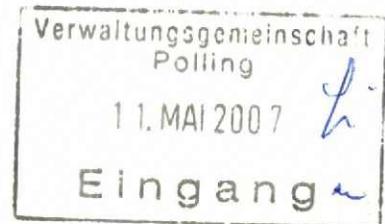


# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan Oberflossing Heistingner Feld IV – BA 2

- 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 aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

### Satzung



Lageplan ohne Maßstab

Gefertigt: 26.08.06

Geändert: 27.11.06, 19.04.07

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [Gerhard.Bichler@t-online.de](mailto:Gerhard.Bichler@t-online.de)

BP 27 001

## B 2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 115/2, 201/1, 202, 117 und 112/2, sowie die Grundstücke mit Flurnummer 112/33, 116/1 und 199.

### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:  
**WA Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 Baunutzungsverordnung). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (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	0,40
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60

Dachform	SD (Satteldach)
DN (Dachneigung)	25° - 32°

Wandhöhe Wohnhaus II	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D	4,50m
mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) 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 (§22 (2) BauNVO) zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600m<sup>2</sup> 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 in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes geltenden Fassung.
- 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 (1) Nr. 4 BauGB

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

### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind, um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, maximal 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.

## 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
  - 7.1.1 Die Grundrißform wird Wohnhauses wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.
  - 7.1.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der liegen.
- 7.2 Dachflächen
  - 7.2.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Zulässige Dachneigung beträgt 25 – 32°.
  - 7.2.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
  - 7.2.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
  - 7.2.4 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
  - 7.2.5 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2 m festgesetzt.
  - 7.2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 7.2.7 Zwerchiegel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 25% der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
  - 7.2.8 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
  - 7.2.9 Dachüberstand: Am Ortgang sind max. 0,8m, an der Traufe max. 1,0m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von maximal 1,3m zulässig.
  - 7.2.10 Dacheindeckung: Ziegeldeckung, matt, in ziegelrot.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
  - 7.3.1 Wandhöhen sind ab der natürlichen, oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen.
  - 7.3.2 Satteldach Wohnhaus: Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,20m, bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei Wohngebäuden E+D 4,50m.
  - 7.3.3 Satteldach Nebengebäude/Garage: Die maximal zulässige traufseitige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00m.
  - 7.3.4 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
  - 7.3.5 Stützmauern sind unzulässig.
- 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 Der Maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.4.4 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 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 Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 100 cm Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
- 7.6.4 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 100 cm Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.5 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.6 Die Verteiler- und Hausanschlußschränke der E ON Bayern sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.

## 8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

- Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rasenfugen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen in der südlichen und westlichen Ortsrandeingrünung sowie eine Einzäunung dieser Flächen sind unzulässig.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Nutzfläche von 10m<sup>2</sup> zulässig und auf Punktfundamente zu gründen.
- Die unbebaute Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.
- Je angefangene 50 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei sollen 70% der Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.
- Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
- An Carport- und Pergolenpfosten sind Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste anzubringen.
- Flachdächer von Carports sind extensiv zu begrünen.
- Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen:
  - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14-16 cm
  - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14 cm
- Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- Für die Pflanzung entlang der Erschließungsstraßen werden Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm) folgender Arten festgesetzt: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), alternativ: Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Es wird auf die Schnittverträglichkeit der Baumarten hingewiesen, da für die spätere Freihaltung des Lichtraumprofils im Straßenraum Schnittmaßnahmen notwendig werden. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

- Die öffentlichen Grünflächen im Süden, Südosten und Westen sind mit standortgerechten Laubgehölzen und Obsthochstämmen zu gestalten. Die Einsaat der Flächen erfolgt mit einer kräuterreichen Wiesenmischung. Die Flächen werden nicht gedüngt und zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Nebenanlagen in der südlichen und westlichen Ortsrandeingrünung, sowie eine Einzäunung dieser Flächen sind unzulässig.
- Hecken sind mehrstufig (mind. 3-reihig) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Artenverwendungslisten zu pflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
- 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 18920 erfolgen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu beachten.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um Betriebssicherheit und Reperaturmöglichkeit nicht einzuschränken. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,0m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 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 an die Sickeranlage anzuschließen.
- Die Entwässerung von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und von sonstigen befestigten Flächen hat möglichst in angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

**Folgende Versickerungsmethoden sind vorrangig anzuwenden:**

- **Flächenversickerung:** Auf diesen Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf privater Grundstücksfläche versickert werden.
- **Muldenversickerung:** Es handelt sich dabei um flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete unbelastete Dachwasser kurzfristig bis zur Versickerung zwischengespeichert wird.
- **Rohr.Rigolenversickerung:** Hierbei wird das Regenwasser in ein gelochtes/geschlitztes Sickerrohr eingeleitet, das waagrecht in einem Kieskörper liegt. Sickerschächte sind wegen des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig.
- Wegen des hohen Grundwasserstandes ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nur sinngemäß anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist die Regen-Entwässerung im Plan darzustellen und zu erläutern.
- Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwasserhaltung nötig ist, so muß diese mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Wasserrecht, beantragt werden. Neben einem Lageplan werden die ungefähre Pumpleistung und die Art der Ableitung des geförderten Wassers (Versickerung, Einleitung in einen Bach über Absetzbehälter etc.) benötigt.
- Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:
  - freiwachsenden Hecken
  - Gehölzgruppen oder -reihen
  - durchsichtigen, max. 1m hohen Zäunen zum Nachbargrundstück, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
  - geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen

- durchsichtigen max. 1m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung im Vorgartenbereich. Der Zaun ist um mind 0,50m gegenüber dem Gehweg- bzw. Straßenrand zurückzusetzen.
- Es sind ausschließlich Laubgehölze zur Heckenpflanzung zu verwenden.
- Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen, Stützmauern zum angrenzenden Gelände des Nachbargrundstücks sind zur Gewährleistung der Wanderbewegungen von Tierarten nicht zulässig.

