

GEMEINDE POLLING

A Bebauungsplan

Bebauungsplan Polling

Gründl - West

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

WA	II
GRZ	0,35
GFZ	0,60
E	
SD 25 - 32°	
PD 8 - 16°	
ZD bis 32°	
WD bis 32°	

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  z.B. 2 Vollgeschoße
-  offene Bauweise
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Stellplatz nach §12 BauNVO
-  Ein-/Ausfahrt

-  zu erhaltender Baum
-  zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
-  zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung
-  Zu pflanzende Sträucher

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünkorridor

 Multifunktionsstreifen

 Regenwasserrückhaltebecken

Hinweise (C1)

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

 Vermaßung in m

467 Flurnummer

 Sichtdreieck

 Pflanzempfehlung Laubbaum

Gefertigt: 15.12.2016

Geändert: 18.05.2017

Bearbeitung Bebauungsplan

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 8
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1

Handwritten signature



M 1:1000

BP 11

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Gründl-West“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 18.05.2017 den Bebauungsplan „Gründl-West“ i.d.F. vom 18.05.2017 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Gründl-West“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil „Polling“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 469/0, 469/2, 467 sowie ein Teilstück von 439/0 Gemarkung Polling.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer-Nr. 15 zu den Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Polling geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 08.08.2017

Gemeinde Polling


Kronberger
Erster Bürgermeister



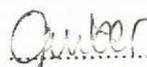
Angeschlagen an der Amtstafel am:

18. AUG. 2017

Abgenommen am:

24. OKT. 2017

Polling, 24.10.17
Ort, Datum


Unterschrift

Gemeinde Polling

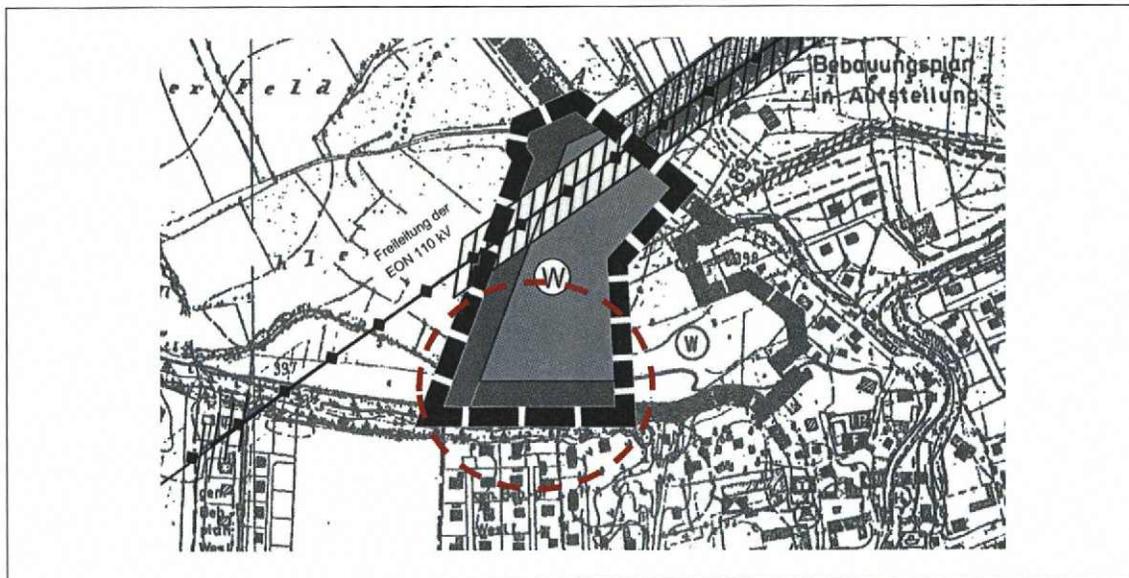
Bebauungsplan Polling

Gründl - West

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

Satzung



Flächennutzungsplan, Deckblatt ohne Maßstab

Gefertigt: 15.12.16

Geändert: 18.05.17

Bearbeitung: Architekturbüro
 Gerhard Bichler
 Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
 Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
 e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 467, sowie die Teilflächen der Grundstücke 169/2, 439, 438/4 und 469.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,35
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60

zulässige Dachformen		Dachneigung (DN)
Satteldach	SD	25° - 32°
Pulldach	PD	8° - 16°
Zeltdach	ZD	bis max. 32°
Walmdach	WD	bis max. 32°

Wandhöhe Wohnhaus II bei SD, ZD, WD	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D bei SD, ZD, WD	4,80m
mittlere Wandhöhe Wohnhaus II bei PD	7,20m
mittlere Wandhöhe Wohnhaus E+D bei PD	6,50m

mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m
Firsthöhe Wohnhaus II	9,00m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600 m² festgesetzt.
- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:
Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite, in Gebäudeachse auszurichten.
- 3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
 ST Stellplätze § 12 BauNVO

5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.
- 5.2 Je Wohnung ist ein Stellplatz nach § 12 BauNVO in einer Garage oder einem Carport nachzuweisen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
- 6.3 Parzellen 6 - 10: Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 1,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
- 6.4 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
 - 7.1.1 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
 - 7.1.2 Parzellen 6 - 10: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 1,0 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
- 7.2 Dachflächen
 - 7.2.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
 - 7.2.2 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
 - 7.2.3 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
 - 7.2.4 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2,0 m festgesetzt.
 - 7.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 7.2.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
 - 7.2.7 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
 - 7.2.8 Dachüberstand: An Ortgang und Traufe sind max. 1,0 m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von max. 1,3 m zulässig.
 - 7.2.9 Dacheindeckung: Ziegel- oder Betonsteindeckung, matt, in Rot- Braun- oder Grautönen.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
 - 7.3.1 Wandhöhen sind ab Oberkante der Erdgeschossrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen. Bei Höhensprüngen ist die am tiefsten liegende Teilfläche maßgebend.
 - 7.3.2 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
 - 7.3.3 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Stützmauern sind unzulässig.
 - 7.3.4 Parzellen 6 - 10: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

