

FESTSETZUNGEN

Präambel Die Gemeinde Polling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 Abs. 1 S. 1, Art. 5, 4, 9 und 10 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), der Bauzuvorverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und des Art. 23 der Gemeindeverordnung, für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 MD Dorfgebiet Zulässig sind Vorhaben gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind ausgeschlossen. Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

1.1.2 II Maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen II zulässig sind 2 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

1.1.3 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,4

1.1.4 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,0

1.1.5 TH 4,30 Gebäudehöhen für Wohngebäude

Maximal zulässige Wandhöhe 6,30 Meter traufseitig (TH ≤ 6,30 m gemäß 1.6 Systemschnitt), bezogen auf die bestehende Straßenoberkante.

1.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

1.2.1 offene Bauweise

1.2.2 Baulinie

Ein Vorhaben von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies betrifft Vorbauten wie Pfeiler, Dachvorsprünge, Treppenhäuser und deren Überdachungen, Erker und Balkone, sofern sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

1.2.3 Baugrenze

Ein Vorhaben von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies betrifft Vorbauten wie Pfeiler, Dachvorsprünge, Treppenhäuser und deren Überdachungen, Erker und Balkone, sofern sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

1.2.4 Vorgegebene Flächnutzung

1.2.5 Dachform

Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind in der Nutzungschartabene festgelegt.

SD Satteldach

25°/35° Bereich der zulässigen Dachneigung für Satteldächer

1.3 Verkehrsflächen

1.3.1 bestehende Straßenverkehrsflächen

1.3.2 Gehweg

1.3.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern

Der gewählte Augenabstand beträgt 3,00 Meter, gemessen vom Fahrbandrand der St 2092. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

1.3.4 Festgelegte Grundstückszufahrten

1.3.5 Einfahrtsbereiche mit Angabe der Breite in Metern

Zufahrten zu den Grundstücken dürfen nur innerhalb der Bereiche erfolgen.

1.4 Sonstige Festsetzungen

1.4.1 festgelegte Flächen für Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der geltendgemachten Flächen errichtet werden. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz, jedoch höchstens 2, als offener Stellplatz oder Garagenstellplatz nachzuweisen, wobei der Stauraum nicht als Stellplatz zählt. Garagen dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 BayGO erfüllen, auch an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

1.4.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

1.4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.4.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.5 Hinweise

1.5.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.5.2 Flurstücknummern

1.5.3 bestehende Wohngebäude

1.5.4 bestehende Nebengebäude

1.5.5 geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

1.5.6 Nummerierung der Einzelgrundstücke

1.5.7 bestehender Graben mit Angabe der Gefälleichtung

1.5.8 Freileitung

Beidseitig der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung ist ein Schutzzonebereich von je 8,00 m zu berücksichtigen. Pläne für Bau- und Befestigungsarbeiten im Schutzzonebereich der Erdkabel sind der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen.

1.5.9 Erdkabel

Im Schutzzonebereich von Erdkabeln ist bei einer Befestigung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pläne für Bau- und Befestigungsarbeiten im Schutzzonebereich der Erdkabel sind der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen.

1.6 Systemschnitt

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

Die maximale zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungschartabene festgelegt.

2. Bauvorhaben

2.1 Bauvorhaben mit Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebüdes anzupassen. Neben den für die Hauptgebäude zugelassenen Dachformen sind für Garagen und Nebengebäude auch andere Dachformen zulässig.

2.2 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.1 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.2 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.3 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.4 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.5 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.6 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.7 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.8 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.9 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.10 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.11 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.12 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.13 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.14 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.15 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.16 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.17 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.18 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.19 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.20 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.21 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.22 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.23 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.24 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.25 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.26 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.27 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

2.2.28 Dachformen und Dachneigungen Die Dachneigung ist mit naturtonen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

4.1 Rank- und Kletterpflanzen Nord-/Nordostexponierte Lagen Efeu (Hedera helix) Jellingelbeber (Lonicera l.a.) Waldrebe (Clematis l.a.) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

4.2 Süd-/Südwestexponierte Lagen Rosen l.a. (Rosa spec.) Wilder Wein (Parthenocissus l.a.) Blauregen (Wisteria sinensis)

4.3 Begrünungen und Empfehlungen Begründung, Begründung Die Gemeinde Polling hat für den überbaubaren Bereich der Parzellen 01 bis 05 einen geotechnischen Bericht in Auftrag gegeben. Es wird den Bauvernehmern empfohlen, diesen Bericht vor Beginn der Planung einzusehen.