## 9. Artenverwendungslisten

### Bäume

Erle (*Alnus glutinosa*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Wilde Birne (*Pyrus pyrastrer*)  
 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*)  
 Jelängerjelieber (*Lonicera* i.A.)  
 Waldrebe (*Clematis* i.A.)  
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

#### Süd/Südwestexponierte Lagen

Rosen i.A. (*Rosa spec.*)  
 Wilder Wein (*Parthenocissus* i.A.)  
 Blauregen (*Wisteria sinensis*)

### Saatgutliste

für die Ausbildung von Magerwiesen

*Anthoxanthum odoratum* – Ruchgras  
*Arrhenatherum elatius* – Glatthafer  
*Festuca rubra rubra* – Rotschwingel  
*Festuca pratensis* – Wiesenschwingel  
*Poa pratensis* – Wiesenrispengras  
*Achillea millefolium* – Schafgarbe

### Sträucher

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

### extensive Dachbegrünung

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

Plantago lanceolata – Spitzwegerich  
Centaurea jacea – Wiesenflockenblume

Salvia Pratensis – Wiesensalbei  
Galium mollugo – Wiesenlabkraut

30% Einjährige (Hafer) zur Etablierung  
bodenständiger Arten

## C 2 Hinweise durch Text

### Nutzungsschema:

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ</b>	<b>0,40</b>
<b>GFZ</b>	<b>0,60</b>
	
<b>SD 25 - 32°</b>	

Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

Dachform Satteldach, 25-32°

### Maßentnahme:

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.

### 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 Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

**Abfallbehälter**

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

**Dachüberstand bei Grenzgaragen**

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

**Grundwasser**

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten geplante Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

**Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die E-ON Bayern AG, Kundencenter 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 2,50 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.

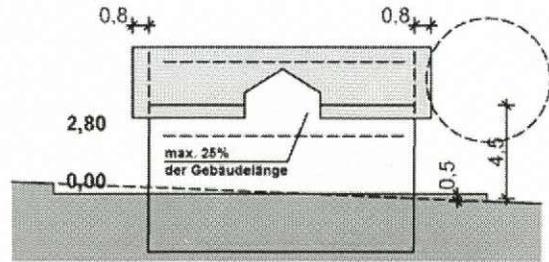
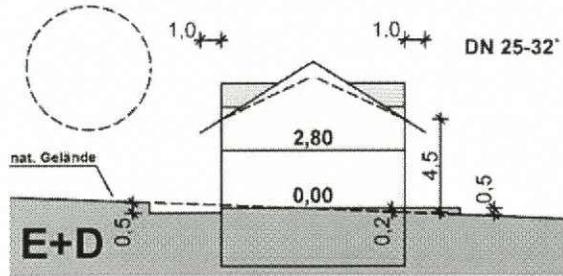
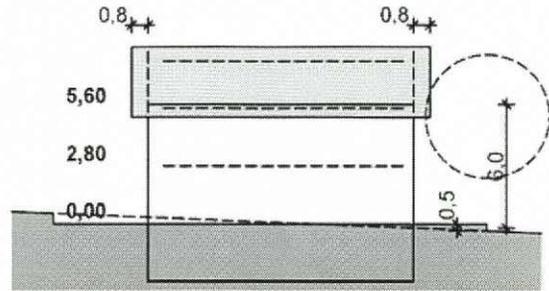
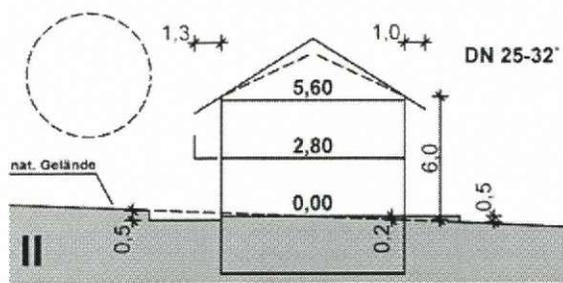
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der E-ON Bayern AG auf Privatgrund zu dulden. Die Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) 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.

# Systemanschnitte



## Verfahrensvermerke Bebauungsplan

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.05 ortsüblich bekanntgemacht.

Polling, den 27. 10. 05



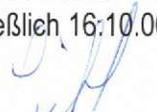
  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 14.09.06 bis einschließlich 16.10.06 stattgefunden.

Polling, den 18. 09. 06



  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.09.06 bis einschließlich 16.10.06 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Polling, den 18. 09. 06



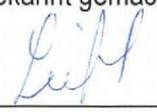
  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 27.11.06 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.02.07 bis einschließlich 23.03.07 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.02.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Polling, den 26. 03. 07



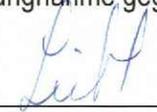
  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

### 5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.07 bis einschließlich 20.03.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den 26. 03. 07



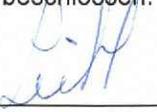
  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.04.07 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.07 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den 23. 04. 07



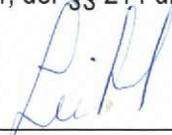
  
 \_\_\_\_\_  
 Liebl, 1. Bürgermeister

**7. Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.04.07. 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).

Polling, den 04.06.07



  
\_\_\_\_\_  
Liebl, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE POLLING

## A Bebauungsplan

Bebauungsplan Oberflossing  
Heistinger Feld IV - BA 2

Festsetzungen durch Zeichen (B1)  
(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Einfriedungsgrenze
-  z.B. 2 VollgeschöÙe
-  offene Bauweise
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  besonders zu gestaltende Platzfläche
-  Wirtschafts-, Fußweg, wassergebundene Decke
-  Ein-/Ausfahrt
-  zu pflanzender Straßenbaum  
Acer campestre (Feldahorn),  
alternativ Carpinus betulus (Hainbuche)
-  zu pflanzender Obsthochstamm
-  zu pflanzender Baum 1. Ordnung  
Acer platanoides oder Quercus robur
-  Pflanzempfehlung Laubbaum gemäß  
Artenverwendungsliste
-  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und  
Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft
-  Ausbildung einer Magerwiese, Ansaat der  
Fläche m. einer kräuterreichen Wiesenmischung  
(s. Liste) ohne Loliumarten und Leguminosen
-  Grünfläche
-  Straßenbegleitstreifen, gegliedert mit Bäumen  
und Grünflächen, Längsparkmöglichkeiten

### Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Vermaßung in m
-  Flurnummer
-  Höhenbezugspunkt z.B. 0,00
-  Sichtdreieck