- 7.4 Garagen und Nebengebäude:
- 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.4.3 Bei den Parzellen 6 bis 9 sind auch Garagen mit Flachdach, bzw. erdüberdeckte Garagen zulässig.
- 7.4.4 Bei grenzständigen Garagen und Nebengebäuden sind Zeltdächer und Walmdächer unzulässig.
- 7.4.5 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.4.6 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,0 m vorzusehen.
- 7.5 Solaranlagen
- 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune straßenseitig um 0,5m zurückzusetzen und auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 7.6.2 Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 7.6.3 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.
- 7.6.4 Geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände sind bis zu einer Einzellänge von maximal 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen den Einzelementen beträgt mindestens 2,0 m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 1,0 m.
- 7.6.5 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.6 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nur bis maximal 10 cm über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.7 Zwischen Oberkante Gelände bzw. Zaunsockel und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.6.8 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der Bayernwerk AG sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.
- 7.7 Verkehrsflächen
- 7.7.1 Multifunktionsstreifen: Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, versickerungsfähiges Betonpflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker).
- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Grünkorridor
Die öffentlichen Grünfläche ist als Wiese anzulegen und gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16

8.2.2 Zu pflanzende Straßenbäume

Im Straßenraum sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Einzelbäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage (bis zu 1 m) sind möglich.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16

8.3 Private Grünflächen Allgemeines Pflanzgebot

Auf jedem Privatgrundstück ist je angefangene 300 qm Grundfläche mindestens ein Baum aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3.2 Befestigung

Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Überschüssiges Abflusswasser ist seitlich auf privaten Vegetationsflächen zu versickern.

8.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Interne Ausgleichsflächen / Eingrünungsmaßnahmen

Folgende Entwicklungsziele werden festgesetzt:
gemischte Baumhecke, wechselfeuchte Hochstauden- und Grasflur (z.T. in Geländemulden)

Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine gemischte Baumhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der Anwuchsphase durch Zäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Der Pflanzabstand in der einreihigen Strauchpflanzung beträgt 1,5 m.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Juglans regia	Walnuss
	Populus tremula	Zitterpappel
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Corylus avellana	Hasel

	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Artenliste Sträucher	Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa majalis	Zimtrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität

Bäume:	Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Sträucher:	verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Die 4 bis 5 m breiten Streifen zwischen der Heckenpflanzung und der Grenze des Geltungsbereichs sind als Geländemulden (Tiefe ca. 0,50 m) auszubilden. Sie sind zur Hecke hin flach (Böschung ca. 1 : 3) zu den angrenzenden Ackerflächen als steile Böschungen (1 : 1) auszuformen. Die gesamte, nicht mit Gehölzen zu bepfanzende Fläche ist mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, ein bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, frühestens ab 16. Juni). Die Ansaat erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

- 8.4.2 Externe Ausgleichsfläche 1 (siehe Lageplan „Externe Kompensation 1“)
Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

Teilfläche / Fl.Nr.:	575 (Teilfläche), Gemarkung Polling
Gesamtgröße:	5.884 qm
Größe Maßnahme:	2.293 qm
anrechenbare Fläche:	2.293 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)
Bestand:	artenarme Mehrschnittwiese
Entwicklungsziel:	artenreiche Salbei-Glatthaferwiese
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Pflügen und Eggen • Ansalbung mit Mähgut artenreicher Frischwiesen aus dem näheren Umfeld; Ausführung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
Entwicklungspflege:	<ul style="list-style-type: none"> • 2-3 Schröpfungmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat; • Anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15 Juni, Herbstmahd); Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig

Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern
8.4.3	Externe Ausgleichsfläche 2 (siehe Lageplan „Externe Kompensation 2“) Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:
Teilfläche / Fl.Nr.:	625 (Teilfläche), Gemarkung Polling
Gesamtgröße:	5.362 qm
Größe Maßnahme:	304 qm
anrechenbare Fläche:	304 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)
Bestand:	Fichtenreinbestand, Kiefernneuaufforstung
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit standorttypischen Gehölzarten
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einschlag des Fichtenbestandes, Rodung der Kiefernneuaufforstung • Aufforstung mit folgenden Arten: Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur • am Ostrand: Pflanzung einer einreihigen Strauchpflanzung (nur autochthone Gehölze) mit folgenden Arten: Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Rosa majalis, Viburnum lanthana • Sicherung durch Wildschutzzaun
Entwicklungspflege:	<ul style="list-style-type: none"> • Ausmähen der Jungpflanzen in den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung • Ziehen von Koniferen-Anflug (Fichte, Kiefer) • spätere Durchforstungsmaßnahmen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

9 Wasserwirtschaft

- 9.1 Niederschlagswasser Privatgrund
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Wegen des hohen Grundwasserstandes sind keine Sickerschächte zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser kann über Sickermulden oder oberflächennahe Rigolen versickert werden. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sind dabei zu beachten.
- 9.2 Nutzung von Niederschlagswasser
Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.
- 9.3 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung Rückhaltebecken
Das Rückhaltebecken ist auf Basis von im Rahmen des Entwurfs für das Verfahren nach den §§ 3.2 und 4.2 BauGB noch durchzuführender Abflussberechnungen ausreichend zu dimensionieren.
Das Rückhaltebecken ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 auszubilden. Die Sohle ist mit mehreren kleinen, wasserhaltenden Mulden auszuformen. Das Becken ist mit autochthonem Saatgut zu begrünen und einmal jährlich zu mähen (mit Mähgutabfuhr). Die Ansaat erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

10 Thermische Nutzung des Untergrundes

- 10.1 Eine thermische Nutzung des vorhandenen oberflächennahen Grundwasservorkommens mittels Grundwasserwärmepumpenanlagen ist zulässig.
- 10.2 Erdwärme-Sondenanlagen als geschlossene, tiefgründende Systeme sind unzulässig.
- 10.3 Erdwärme-Kollektorbauformen als geschlossene, erdverlegte, flachgründende Systeme sind zulässig.