4.4 Unterkerlerung Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist von einer Unterkerlerung der geplanten Bauwerke abzuraten. Bei Herstellung eines Kellerschosses ist in jedem Fall eine Grundwasserablenkung erforderlich. Das Kellergeschoss ist druckwasserdicht als "weiße Wanne" herzustellen.

4.5 Sicherung von Rücktaugefährdeten, Befliegenden Röhmen Jegliches Schmutzwasser, das unterhalb der Rücktauebene anfließt, ist der öffentlichen Kanalisation über automatisch arbeitende Hebeanlagen dann rücktaufrei zuzuführen, wenn unterhalb der Rücktauebene Wohn- oder Schlafräume oder Räume liegen, in denen Nahrungsmittel gelagert oder verarbeitet werden.

4.6 Oberflächenwasser Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser kann genehmigungsfrei in den am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Vorflutgräben geleitet werden. Dabei sind die Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) zu beachten.

4.7 Regenwassernutzung Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Regenwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen aufzufangen und für Gartenwasser zu nutzen. Die Verwendung von Regenwasser für WC, Wasch- und Spülmaschinen bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

4.8 Immissionschutz Entlang der Stadtstraße St 2092 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schallechnischen Orientierungswerte der DA 18008 "Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 40 db(A) tags und 50 db(A) nachts um bis 4 db(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionschutzes ohne aktive Schutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) nicht überschritten werden.

4.9 Denkmalschutz Treten bei Erhaltarbeiten Metall-, Scherben- oder Knochenfunde zu Tage, ist unverzüglich das Landratsamt Mühldorf am Inn sowie das Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisheimatpfleger zu verständigen.

4.10 Energetisierung Die Bauwilligen sind gehalten, bei der Planung folgende Punkte zu berücksichtigen: - Verbrauchsoptimierung durch energiesparendes Bauen - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

4.11 Die Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Wärmepumpen, Sonnenkollektoren) oder Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen ist zu empfehlen.

4.12 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.13 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.14 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.15 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.16 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.17 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.18 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.19 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.20 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.21 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.22 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.23 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.24 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.25 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