Verwaltungsgemeinschaft  
Polling  
11. MAI 2007  
Eingang

Gefertigt: 26.08.2006

Geändert: 27.11.2006, 19.04.2007

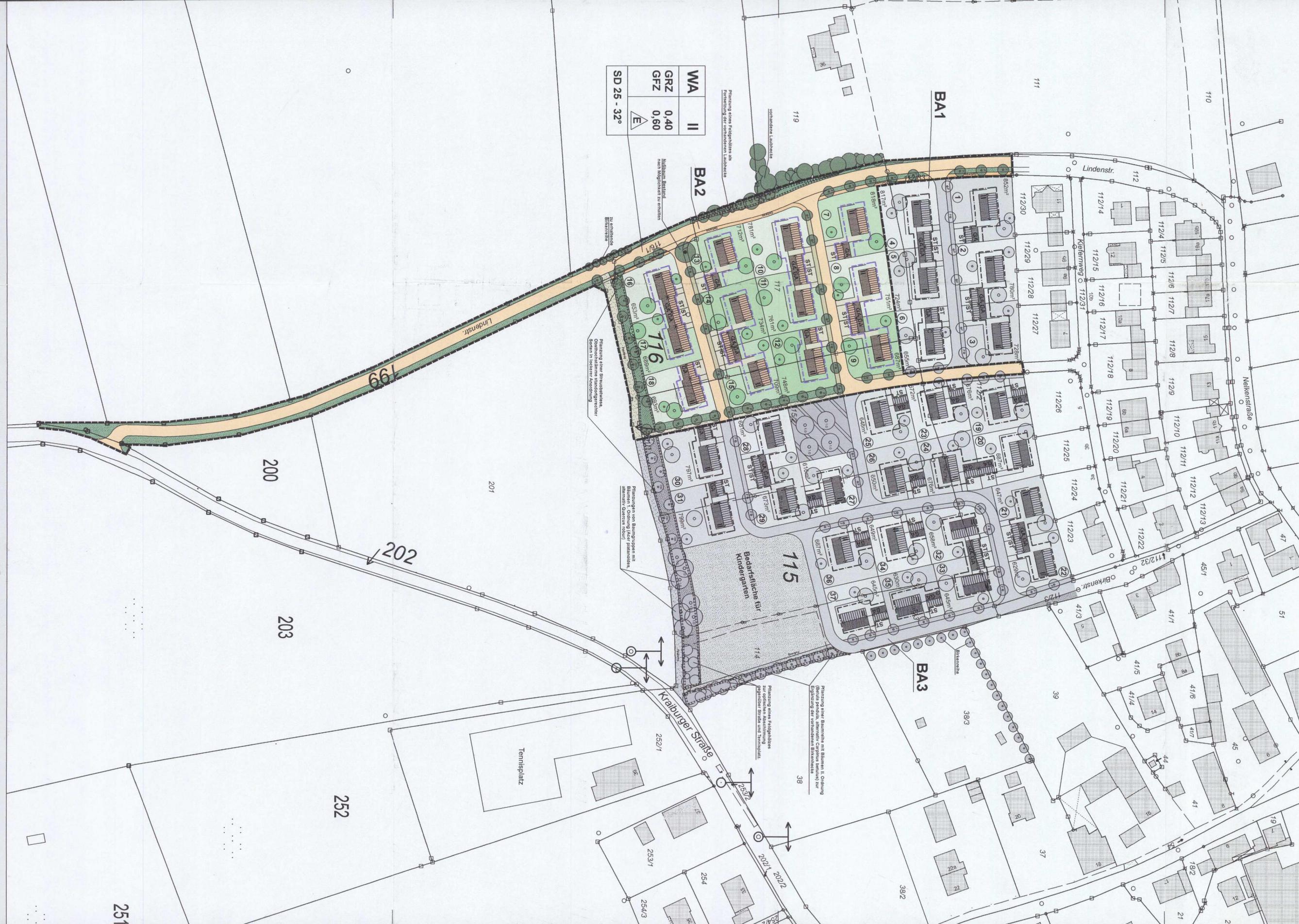
Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 13  
84140 Gangkofen  
Tel. 08722/96997-0  
Fax. 08722/96997-1

*Handwritten signature*



M 1:1000



WA	II
GRZ	0,40
GFZ	0,60
E	
SD 25 - 32°	

Planung ohne Festsetzungen als Fortsetzung der vorhandenen Landbesitzverhältnisse

Nutzungszweck nach Möglichkeiten zu ermitteln

Planung einer Streubewässerung, Ökologische städtebauliche Gestaltung in Absprache mit dem Bauherrn

Planungen von Baugruppen mit einem oder mehreren Grundstücken

Planung einer Baugruppe mit Flächen II. Ordnung

Planung einer Baugruppe mit Flächen II. Ordnung

251

252

203

200

202

201

0

---

**Bebauungsplan  
„Heistingner Feld IV, Oberflossing“**

**Gemeinde Polling**

**-Umweltbericht-**

Auftraggeber: Gemeinde Polling  
Monhamer Weg 1  
84570 Polling

Polling, 07.02.2007

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	3
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	6
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
	6.1 Vermeidung und Verringerung	10
	6.2 Ausgleich	12
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## Anhang:

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abb. 2: Planungsgebiet –Bestand-, M.1:2000

Abb. 3: Legende zu Abb. 4

## **1 Einleitung**

### **1.1 Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, am südlichen Ortsrand von Oberflossing, ein ca. 4 ha großes Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 4 weist in diesem Bereich auf insgesamt 9,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet aus. Es entsteht ein Baugebiet mit Einfamilienhäusern, das dem dörflichen Charakter Oberflossings entspricht. Die Durchgrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, Grünstreifen, Straßengleitgrün) sollen dabei mindestens 20% betragen (3. FNP-Änderung, 1996).

Zunächst wird Bauabschnitt II mit einer Fläche von ca. 1,57 ha im Westen realisiert.

Für den erforderlichen Bebauungsplan werden in diesem Umweltbericht die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht.

### **1.2 Umfang der Untersuchung**

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

### **1.3 Rechtliche Grundlagen**

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt. 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 unmittelbarer Ortsnähe. Nördlich schließen sich Einfamilienhäuser an. Im Süden und Westen setzt sich landwirtschaftliche Nutzfläche fort. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet selbst nur eine untergeordnete Rolle.

In fußläufiger Entfernung befindet sich der „Flossinger See“, der eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung hat.