C 2 Hinweise durch Text**Nutzungsschema:**

WA	II	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	0,35	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
GFZ	0,60	Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
		nur Einzelhäuser zulässig
SD 25 - 32°		Dachform Satteldach, 25-32°
PD 8 - 16°		Pultdach 8 - 16°
ZD bis 32°		Zeltdach bis 32°
WD bis 32°		Walmdach bis 32°

Maßnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Empfehlung Wandbegrünung:

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

Sicherung Bestandsbaum:

Der Bestandsbaum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist während der Bauzeit durch geeignete Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen.

Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Solaranlagen:

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidlich Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sollen entweder in die Gebäude zu integriert, oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet integriert werden.

Dachüberstand bei Grenzgaragen

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Grundwasser, Hochwasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten geplante Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen. Wenn der Baukörper in das Grundwasser eintaucht und dadurch einen Grundwasseraufstau erzeugt, ist eine dauerhafte Grundwasserumleitung erforderlich. Dies ist nach § 8 WHG i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG wasserrechtlich zu behandeln, d.h. es sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzureichen.

Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der Bayernwerk AG auf Privatgrund zu dulden. Die

Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Die Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrunds werden durch den örtlichen geologischen Aufbau, sowie die Grundwasserverhältnisse bestimmt. Die Nutzbarkeit des Grundwassers ist von einem Planungsbüro im Einzelfall zu prüfen. Dazu ist vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erforderlich. Bohrungen sind der zuständigen Wasserrechtsbehörde im zuständigen Landratsamt mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

Das Errichten und Betreiben von Erdwärmekollektoren bedarf insbesondere gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG der Erlaubnis, wenn Kollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (z.B. Glykol-Wasser-Gemisch der WGK 1) betrieben werden und ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann.

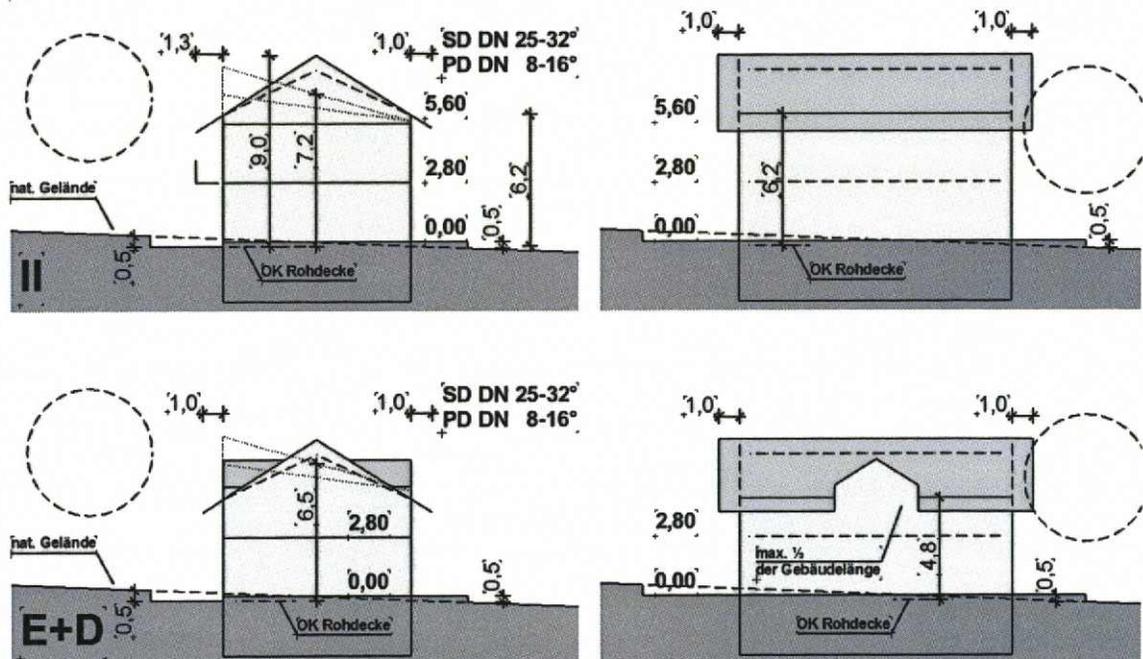
Schutzzone 110-kV-Freileitung

Baukräne, welche in die Schutzzone der 110-kV-Freileitung reichen sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

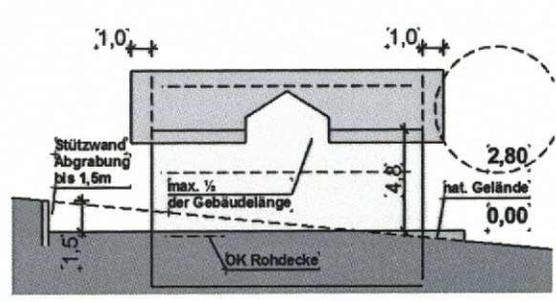
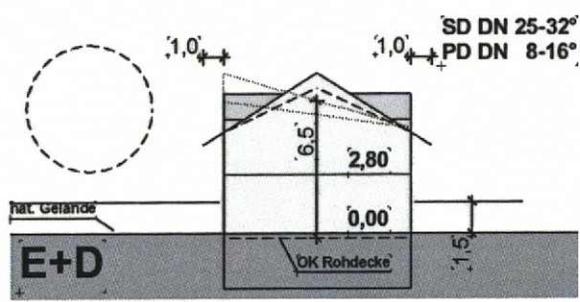
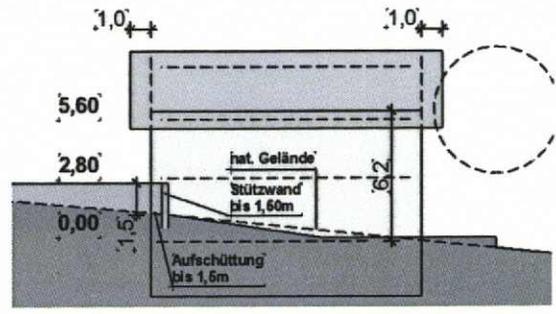
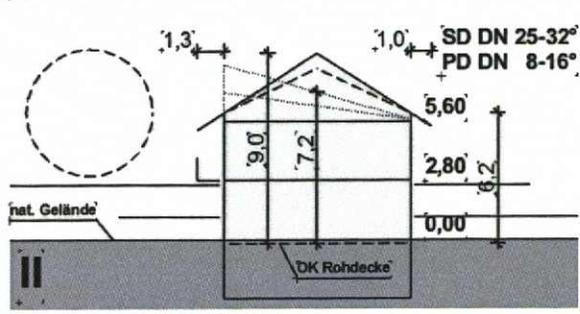
Pflanzungen im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, sind durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden oder zu entfernen, bzw. werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.

