

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.

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 „Gewerbegebiet Ost“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der ersten 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 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen 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. Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Polling. Westlich und nördlich wird es von der Weidinger Straße begrenzt, an die sich weitere Gewerbebauten bzw. Ackerflächen anschließen.

Wertvolle Lebensräume und Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich um Ackerflächen, die im Südosten an einen Hangwald angrenzen, der die ehemalige Kiesgrube umgibt. Durch Pflanzung eines Waldmantels kann in diesem Bereich eine Pufferzone zu Biotopen geschaffen werden, so dass die Auswirkungen auf **Fauna und Flora** verringert werden können.

Im Hinblick auf die derzeitige Lage des Betriebs Thaler inmitten von Wohnbebauung bedeutet die Auslagerung des Betriebs in ein Gewerbegebiet eine Verringerung der Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Mensch**, so dass der zu erwartende Eingriff gering eingestuft wird.

Für die **Schutzgüter Boden und Wasser** verbleibt eine mittlere Erheblichkeit, 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 mittel eingestuft.

Durch den Bau der Gewerbebauten wird ein Riegel in die Landschaft geschoben, Sichtbeziehungen werden zerstört, eine raumwirksame Hangkante wird in ihrer Erlebbarkeit beeinträchtigt. Auch wenn Eingrünungsmaßnahmen den Eingriff verringern, werden die verbleibenden Auswirkungen des Gewerbegebietes auf das **Schutzgut Landschaftsbild** mittel eingestuft.

Für alle Schutzgüter können geringe bis mittlere Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes festgestellt werden. Eine hohe Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