In ca. 400m Entfernung südlich verläuft die Staatsstraße St 2092, die die Verbindung zwischen Mühldorf und der B12 im Norden sowie Traunstein im Süden darstellt.

#### Bewertung

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

### Schutzgut Flora und Fauna

#### Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

#### Beschreibung

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird ackerbaulich genutzt, das Flurstück 112/2 ist im Frühjahr 2006 eine Ackerbrache. Die Flurstücke 113 und 114 im Osten sind Fettwiesen.

Das Flurstück 116 im Südwesten des Geltungsbereichs ist ein überwiegend eingezäuntes Wiesengelände, das als Lagerplatz für Holz genutzt wird und mit zwei Schuppen bebaut ist. Auf diesem Grundstück befinden sich auch ein Walnussbaum (s. Bestandsplan) sowie eine Fichte.

An weiteren Gehölzstrukturen finden sich eine Birkenreihe im Südwesten sowie eine Baumhecke, ebenfalls überwiegend aus Birken, im Osten, daran anschließend weitere Wiesen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs liegen überwiegend Ackerflächen, im Westen befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, das Grundstück ist von einer Laubhecke begrenzt, westlich und südlich des Hauses stehen einzelne Fichten.

Die Hausgärten der nördlich anschließenden Wohnbebauung werden von Maschendrahtzäunen begrenzt und sind überwiegend Ziergärten mit Rasenflächen, geschnittenen Hecken und einzelnen Gehölzen. Die drei noch unbebauten Grundstücke sind Fettwiesen.

Das Gebiet ist von einem Feldweg von Süden her erschlossen, ein Grasweg führt von West nach Ost entlang Flurstück 112/2.

Westlich des als Feldweg genutzten Flurstücks 116/1 verläuft ein temporär wasserführender Graben.

## **Fauna**

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

### **Einzelbäume/Baumreihen**

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

### **Hecken**

Die Hecke westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat für Vögel, Säugetiere (Igel, Mäuse) und Insekten (Wanzen, Käfer) eine hohe Bedeutung.

### **Grünland**

Das Grünland hat eine hohe Bedeutung für Vögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Ameisen, Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler, Netzflügler, Spinnen und Weichtiere. Hier sind vor allem die extensiveren artenreicheren Wiesen östlich des Geltungsbereichs von Bedeutung.

### **Acker**

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

### **Gärten**

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

### **Bewertung**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes hat aufgrund seiner Strukturlosigkeit und ackerbaulichen Nutzung eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Der ortsnahe östliche Bereich hat wegen seiner Baumhecke und der extensiveren Wiesennutzung eine mittlere Bedeutung.

## **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**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Grundwasser**

##### Beschreibung

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)

##### Bewertung

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

#### **Schutzgut Klima/Luft**

##### Beschreibung

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

Die mittleren Jahresniederschläge schwanken zwischen 755 und 963 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7°C bis 8°C. Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um 19°C bis 20°C. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 bis 15%.

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

Die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes sind Teil von Kaltluftentstehungsflächen, die sich nach Süden hin erstrecken. Die Kaltluft fließt mit dem Hammerbach nach Norden ab und kommt den Siedlungsgebieten von Oberflossing und Annabrunn zu gute.

Durch die Staatsstraße besteht eine Vorbelastung des Kaltluftstroms.

#### Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Siedungsklima.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geht die Ortschaft übergangslos in die freie Landschaft über. Der Ortsrand wird durch Zäune bzw. einreihige Strauchpflanzungen markiert. Eine Einbindung des bisherigen Wohngebietes in die Landschaft ist nicht gegeben. Das Gebiet selbst ist bis auf einzelne Bäume im Südwesten völlig strukturlos.

Im Gegensatz dazu zeigt sich im Osten ein gewachsener Ortsrand mit Höfen und Baumhecken mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat 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 Nicht-durchführung der Planung**

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der Ortsnähe und der Topographie weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in **bau-, anlage- und betriebsbedingten 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 die Baukörper verursacht. Sie sind dauerhaft und damit i.d.R. nachhaltiger und gravierender als baubedingte Auswirkungen.

### Betriebsbedingte Wirkungen

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

### 4.1 Schutzgut Mensch

#### baubedingte Wirkungen

Die Baumaßnahmen werden sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. In dieser Zeit werden Beeinträchtigungen durch den Baufahrzeugverkehr und Baumaschinenlärm im Umfeld des Geländes entstehen. Für die Anwohner sind daher während der Bauphase Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung sowie Erschütterungen zu erwarten.

#### anlagebedingte Wirkungen

Die anlagenbedingte Wirkungen, die von einem Wohngebiet ausgehen, sind als gering einzustufen.

#### betriebsbedingte Wirkungen

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

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

### 4.2 Schutzgut Flora und Fauna

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

#### baubedingte Wirkungen

- Überbauung und Inanspruchnahme von ca. 0,9 ha Acker sowie ca. 0,3 ha Grünland und Brache
- 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 werden mittel angesehen.

### 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 dauerhaften Überbauung von Freiflächen gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

#### betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten, das in einem Allgemeinen Wohngebiet relativ gering ist.

Die möglichen bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind, vor allem im Hinblick auf die hohen Grundwasserstände und den Abtrag von Bodenschichten, als erheblich und nachhaltig einzustufen.

#### **4.4 Schutzgut Klima**

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen
- Barrierewirkung der Gebäude im Kaltluftstrom

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden mittel eingestuft.

#### **4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

baubedingte Wirkungen

- temporäre Beeinträchtigung durch den Baubetrieb und Bodendeponien

anlagebedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper
- Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf die bisherige Strukturlosigkeit des Gebietes gering einzustufen.

#### **4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Es erfolgt die Einbindung der Siedlung in die Landschaft durch Gestaltung eines gebietstypischen Ortsrandes im Süden und Westen.

Die Baumhecke östlich des Geltungsbereichs wird durch Pflanzung von Einzelbäumen ergänzt.

Der Überbauung von Freiflächen steht die ökologische Aufwertung der nichtüberbauten privaten Flächen durch:

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Oberflächenversickerung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zuwegen

gegenüber.