Systemschnitte Parzellen 1 - 5, 11 - 15



Systemechnitte Parzellen 6 - 10



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

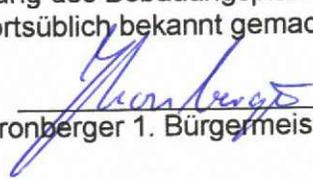
1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den 02.08.2016



-Siegel-


Kronberger 1. Bürgermeister

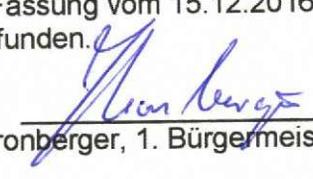
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2016 hat in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 stattgefunden.

Polling, den 08.03.2017



-Siegel-


Kronberger, 1. Bürgermeister

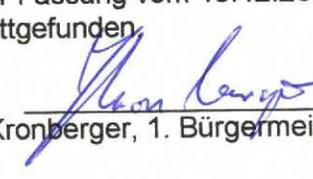
3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2016 hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 stattgefunden.

Polling, den 08.03.2017



-Siegel-


Kronberger, 1. Bürgermeister

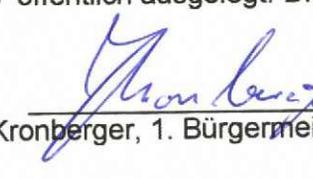
4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.03.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den 15.05.2017



-Siegel-


Kronberger, 1. Bürgermeister

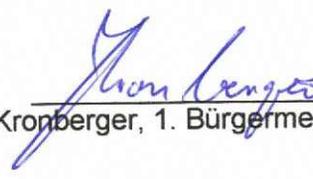
5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 09.05.2017 beteiligt.

Polling, den 15.05.2017



-Siegel-


Kronberger, 1. Bürgermeister

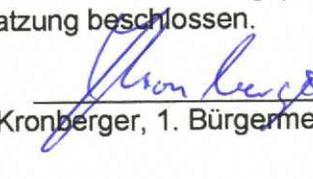
6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den 19.05.2017



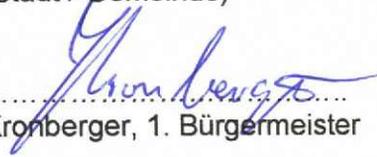
-Siegel-


Kronberger, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Polling, den 19.05.2017
(Stadt / Gemeinde)




Kronberger, 1. Bürgermeister

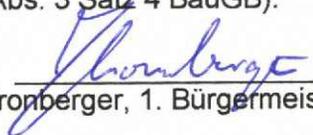
8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.08.2017. 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 24.10.2017




Kronberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Polling

Bebauungsplan
Gründl - West

Begründung

Gefertigt: 15.12.16

Geändert: 18.05.17

Bearbeitung:
Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

1. Lage und Raumbeziehung

Das ca. 15.330 m² Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Gründl - West" liegt am Nordwestlichen Ortsrand von Polling. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Das Baugebiet grenzt im Süden an einen bewaldeten Hang. Südlich dieses Grünzugs, ca. 10 m höher liegend, sind weitere Wohngebiete vorzufinden. Östlich der Planungsgebietes grenzen die Parzellen der Einfamilienhäuser am Gründlweg an. Die angrenzenden Flächen nach Norden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Polling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61/610/2 vom 03.03.1997), in welchem das Planungsgebiet durch das rechtskräftige Deckblatt Nr. 27 als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2016 beschlossen, für das Gebiet „Gründl West“ Polling einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

In Polling besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Diese kann durch noch freie Parzellen in den vorhandenen Wohngebieten nicht gedeckt werden, da welche zumeist in privater Hand und damit nicht verfügbar sind. Ein Bauzwang besteht nicht. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes "Gründl -West" entstehen nun 15 Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als zulässige Dachformen sind Satteldächer festgesetzt. Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden, sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne dem Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen zu nehmen.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ortsrand von Polling so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal drei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gründl - West" kann der akute Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser in Polling die nächsten Jahre gedeckt werden.

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

5. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

6. Verkehr

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten her von der Mühldorfer Straße über die Rauhleitenstraße. Durch die Verlängerung der Rauhleitenstraße am nördlichen Ortsrand wird das Planungsgebiet direkt angebunden. Intern werden die Parzellen durch eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen, an welcher alle Parzellen liegen. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4,5 m.

Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit erfolgt. Die inneren Erschließungsstraßen begleitend, wird ein 2,0 m breiter, mit Bäumen und Grünflächen gegliederter Längsparkstreifen für Besucher ausgebildet.

Die Anbindung nach Süden an die Grünbacher Straße erfolgt über die Rauhleitenstraße und den Gründweg. Der Straßenraum des Gründweges ist jedoch beengt und weist zum Teil beträchtliche Steigungen auf. Die Fahrbahnbreite beträgt zum Teil unter 3,5 m.

In Verlängerung des Gründweges führt in westlicher Richtung ein gekiester Feld- und Waldweg zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser soll vom Planungsgebiet her durch einen Fußweg angebunden werden. Somit kann eine direkte fußläufige Anbindung an die Grünbacher Straße mit öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Kindergarten, Spielplatz, Sportstätten, sowie das Ortszentrum mit Kirche schnell erreicht werden.

7. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet fällt in nordwestlicher Richtung auf eine Länge von ca. 180 m um insgesamt ca. 6,5 m ab. Das Gefälle ist jedoch nicht gleichmäßig. Am Südwestlichen Ende des Planungsgebietes, im Bereich der Parzellen 6 bis 10 ist der Geländeverlauf deutlich steiler. Hier werden Gefälle bis zu 11 % erreicht. Nach Nordosten wird das Gebiet zunehmend flacher. Im Zentrum des Baugebietes, sowie weiter nach Nordosten werden nur mehr Gefälle von ca. 2,5 % oder weniger erreicht.

Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger, sickerfähiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

8. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser der Wasserversorgung Polling versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Polling. Das Schmutzwasser wird dabei zur Kläranlage Polling geleitet.

c) Oberflächenentwässerung

Gesammeltes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern. Erforderliche Anlagen zur Versickerung sind im Bauantrag darzustellen. Ein Regenwasserkanal ist weder vorhanden noch geplant.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 2,5 m unter dem jetzigen Geländeniveau. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und eventuellen Schwankungen des Grundwasserpegels sollten geplante Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Im Bereich des Hanges ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Bei starken Niederschlägen ist von Süden her mit Oberflächenwasser zu rechnen, welches

derzeit in Verlängerung des Gründlwegs ungebremst entlang des Feld- und Waldweg südlich des Planungsgebietes über den Hang in die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen läuft.

Erforderliche Einrichtungen zur Wasserrückhaltung sind in der vorliegenden Planung bis dato nur symbolisch dargestellt und werden durch einen Fachplaner konkretisiert und ergänzt. Grundsätzlich soll an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5 bis 9 ein Graben in Verbindung mit einem Erdwall verhindern, dass Oberflächenwasser auf die Grundstücke gelangt. Im Anschluss daran wird das gesammelte Wasser innerhalb der westlichen Ortsrandeingrünung in einer offenen Mulde zu einem geplanten Wasserrückhaltebecken im Norden geleitet und dort versickert.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

9. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

10. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	15.330 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	2.573 qm
abzüglich Erschließungsflächen/Parken	ca.	2.079 qm
Nettobaufläche		10.678 qm

Grundstücksgrößen

Parzelle	qm	Parzelle	qm
1	884 qm	8	714 qm
2	679 qm	9	740 qm
3	657 qm	10	695 qm
4	673 qm	11	734 qm
5	740 qm	12	660 qm
6	802 qm	13	649 qm
7	684 qm	14	693 qm
		15	674 qm
Gesamt			10.678 qm

12. Grünordnung

Naturräumliche Bedingungen

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten; Unteres Inntal
Geländegestalt	leicht, im südöstlichen Teil stark geneigt; NW-exponiert
Geologischer Untergrund, Boden	südlicher Teil: Braunerde aus Lehm (Abschwemmungen) über Sand- bis Schluffkies (Schotter); nördlicher Teil: Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehme (Talsediment)
Wasser	keine Oberflächengewässer; Grundwasser ca. 2,5 m unter dem jetzigen Geländeniveau

Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich

Landwirtschaft: Acker (NW), intensiv genutztes Grünland (SO)

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Landwirtschaft: Acker
Osten	Siedlung (Allgemeines Wohngebiet)
Süden	Feldweg, Hangwald
Westen	Landwirtschaft: Acker (N), intensiv genutztes Grünland (S)

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete i.S. des BNatSchG und BayNatSchG sowie andere Schutzgebiete vorhanden. Ein Südöstlich angrenzender Teilbereich des Hangwaldes ist in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (7741-0220-003).

Begründung Konzept

Die Ausbildung einer großzügigen Eingrünung auf der West- und Nordseite trägt der exponierten Ortsrandlage des Bebauungsgebietes Rechnung. Diese naturnahe zu gestaltende Eingrünungszone mit einer durchgängigen, gemischten Baumhecke und Hochstauden- und Grasflur (z.T. in wechselfeuchten Geländemulden) fungiert gleichzeitig als strukturreicher Lebensraum und wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend den Richtlinien des Landratsamts Mühldorf werden davon jedoch nur die über eine Breite von 5 m hinausgehenden Flächenanteile als Kompensationsmaßnahmen angesetzt. Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken) festgesetzten Flächen werden naturnah gestaltet und erfüllen gleichzeitig ökologische Ausgleichsfunktionen (v.a. Lebensraumangebote für Amphibien).

Festsetzungen zur Bepflanzung der Straßenräume sowie der privaten Grünflächen garantieren eine ausreichende Durchgrünung des Siedlungsgefüges und steigern die Attraktivität der öffentlichen Straßenräume.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Eingriff (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Gebäudeflächen, Erschließungsflächen, private Grünflächen	-12.787 qm
Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Schutzgut Arten- und Lebensräume (Acker, Intensivgrünland): Kategorie I oben, Schutzgut Boden: II unten, Schutzgut Wasser: I oben, Schutzgut Klima und Luft: I oben; Schutzgut Landschaftsbild: II unten >> Schwerpunkt: I oben) Kompensationsfaktor: 0,5 Minimierung des Eingriffs durch Abrücken von Hangwaldbereichen, Festsetzung hinsichtlich Durchgrünung und versickerungsfähiger Beläge auf Privatgrundstücken, Retentionsmaßnahmen) resultierender Kompensationsfaktor: 0,3	x 0,3
Kompensationsbedarf gesamt	- 3.836 qm

Kompensation (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Kompensationsfläche intern Umwandlung von Acker/Intensivgrünland zu Baumhecken und artenreichem, Grünland und amphibischen Lebensräumen (z.T. im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens anrechenbar mit Faktor 1,0	1.239 qm x 1,0
Kompensationspotenzial	+1.239 qm
Kompensationsfläche extern 1 Entwicklung einer artenarmen Mehrschnittwiese in eine artenreiche, extensiv zu nutzende Salbei-Glatthaferwiese	2.293 qm x 1,0
Kompensationspotenzial	+2.293 qm
Kompensationsfläche extern 2 Umbau eines Fichtenbestandes und einer Kiefernauaufforstung zu einem standorttypischen Feldgehölz	304 qm x 1,0
Kompensationspotenzial	+304 qm
Kompensationspotenzial gesamt	+3.836 qm

Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 3.836 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 3.836 qm
Bilanz	+/- 0 qm

Für eine vollständige Kompensation der Eingriffe sind im Rahmen des Entwurfs zum Verfahren nach den §§ 3.2 und 4.2 BauGB externe ökologische Ausgleichsflächen mit einem anrechenbaren Kompensationspotenzial von insgesamt 1.576 qm zuzuordnen.

14. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat (s.a. Umweltbericht). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

Planfertiger:

Gangkofen,

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:



Polling, 03. Juli 2017



 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Polling

**Bebauungsplan
„Gründl-West“**

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 23. Nov. 2017
Nr.

Umweltbericht

Verfahrensstand

Vorentwurf zum Verfahren gemäß
§§ 3.2 und 4.2 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

18.05.2017

Inhalt

1	Inhalt und Ziele der Planung	3
2	Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen.....	4
2.1	Schutzgut Mensch (Lärm)	4
2.2	Schutzgut Klima/Luft	5
2.3	Schutzgut Boden.....	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.6	Schutzgut Mensch (Landschafts-/Ortsbild und Erholung).....	9
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.8	Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes	10
3	Zusammenfassung	10

1 Inhalt und Ziele der Planung

Standort

Lage:	nord-westlicher Siedlungsrand von Polling
Vornutzung:	Landwirtschaft (Futterwiese/Acker)
Nutzung im Umfeld:	N: Landwirtschaft (Acker)
	O: Siedlung (WA)
	S: Hangwald
	W: Landwirtschaft (Acker)

Planungsziel

Das Bebauungsplanverfahren verfolgt das Ziel, neue Wohnflächen im Gemeindegebiet zu schaffen. Eine starke Nachfrage nach Wohnraum und Bauparzellen für Einfamilienhausbebauung ist gegeben. Am Ortsrand soll ein Wohngebiet mit ein dörflichem Charakter entstehen.

Planungsinhalt

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes "Gründl -West" entstehen 15 Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Das Planungsgebiet wird von Nordosten über die Rauhleitenstraße erschlossen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Rückhaltebecken festgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft wird ein 6 bis 8 m breite Zone mit Gehölzpflanzungen festgesetzt, welche der ökologischen Kompensation und der Eingrünung dient.

Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,53 ha. Davon werden 1,27 ha für Nettobauland und Erschließung, 0,20 ha für ökologische Kompensationsflächen und 0,02 ha für Wasserrückhaltung festgesetzt. Für externe Ausgleichsflächen werden 0,26 ha festgesetzt.

2 Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen

2.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

*berücksichtigte
Ziele des Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

Umweltzustand (vor Planung)

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

baubedingt:

anlagenbedingt:

betriebsbedingt:

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

Planungsalternativen

Methoden und Datengrundlagen

Maßnahmen zur Überwachung

- Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und VDI-Richtlinie 2058, DIN 18005
- Ruhige Ortsrandlage; Schallimmissionen von der Mühldorfer Straße
- Voraussichtlich keine Änderungen
- **Zunahme der Lärmimmissionen** für angrenzende Siedlungsgebiete (Rauhleitenstraße) durch Baustellenverkehr; vorübergehende Überschreitung von Grenzwerten möglich
- --
- **Immissionsbelastung Bestand:**
 - Geringe Zunahme der Lärmimmissionen durch PKW-Erschließungsverkehr (Rauhleitenstraße)
- **Immissionsbelastung geplantes Siedlungsgebiet:**
 - Schallimmissionen von der Mühldorfer Straße unter den Richtwerten
- nicht erforderlich
- Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.
- qualitative Beurteilung
- nicht erforderlich

2.2 Schutzgut Klima/Luft

*berücksichtigte
Ziele des Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

- Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsschutzvorgaben nach TA-Luft, BImSchG und 39. BImSchV

Umweltzustand (vor Planung)

- gute siedlungsklimatische Situation aufgrund lockerer Bebauung im Umfeld mit guter Durchgrünung, angrenzender landwirtschaftlicher Flur und Hangwald

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

- keine wesentlichen Veränderung zu erwarten

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

baubedingt:

- **Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubimmissionen** durch Baustellenverkehr für Nachbargrundstücke und Anlieger der Zuleitungsstraßen (Rauhleitenstraße)

anlagenbedingt:

- keine siedlungsklimatischen und lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten

betriebsbedingt:

- **sehr geringfügige Zunahme der Schadstoffimmissionen** für die angrenzenden Siedlungsgebiete durch neuen Erschließungsverkehr und Hausbrand

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- lockere Einfamilienhausbebauung mit Eingrünung

Planungsalternativen

- Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

Methoden und Datengrundlagen

- qualitative Beurteilung
- Informationsgrundlage ausreichend

Maßnahmen zur Überwachung

- nicht erforderlich

2.3 Schutzgut Boden

*berücksichtigte
Ziele des Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Vorrang Innen- vor Außenentwicklung (BauGB § 1a Abs. 2; BNatSchG § 1 Abs. 3)
- Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchG § 1)

Umweltzustand (vor Planung)

- gute Bodenstruktur auf Dauergrünlandflächen
- eingeschränkte Filter-, Puffer- und Transformatorfunktionen auf intensiv genutzten Ackerflächen
- Gley- und Braunerde-Gley-Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit
- keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

- voraussichtlich keine Veränderung

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

baubedingt, anlagenbedingt:

- weit gehender **Verlust aller Funktionen des Bodens mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit** durch **Überbauung/Vollersiegelung** (maximal 0,39 ha bei Ausnutzung aller Baurechte incl. maximaler Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen)

betriebsbedingt:

- **geringfügige Belastung** nicht versiegelter/ überbauter Böden durch **Schadstoffeinträge** von Verkehrsflächen (v.a. Streusalz)

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- Vermeidung der Außenentwicklung mit Nutzung landwirtschaftlicher Flächen aufgrund fehlender Potenziale der Innentwicklung nicht möglich (s. Begründung Planungserfordernis)
- Regeneration von Bodenfunktionen im Bereich ökologischer Kompensationsflächen und privater Grünflächen
- Verlust aller Bodenfunktion auf überbauten und versiegelten Flächen nicht kompensierbar