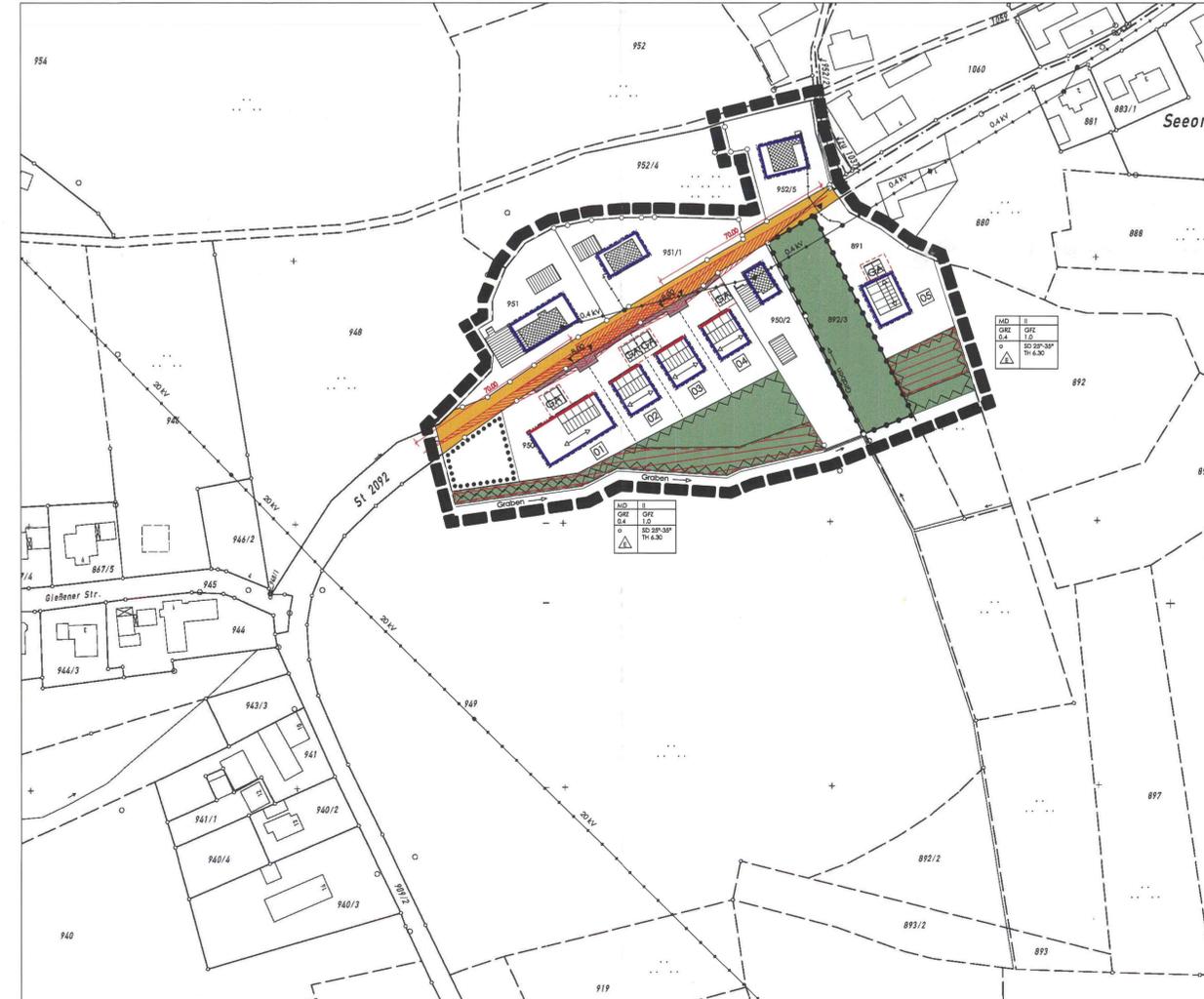
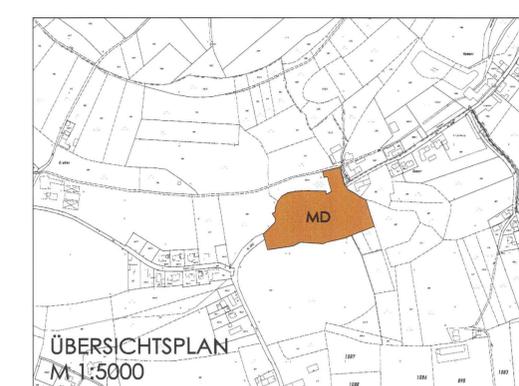
4.26 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.27 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.28 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.29 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

4.30 Masten Telefonmaste und ähnliche Masten dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.



VERFAHRENSVERMERKE section containing 7 numbered entries detailing the administrative process of the planning procedure, including dates of council decisions and public hearings.

NORDEN M 1:1000 BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERFLOSSING - SEORWIESEN GEMEINDE POLLING LANDKREIS MÜHLDORF A. INN REG.BEZIRK OBERBAYERN

Architekten BauArt ARCHITEKTUR 22.08.2005 17.11.2005. Includes contact information for Bernd Bellemann and Heike Bellemann, and the BauArt logo.

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet Unterflossing-Seeorwiesen als Satzung

Der **Gemeinderat der Gemeinde Polling** hat mit Beschluss vom 15.12.2005 den Bebauungsplan für das Gebiet Unterflossing-Seeorwiesen i.d.F. vom 17.11.2005 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in **Unterflossing** und umfasst das Gebiet entlang der **Staatsstraße 2092**. Folgende Flurnummern der Gemarkung **Flossing** sind betroffen: **950, 950/2, 892/3, 891, 951, 951/1, 952/5 und 909/2 Teil**
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

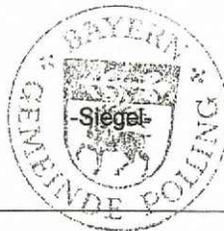
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs.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