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

### **6.1 Vermeidung und Verringerung**

Schutzgut Mensch (Lärm)

- Während der Baudurchführung sollen lärmarme Baumaschinen eingesetzt werden, bzw. geräuschvolle Geräte sind möglichst weit von der Wohnbebauung aufzustellen.
- Gestaltung innerörtlicher Grünzonen und eines zentralen begrünten Platzes

Schutzgut Flora und Fauna

- Durchgrünung des Wohngebietes
- Erhalt von Wanderkorridoren durch den Bau von sockelfreien Zäunen
- Förderung von Wechselbeziehungen durch die Verzahnung von Ortsrand und freier Landschaft

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Bodenversiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

**Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungseinrichtungen auf privater Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

**Schutzgut Klima/Luft**

- Pflanzung von Großbäumen für die Filterung von Luftschadstoffen
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Korridore in West-Ost-Richtung) zur Gewährleistung der Durchlüftung des Wohngebietes

**Schutzgut Landschaftsbild**

- Anpassung der Bebauung an den dörflichen Charakter Oberflossings
- Erhalt von Einzelbäumen, Hecken und Baumhecken

## 6.2 Ausgleich

### Ermittlung der Ausgleichsflächen, Bauabschnitt II

#### 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 0,4) **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 (Grünflächen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien) wird als Kompensationsfaktor 0,3 vorgeschlagen.

Betroffene Flurstücke:	Fläche	Ausgleichsfläche
Flurnr. 112/33 (Feldweg mit Grünstreifen):	553 m <sup>2</sup>	165,9 m <sup>2</sup>
Flurnr. 116 (Grünland):	2617 m <sup>2</sup>	785,1 m <sup>2</sup>
Flurnr. 117T (Acker):	6760 m <sup>2</sup>	2028,0 m <sup>2</sup>
Flurnr. 116/1 (Feldweg mit Grünstreifen):	481 m <sup>2</sup>	144,3 m <sup>2</sup>
Flurnr. 112/2T (Brache):	310 m <sup>2</sup>	93,0 m <sup>2</sup>
Flurnr. 115/2T (Acker):	2491 m <sup>2</sup>	747,3 m <sup>2</sup>
Flurnr. 201/1T (Feldweg):	264 m <sup>2</sup>	kein Eingriff
Flurnr. 119 (Feldweg)	2236 m <sup>2</sup>	kein Eingriff
Gesamtfläche:	15712 m <sup>2</sup>	

auszugleichende Fläche insgesamt: 13212 m<sup>2</sup>

13212 m<sup>2</sup> x 0,3 = 3963,6 m<sup>2</sup>

**Ausgleichsverpflichtung gesamt: 3964 m<sup>2</sup>**

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen die Flurstücke 1614/1 Gem. Polling und 260 Gem. Flossing (Ökokonto) als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Flurstück 1614/1 ist eine Fettwiese mit einer Gesamtfläche von 9300 m<sup>2</sup> zwischen einer Baumhecke und einer jungen Laubwaldaufforstung. Eine Teilfläche von ca. 1500 m<sup>2</sup> entlang

des Grünbachs im Südwesten ist eine nicht bewirtschaftete Feuchtfäche, die der natürlichen Sukzession überlassen wird.

2673 m<sup>2</sup> im südwestlichen Bereich, im Anschluss an die Sukzessionsfläche, werden von der Gemeinde Polling in ihr Ökoflächenkataster übernommen und als Ausgleich für diesen Bebauungsplan festgesetzt (s. Abb. 1).

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)**“:

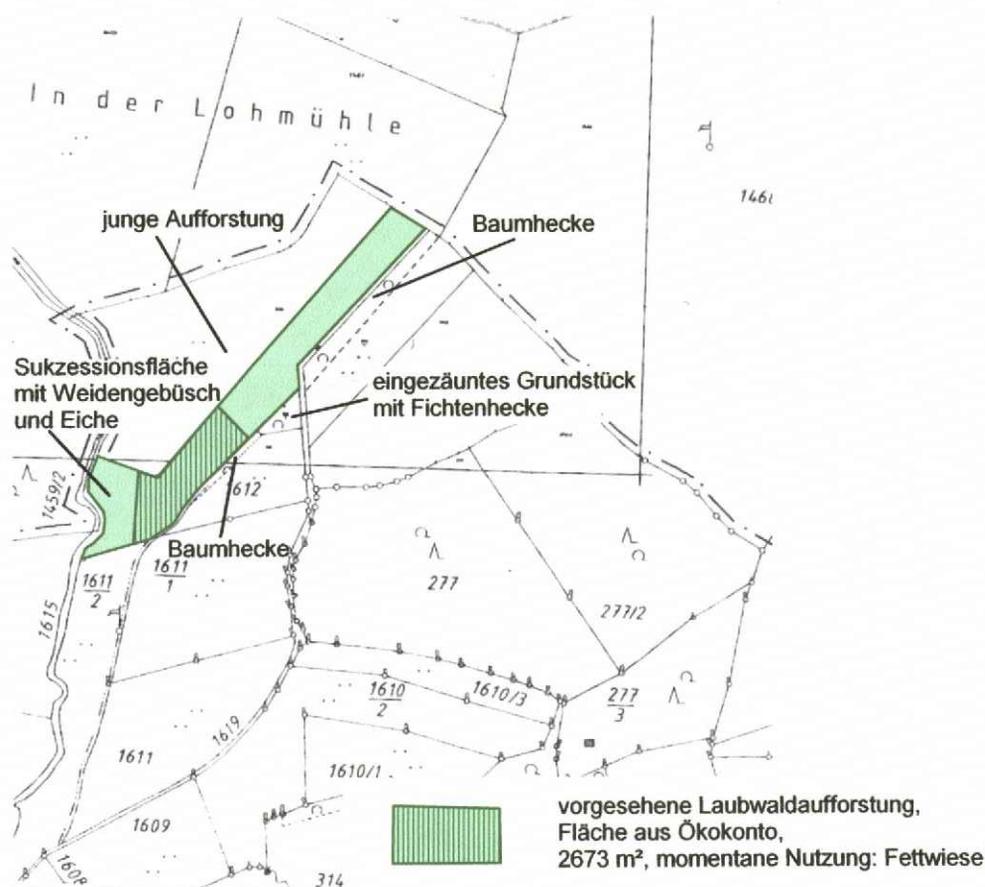
Artezzusammensetzung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*): 40%, Hain-Buche (*Carpinus betulus*): 20%, Esche (*Fraxinus excelsior*): 20%, Winter-Linde (*Tilia cordata*): 10%, Feld-Ahorn (*Acer campestre*): 10%.