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

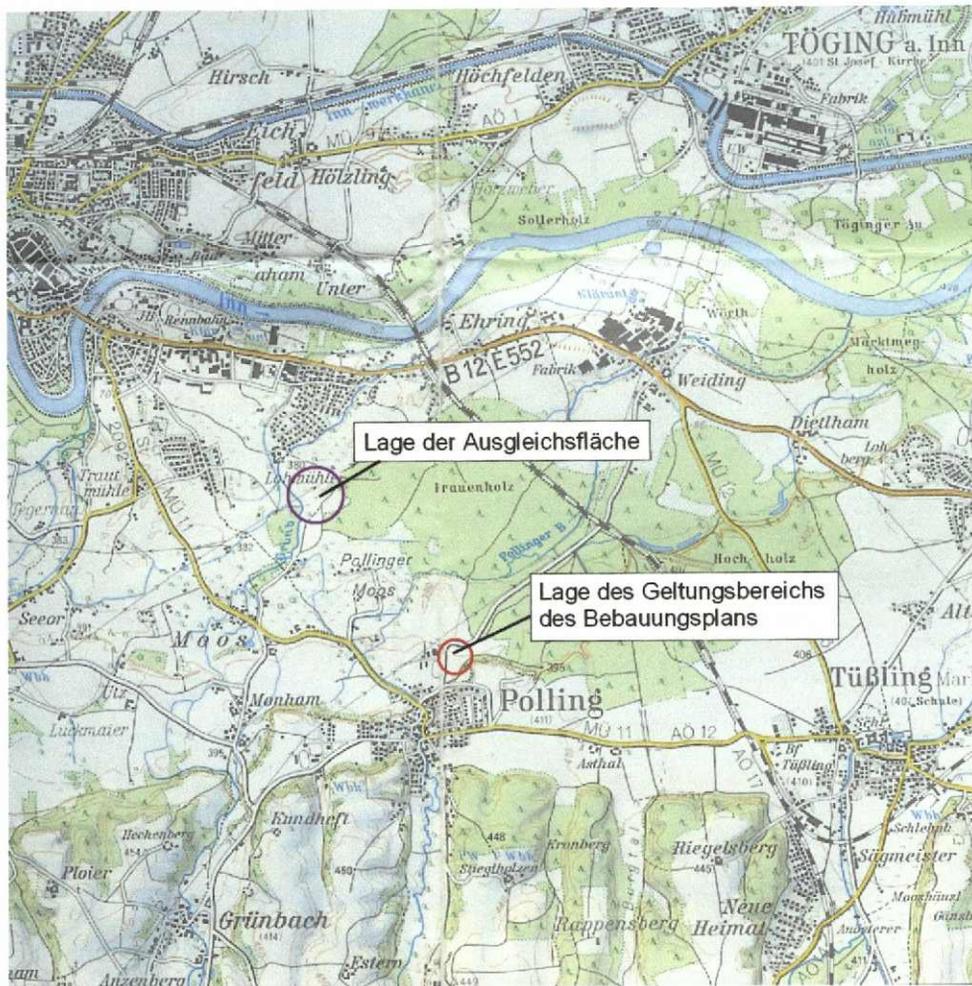
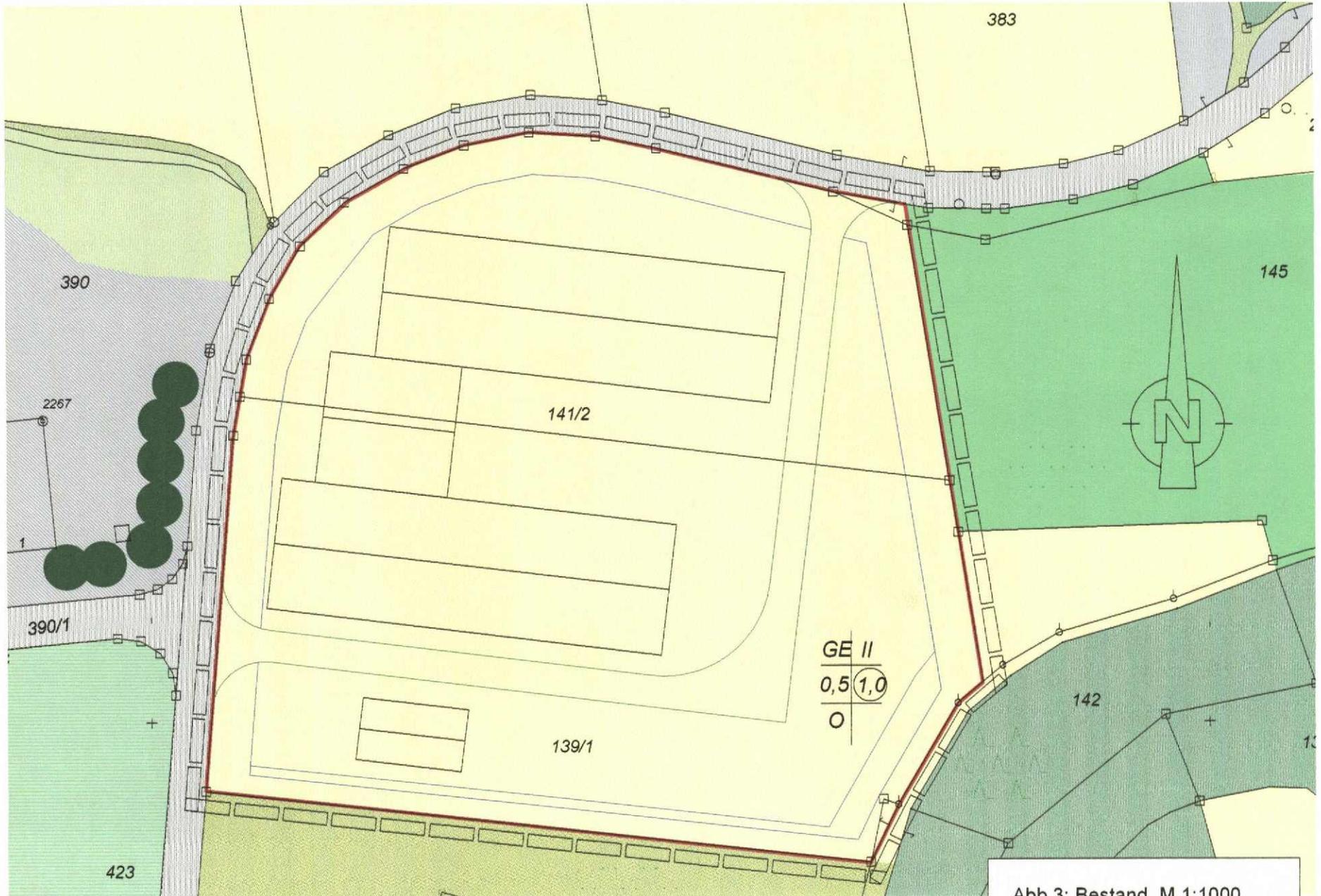


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Ausgleichsfläche (unmaßstäbliche Darstellung, TK 7740, Mühldorf a. Inn)



15

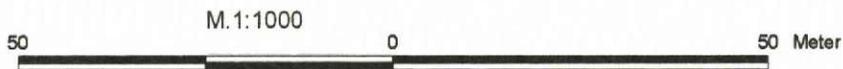
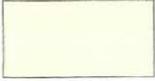
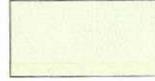
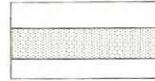
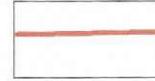


Abb.3: Bestand, M.1:1000

Abb. 4: Legende zu Abb. 3

	Acker
	Grüneinsaat
	Wiese
	Sportplatz
	Wald
	vorhandener Baumbestand
	Gewerbe
	Brache
	Feldweg
	Deponie
	befestigte und asphaltierte Flächen
	Grenze des Geltungsbereichs