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

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

Polling, 16.12.2005

.....
Liebl, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

..... 16. Dez. 2005

Abgenommen am:

..... 19. Jan. 2006

.....
Polling, 19. Jan. 2006
Ort, Datum

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
**UNTERFLOSSING -
SEEORWIESEN**
GEMEINDE POLLING
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
REG.BEZIRK OBERBAYERN



Tann, 07.06.2005

Geändert:

22.08.2005

17.11.2005

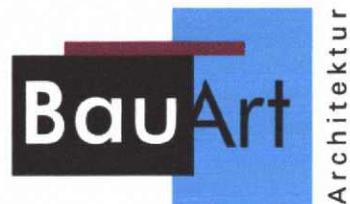
Gemeinde Polling



Liebl
1. Bürgermeister

Architekten

BauArt Architektur
W.Edenhofer + K.Geiwagner
Dipl. Ing. (FH) Architekten
Simbacher Straße 13
84367 Tann
Telefon: 0 85 72/96 97 30
Fax: 0 85 72/96 97 32
info@bauart-architektur.de



Landschaftsarchitekten

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



Garten- und Landschaftsarchitektur

1. Lage und Bestand des Planungsgebietes

Das Planungsgebietes des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke: Flurnummer 891 (Teilbereich), 892/ 3 (Teilbereich), 950, 950/ 2, 951, 951/ 1 und 952/ 5, Gemarkung Flossing, sowie Teilbereiche der Staatsstraße St2092.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 17.175 m², einschließlich des Teilbereiches der Staatsstraße St2092, wobei der Bereich nördlich der Staatsstraße St2092 ca. 4229 m², der Bereich südlich der Staatsstraße St2092 ca. 11.647 m² umfasst.

Auf den Flurnummern 950/ 2, 951, 951/ 1 und 952/ 5 befinden sich Wohn- und Nebengebäude.

2. Anlass der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der bislang gültige Flächennutzungsplan weist im Gemeindeteil Unterflossing ein Dorfgebiet aus. Der Gemeindeteil Seer liegt dagegen im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Zur städtebaulichen Neugestaltung des Ortsrandbildes und um den Bedarf an Grundstücken für den Eigenheim-Wohnungsbau zu decken, wird südlich und nördlich der Staatsstraße St2092 ein Bebauungsplan aufgestellt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, sowohl den gültigen Flächennutzungsplan zu ändern und ein Dorfgebiet MD auszuweisen, sowie einen Bebauungsplan für den oben genannten Bereich aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen

3.1 Erschließung

Die Erschließung der 5 ausgewiesenen Bauparzellen erfolgt über die Staatsstraße St2092, wobei im Bereich der Flurnummer 950 zwei Zufahrten geschaffen werden. Die Parzelle auf Flurnummer 891 wird über eine eigene Zufahrt erschlossen.

3.2 Nutzung und Bebauung

Auf den ausgewiesenen Parzellen sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Für die bestehenden Gebäude auf den Flurnummern 950/ 2, 951, 951/ 1 und 952/ 5 sind durch die Festsetzung von Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten im vorgegebenen Maße zulässig.

Die 4 zu errichtenden Gebäude auf Flurnummer 950 gliedern und definieren durch die einzuhaltende Baulinie, die vorgegebene Firstrichtung und die einheitliche Dachform den Ortsrand in städtebaulich sinnvoller Weise. Die strikten Vorgaben für Garagenflächen verhindern einen „Wildwuchs“ von Nebengebäuden. Außerdem wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude, einhergehend mit einer Mindest- und Höchstanzahl an die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung, die Anzahl der Garagen beschränkt.

Die Gemeinde Polling hat für den überbaubaren Bereich der Parzellen 01 bis 05 einen geotechnischen Bericht in Auftrag gegeben. Es wird den Bauwerkern empfohlen, diesen Bericht vor Beginn der Planung einzusehen.