Die Pflanzung eines Waldmantels ist nicht notwendig, da sich in diesem Bereich eine Baumhecke bzw. eine Laubwaldaufforstung anschließen. Die Aufforstung ist einzuzäunen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist bei Bedarf zu mähen.

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

Lage der Ausgleichsfläche von Flurstück 1614/1  
(nicht maßstabsgerechte Abbildung)



Flurnr. 260 Gemarkung Flossing mit einer Gesamtgröße von 4253 m<sup>2</sup> liegt zwischen Straße und Flossinger Weiher. Das Flurstück wurde 2001 von der Gemeinde als Streuobstwiese aufgewertet und in das Ökokonto eingetragen. Im südlichen Bereich wurden bereits 370 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan „Dorfgebiet Moos“ zugeordnet. Im Anschluss daran werden die verbleibenden 1291 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bereich ist mit drei Reihen Obsthochstämmen bepflanzt, der Unterwuchs ist eine gemähte Fettwiese. Bei einem Teil der Bäume ist ein Erziehungsschnitt notwendig.

Lage der Ausgleichsfläche von Flurstück 260  
(nicht maßstabsgerechte Abbildung)



-  benötigte Ausgleichsfläche:  
1291 m<sup>2</sup>
-  Flurstück 260, Ökoflächenkataster  
Streuobstwiese

## **7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling weist in diesem Bereich von Oberflossing ein insgesamt 9,3 ha großes Wohngebiet aus. Die Bebauung im nördlichen Bereich ist bereits weitgehend realisiert, der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf überplant den südlichen Bereich. Das Erschließungskonzept für die Hauptstraßen ist durch die vorhandenen Stichwege vorgegeben. Im vorliegenden Entwurf wurde der Erschließung mit Ringstraßen der Vorzug gegenüber einer geraden, von Nord nach Süd verlaufenden Haupteerschließungsstraße gegeben.

## **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 „Heistinger Feld IV“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Gebäude und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, nach fünf Jahren die Durchführung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen überprüft.

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

## 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberflossing. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich um ein weitgehend strukturloses Gebiet mit großflächiger Ackernutzung.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens sind von geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch/Erholung und Landschaftsbild.

Für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden/Wasser und Klima ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Durch die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

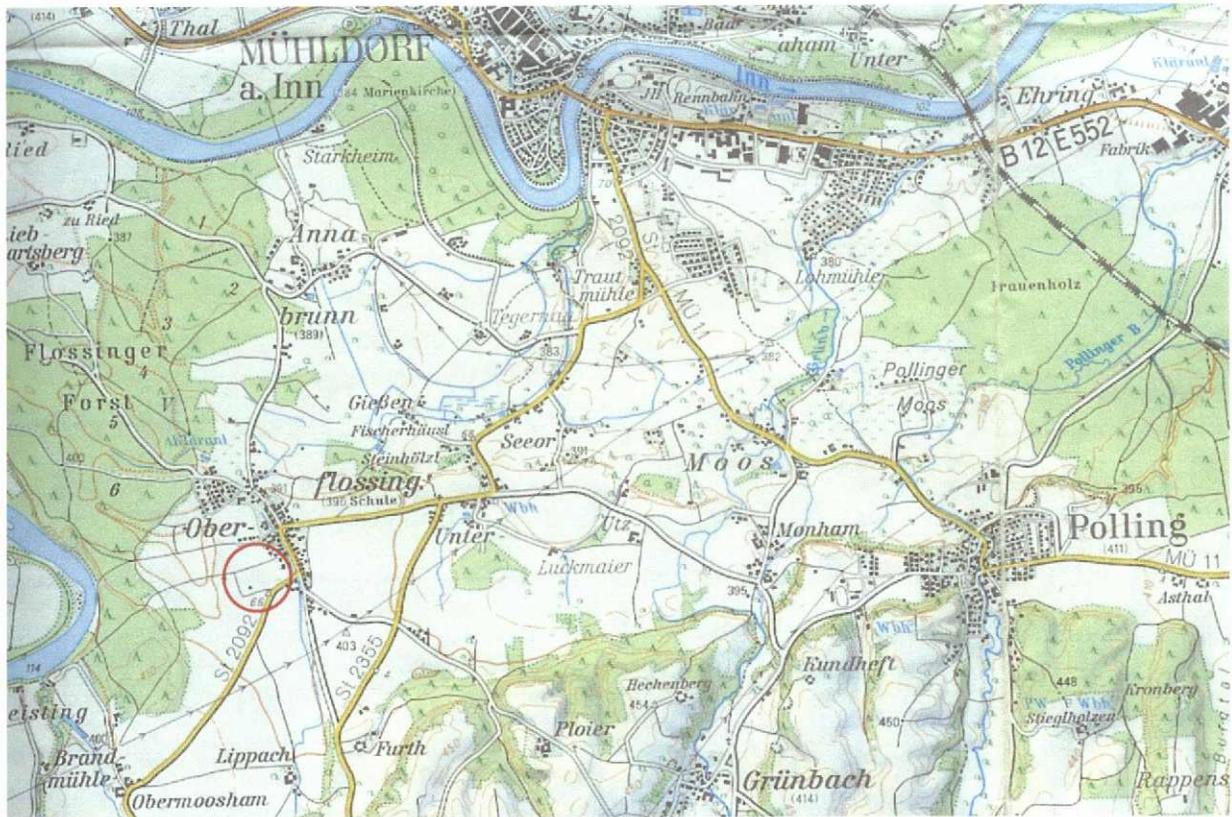
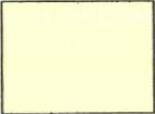
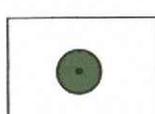
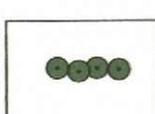
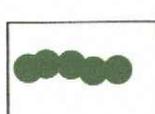
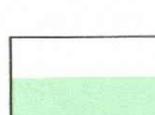
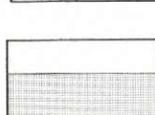
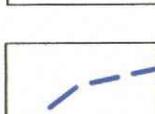
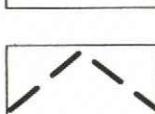