Planungsalternativen

- Reduzierung der baulichen Dichte auf GRZ 3,5 im Zuge des Planungsprozesses
- Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

Methoden und Datengrundlagen

- Flächenbilanzierung
- Konzeptbodenkarte
- Informationsgrundlage ausreichend

Maßnahmen zur Überwachung

- nicht erforderlich

2.4 Schutzgut Wasser

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unterlassung vermeidbarer Eingriffe in den Wasserhaushalt (WHG §1a) • Verhütung von Gewässerverunreinigungen (WHG §1a) • Vermeidung von Wasserabflussbeschleunigung (WHG §1a)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Stoffeinträge in Grundwasser infolge landwirtschaftlicher Nutzung • Keine Oberflächengewässer
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • erhöhtes Risiko für stoffliche Grundwassereinträge im Zuge der Erdarbeiten
<i>anlagenbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme des Oberflächenabflusses sowie Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Neubebauung/Vollversiegelung (max. 0,39 ha) • Zunahme des Zuflusses von Oberflächenwasser über Gräben in den Hirschbach
<i>betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Stoffeinträge durch private gartenbauliche Nutzungen
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Dämpfung von Abflussspitzen durch Festsetzung eines Rückhaltebeckens • Dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser auf befestigten, privaten Freiflächen • Weitere Festsetzungen zur dezentralen Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbilanzierung, qualitative Bewertung • Derzeit liegen noch keine Abflussberechnungen und konkreten Aussagen zum Fassungsvermögen des Rückhaltebeckens vor.
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • --

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der biologischen Vielfalt; Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (BNatSchG §1 Abs. 2, BayNatSchG Art 1) • Unterlassung vermeidbarer und Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (BNatSchG § 15)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend geringe Biotopfunktion (intensiv genutztes, artenarmes Futtergrünland und Ackerflächen) • Südlich angrenzend strukturreicher Laubmischwald in Hanglage
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Hangwaldes (v.a. Brutgeschäfte) durch Lärm und Staub
<i>anlagen-, betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten • keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich sensibler Bereiche • Aufwertung der Struktur- und Artendiversität durch ökologische Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (artenreiche, magere Frischwiese, standorttypische, gemischte Baumhecken, 0,20ha) • weitere Aufwertung durch externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 0,26 ha (Aufwertung einer artenarmen Futterwiese zu einer extensiven Salbei-Glatthaferwiese und Umbau eines Fichten/Kiefern-Jungbestandes zu einem standorttypischen Feldgehölz)
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der ökologischen Kompensationsflächen im Zuge des Planungsprozesses • Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Amtliche Biotopkartierung • ASK • eigene Erhebung • Informationsgrundlage ausreichend
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich

2.6 Schutzgut Mensch (Landschafts-/Ortsbild und Erholung)

*berücksichtigte
Ziele des Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

- Anpassung der Bebauung an Natur und Landschaft (BNatSchG § 1 Abs. 1 und 3)

Umweltzustand (vor Planung)

- Ortsrand mit überwiegend strukturreicher Begrünung auf Privatgrund
- Geltungsbereich und westlich, nördlich angrenzende Flächen: strukturarme Agrarlandschaft
- Strukturreicher, landschaftsästhetisch wertvoller Laubmischwald südlich angrenzend
- gute Einsehbarkeit von St2112
- keine Naherholungsfunktion, keine Flurwege

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

- voraussichtlich keine erheblichen Veränderung

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

baubedingt:

- keine Veränderung

anlagen-, betriebsbedingt:

- Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Wirkung der Waldrandsituation

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- lockere Bebauung mit Durchgrünung
- Entwicklung eines strukturreichen, landschaftstypischen Gehölzgürtels am neuen Siedlungsrand

Planungsalternativen

- Als Standortalternative wurden noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Polling geprüft (derzeit noch unbebaute WA-Flächen für ca. 10 Parzellen gem. FNP). Die Flächen sind jedoch auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

Methoden und Datengrundlagen

- eigene Erhebung, qualitative Bewertung
- Informationsgrundlage ausreichend

Maßnahmen zur Überwachung

- nicht erforderlich

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gefährdung von Kultur- und Sachgütern beschränkt sich auf möglicherweise zu erwartende Bodendenkmäler. Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dokumentiert. Das Vorkommen von oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist in dieser Region jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

2.8 Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den Einzelkapiteln angesprochen (hier v.a. Boden-Wasser) - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

3 Zusammenfassung

Die geplante Entwicklungsmaßnahme führt bei allen Schutzgütern zu Beeinträchtigungen. Diese sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme überwiegend als gering einzustufen und können zu einem großen Teil durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erheblich verringert bzw. kompensiert werden.

Baustellenbetrieb, Erschließungsverkehr und Hausbrand bedingen geringe Mehrbelastungen mit Lärm, **Abgas und Feinstaub** für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Die siedlungsklimatische Qualität wird nicht beeinträchtigt.

Auf maximal 0,39 ha Fläche gehen die natürlichen **Bodenfunktionen** durch Überbauung und Befestigung weit gehend verloren. Diese Beeinträchtigung kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden.