Abb. 1: Lage des geplanten Bebauungsgebietes "Heisting Feld IV" in Oberflossing, Topographische Karte L 7740 Mühlendorf a. Inn, unmaßstäbliche Vergrößerung



Abb.2: Planungsgebiet -Bestand-

	Acker
	Grünland
	Brache
	Wiesengelände mit Schuppen und Holzlagerplatz
	Bebauung mit Hausgarten
	Walnussbaum
	Birkenreihe
	Hecke aus Laubgehölzen
	Grasweg
	befestigte und versiegelte Flächen
	temporär wasserführender Graben
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Bekanntmachung

## Beschluss des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Heistinger Feld IV BA 2“ als Satzung

Der **Gemeinderat der Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom 19.04.2007 den Bebauungsplan "Heistinger Feld IV BA 2" 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 **Oberflossing** und umfasst das Gebiet mit folgenden **Grundstücken Fl.Nrn. 117, 116, 112/33, 116/1 und Teile von Fl.Nrn. 112/2, 115/2, 201/1 und 199 Gemarkung Flossing.** 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**, zu den **Öffnungszeiten** einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

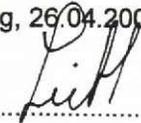
Unbeachtlich werden demnach

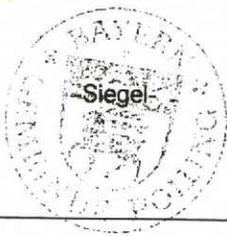
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs.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

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

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

Polling, 26.04.2007

  
.....  
Liebl  
1. Bürgermeister

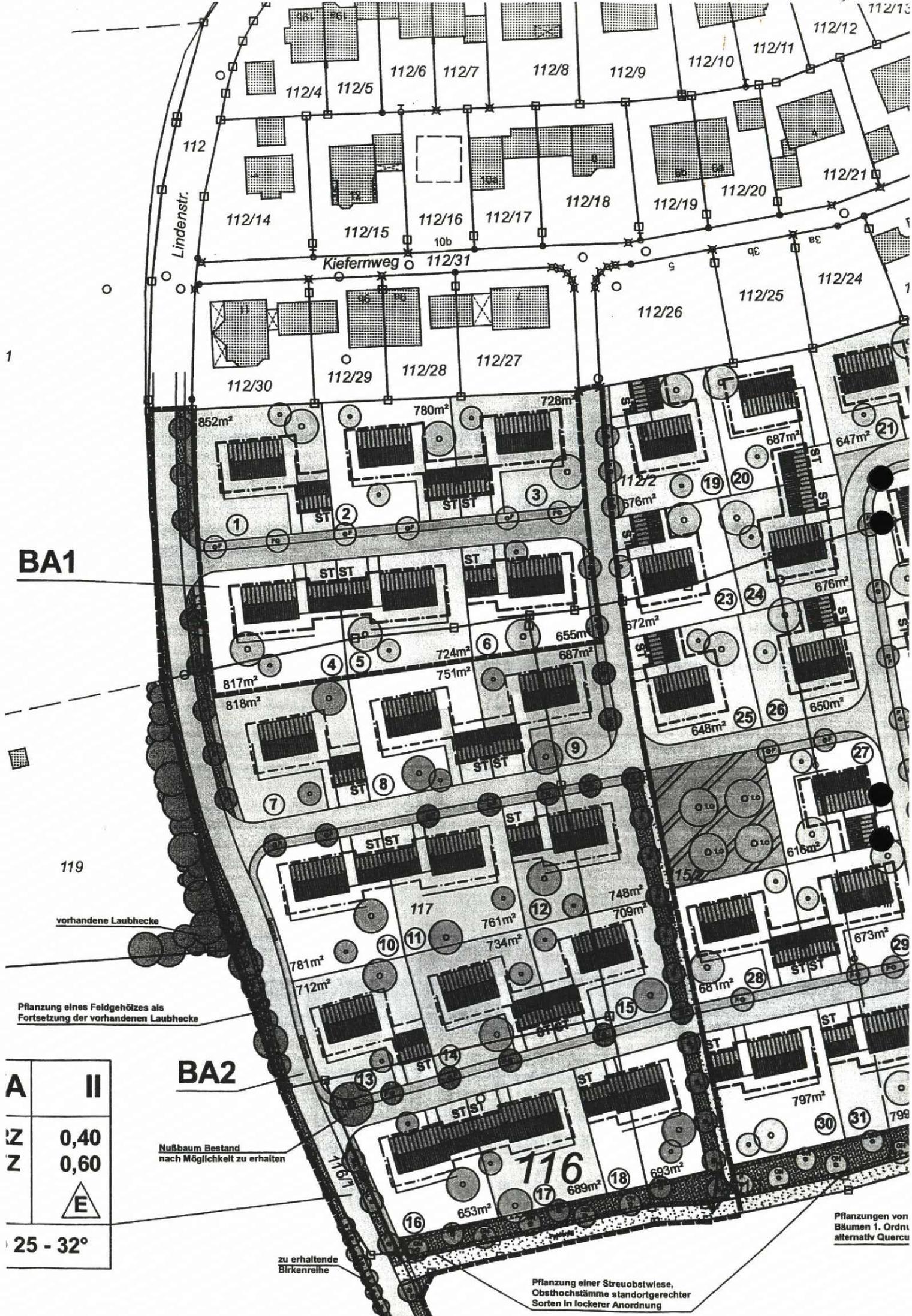


Angeschlagen an der Amtstafel am: 26. April 2007

Abgenommen am: 31. Mai 2007

Polling, 31.05.2007  
Ort, Datum

**Verwaltungsgemeinschaft Polling**  
  
.....  
Unterschrift



BA1

BA2

A	II
Z	0,40
Z	0,60
E	
25 - 32°	

vorhandene Laubhecke

Pflanzung eines Feldgehölzes als Fortsetzung der vorhandenen Laubhecke

Nußbaum Bestand nach Möglichkeit zu erhalten

zu erhaltende Birkenreihe

Pflanzung einer Streuobstwiese, Obsthochstämme standortgerechter Sorten in lockerer Anordnung

Pflanzungen von Bäumen 1. Ordnung alternativ Quercus

# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan

### Oberflossing Heistinger Feld IV – BA 2

## Begründung



Gefertigt: 26.08.06

Geändert: 27.11.06, 19.04.07

---

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [Gerhard.Bichler@t-online.de](mailto:Gerhard.Bichler@t-online.de)

### 1. Lage und Raumbeziehung

Das die Parzellen Nr. 7 bis 18 umfassende, ca. 15.712m<sup>2</sup> große Baugebiet (BA 2) beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 115/2, 201/1, 202, 117 und 112/2, sowie die Grundstücke mit Flurnummer 112/33, 116/1 und 199. Es liegt im Südwesten von Oberflossing. Das Planungsgebiet (BA 2) wird im Norden durch geplante Einfamilienhausbebauung (BA 1), bzw. daran im Norden angrenzende bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt der geplante BA 3 an. Im Südosten wird das Baugebiet von der örtlichen Kraiburger Straße berührt. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortszentrum von Flossing beträgt ca. 600m.

### 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 als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.5005 beschlossen, für das Gebiet „Heistinger Feld IV“ in Oberflossing einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll in den nächsten Jahren die Zielvorstellung einer teilweisen Erweiterung des Ortsrandes von Oberflossing um insgesamt 37 Bauparzellen in drei Bauabschnitten für Einfamilienhäuser verwirklicht werden.

Die innerhalb den Geltungsbereichen der vorangegangenen Bebauungspläne am Heistinger Feld entstandene Bebauung soll aufgrund der regen Nachfrage nach Grundstücken in Polling erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bauabschnitt 2 mit insgesamt 12 Bauparzellen. Der Bedarf an Bauland ist damit zunächst gedeckt.

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 Flossing so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen. Desweiteren soll im Bauabschnitt 3 ein zentraler, besonders zu gestaltender, baumüberstandener kleiner dörflich gestalteter Platz als Aufenthalts- Spiel- und Freizeitfläche für die Bewohner entstehen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal zwei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt, ohne den dörflichen Charakter durch die Bebauung zu beeinträchtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen fest gelegt. 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. Im Südosten des Planungsgebietes, steht beim Bauabschnitt 3 eine Bedarfsfläche für den Kindergarten zur Verfügung. In der westlichen Verlängerung der Nelkenstraße auf Flr.Nr. 109 befindet sich ein Kinderspielplatz. Der Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser in Polling ist durch den Bebauungsplan „Heistinger Feld IV – BA 2“ die nächsten Jahre gedeckt. Mittelfristig soll das Baugebiet um die Bauabschnitte 1 und 3 ergänzt 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 über die Lindenstraße im Westen, welche im Süden nach ca. 300m an das örtliche Straßennetz (Kraiburger Straße) anbindet.

Im Norden und Osten wird das Baugebiet über Kiefernweg und Birkenstraße erschlossen. Die beiden Straßen sind über die Nelkenstraße an das örtliche Straßennetz (Kraiburger Straße), sowie das Ortszentrum von Flossing angebunden. Das Ortszentrum liegt ca. 600m vom Planungsgebiet entfernt.

Die Fahrbahnbreite der Haupteerschließungsstraßen in den Verlängerungen der Lindenstraße (BA 2) und der Birkenstraße (BA 3) beträgt 5,0m. Die übrigen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs werden 4,5m breit ausgeführt. Zur Verkehrsberuhigung wird die westliche Erschließungsstraße mit leichter Verschwenkung ausgebildet. Die Gehwegbreite des Gehwegs entlang der Erschließungsstraße im Westen beträgt 1,5m.

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

#### 7. **Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Baugebiet stellt nahezu ein Rechteck dar und ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 39.887m<sup>2</sup>. Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Abgesehen von einem Nußbaum im Südwesten ist kein Baumbestand vorhanden.

#### 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 im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an die Kläranlage Polling beseitigt.

##### c) Oberflächenentwässerung

Gesammeltes unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst flächig auf dem Grundstück zu versickern. Dies ist im Bauantrag darzustellen.

##### d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 2,5m unter dem jetzigen Geländeniveau. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht keine Hochwassergefährdung.

## 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 E-ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

**11. Flächenbilanz**

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	15.712 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	2.368 qm
<u>abzüglich Erschließungsflächen/Parken</u>	ca.	<u>4.608 qm</u>
Nettobaufläche		8.736 qm

Grundstücksgrößen	Parzelle	qm
	7	818 qm
	8	751 qm
	9	687 qm
	10	781 qm
	11	761 qm
	12	748 qm
	13	712 qm
	14	734 qm
	15	709 qm
	16	653 qm
	17	689 qm
	<u>18</u>	<u>693 qm</u>
Gesamt		8.736 qm

**12. Grünordnung: Bestand****Naturräumliche Bedingungen**

Naturraum	054 Unteres Inntal
Geländegestalt	weitgehend eben, süd-exponiert
Geologischer	holozäne Schotterterrasse, Kiese und Sande mit Lehmüberdeckung
Untergrund, Boden	
Wasser	keine Oberflächengewässer

**Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

im Geltungsbereich

Landwirtschaft	Acker, Ackerbrache, Fettwiese
Baumbestand	Walnuss ( <i>Juglans regia</i> ) auf Flurstück 116

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Wohnen, Nutz- und Ziergärten (WA)
Osten	Dorfgebiet, Grünland, Baumhecke
Süden	Feldweg, Landw. Nutzfläche (Acker)

Westen                      Feldweg, Wohnen, Nutz- und Ziergarten, Landw. Nutzfläche (Acker),  
Birkenreihe

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen näherer Umgebung  
sind Biotope kartiert.

**13. Grünordnung: Konzept**

Gestaltung des neu entstehenden, südlichen Siedlungsrandes mit Streuobst und Laubbäumen  
I. Ordnung, Pflege der Flächen als Magerwiese. Intensive Durchgrünung der privaten  
Freiflächen. Grünstreifen entlang der Straßen, Gestaltung durch Pflanzung von Bäumen II.  
Ordnung.

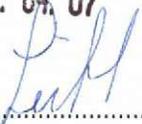
Planfertiger:

Gangkofen, **19. 04. 07**

  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde: **Gemeinde Polling**

Polling **19. 04. 07**

  
Liebl, 1. Bürgermeister