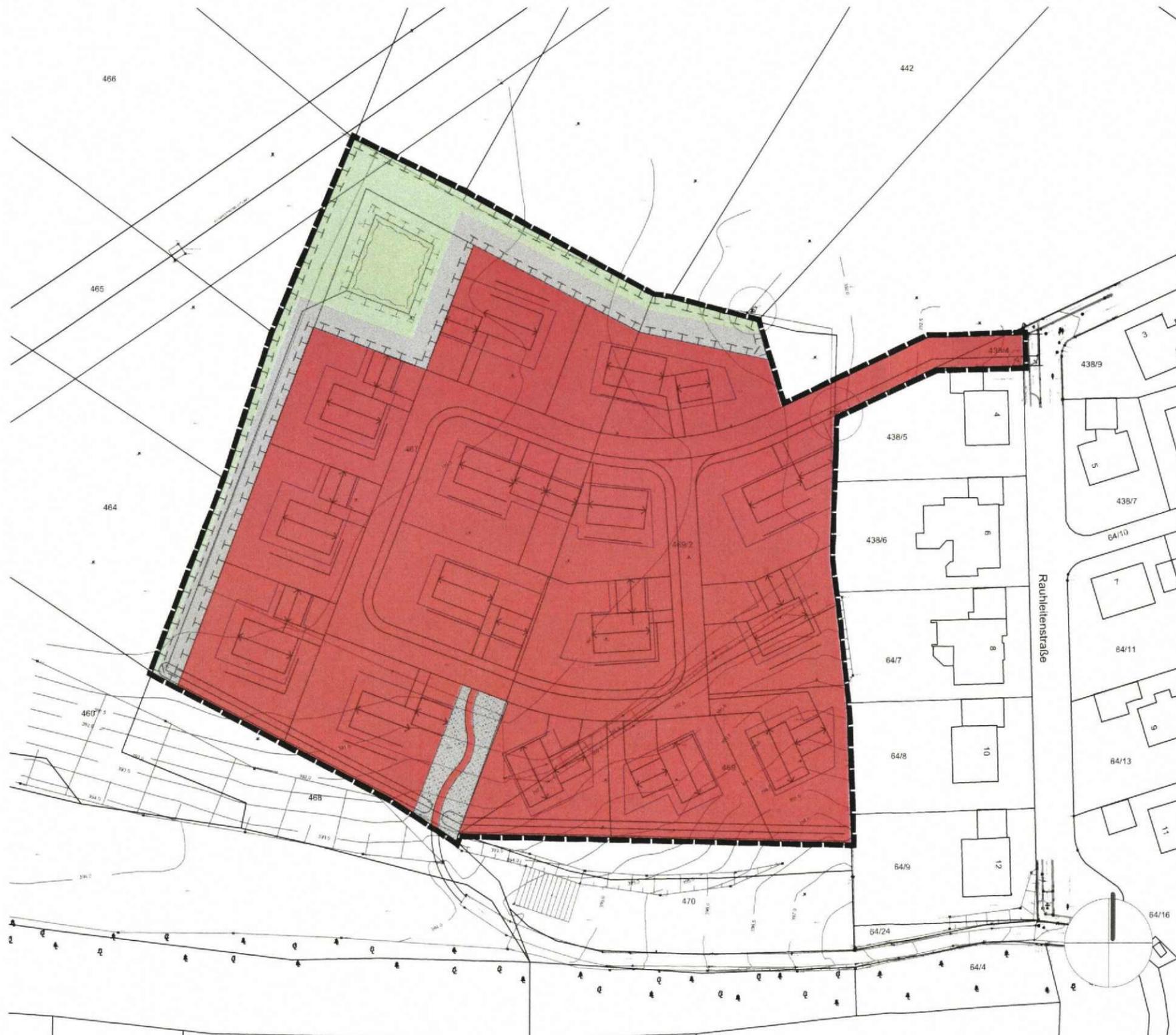
Eingriffe in den **Wasserhaushalt** ergeben sich in erster Linie durch die Erhöhung des Wasserabflusses infolge von Überbauung und Versiegelung. Durch Festsetzung eines Rückhaltebeckens kann eine Dämpfung von Abflussspitzen erreicht werden.

Die **Arten- und Biotopausstattung** im Geltungsbereich und näheren Umgriff wird durch die Entwicklungsmaßnahme aufgrund des geringen Vorwerts (Futtergrünland, Acker) nur geringfügig beeinträchtigt. Durch interne und externe ökologische Kompensationsmaßnahmen kann die lokale Biotop- und Artenausstattung erheblich aufgewertet werden.

Landschaftsbild und Erholungsqualität werden durch die Maßnahmen nur geringfügig beeinträchtigt (Waldrandsituation).

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gründl - West"

Eingriffs-/Ausgleichsregelung



Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

	Eingriffstyp B1 niedriger Versiegelungs-/Nutzungsgrad; Gebiet geringer Bedeutung Kompensationsfaktor: 0,5 reduzierter Kompensationsfaktor: 0,3 Kompensationsbedarf:	12.787 qm 3.836 qm
	eingriffsneutral	
Kompensationsbedarf gesamt:		3.836 qm
	Interne Kompensationsmaßnahmen Anrechnungsfaktor: 1,0	1.239 qm
	Externe Kompensationsmaßnahme 1 (s. Plan "Externe Kompensation 1") Anrechnungsfaktor: 1,0	2.293 qm
	Externe Kompensationsmaßnahme 2 (s. Plan "Externe Kompensation 2") Anrechnungsfaktor: 1,0	304 qm
Angebot Kompensationsflächen gesamt:		3.836 qm
Bilanz Eingriff/Ausgleich		+/- 0 qm

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 23. Nov. 2017
Nr.

Methodische Grundlage:
Leitfaden des BayStMLU zur Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung, 2003

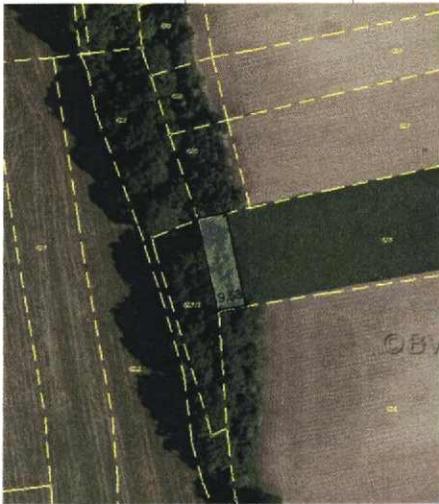
Stand: 18.05.2017, Maßstab 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

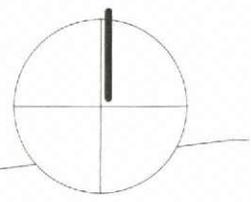


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gründl-West"

Externe Kompensation 2

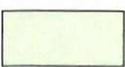


Maßstab 1 : 2.500



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 23. Nov. 2017

Maßstab 1 : 1.000

 Fl.Nr. 625, Gmkg. Polling (Tfl.)
Größe Teilfläche: 304 m²
Entwicklungsziel: Feldgehölz
Maßnahmen gem. textl. Festsetzungen

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