Die Zusammenfassung des Berichts lautet wie folgt:

„ Oberflächennah steht unter dem Mutterboden ein schluffiger Feinsand an, der als Gründungsschicht nicht geeignet ist. Dieser Boden ist auszutauschen. Darunter stehen kiesiger Sand und Terrassenkies von guter Tragfähigkeit an, in denen eine Gründung ohne Probleme möglich ist. “

Aus dem hohen Grundwasserstand folgend, wird in den Festsetzungen von einer Unterkellerung der Gebäude abgeraten.

Im Sinne des ökologischen Gedankens zum schonenden Verbrauch von Ressourcen wird den Bauwerkern empfohlen, technische Maßnahmen zur Energiereduzierung und zur Nutzung von Oberflächen- und Regenwasser bei der Errichtung der Gebäude zu ergreifen.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Ausgleichsflächen

Teilbereiche der Flurnummern 891 und 950 werden als Flächen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung herangezogen. Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Punkt 4. beschreiben.

3.3.2 Privates Grün

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist, abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Stellflächen, zu begrünen. Je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume, die erhalten und dauerhaft gepflegt werden, werden angerechnet. Je angefangene 50 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen.

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 gemäß Artenverwendungsliste sinnvoll.

Vor allem für Garagen mit Flachdächern und überdachte PKW-Stellplätze ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

3.3.3 Artenverwendungsliste

Eine verbindliche Artenverwendungsliste wurde als Bestandteil der Festsetzungen mit aufgenommen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bilanzierung (Bewerten des Eingriffs und Maßnahmenplanung)

Definitionen

Nach § 6a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Durch Optimierung des Bebauungsplanes, z.B. Reduzierung der Erschließung auf das unbedingt notwendige Maß sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungspflicht).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dementsprechend vorrangig gegenüber Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu betrachten.

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

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

4.2 Maßnahmenkonzept

Minimierungsmaßnahmen

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

- Verringerung der Flächenversiegelung und -befestigung auf das absolut notwendige Maß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Gestaltung der Ortseingangssituation und des Überganges des Baugebietes in die freie Landschaft durch standortgerechte Gehölzpflanzungen und Pflanzung von Obst-hochstämmen; Anlage dieser Pflanzungen auf privater Grundstücksfläche
- Schaffung ökologischer Strukturen durch Dach- und Fassadenbegrünung

Ausgleichsmaßnahmen

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

- Erhalt und Pflege eines 2 m breiten Schilfgürtels auf Flurstück 950:
Wechsel von Brache und Mahd des Schilfgürtels im jährlichen Wechsel. Das heißt, die Hälfte des Schilfgürtels wird einmal jährlich im September gemäht, das Mähgut verbleibt zur Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche, die andere Hälfte des Schilfgürtels bleibt als Winterbiotop für Insekten stehen.
- Entwicklung eines Wiesenrandstreifens entlang des Grabens auf Flurstück 950, Entwicklungsziel ist eine artenreiche extensive Magerwiese
- Entwicklung einer artenreichen frischen bis feuchten Magerwiese auf den Flurstücken 950 und 891:
2-malige Mahd/Jahr, keine Düngung, kein Herbizid- und Pestizideinsatz. Abfuhr und Verwertung des Mähgutes, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 1.9., Mähzeitraum jeweils 6 Wochen. Bis zur Etablierung der Magerwiese können weitere Schröpfschnitte erfolgen.
- Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (*Alnus glutinosa*), Flurstück 950:
Fachgerechtes Pflanzen von *Alnus glutinosa*, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm: Pflanzgrube incl. Bodenverbesserung, Baumverankerung an zwei Pfählen mit Kokosstrick, Pflanzschnitt, Wässern nach der Pflanzung und je nach Witterung im ersten Jahr nach der Pflanzung.
- Schaffung von Flachwasserzonen, Flurstück 950

Eingriffsbewertung mit Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen
Boden/Wasser	
<ul style="list-style-type: none">• Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens wird durch einen Bodenverlust durch Bebauung, Versiegelung und Befestigung von ca. 17% beeinträchtigt.• Der Oberflächenabfluss wird durch die zunehmende Versiegelung erhöht.• Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.	<ul style="list-style-type: none">• Weitgehend wasserdurchlässige Flächenbefestigungen• Wassertrennsystem• Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Graben• Weitgehende Entwässerung befestigter Flächen in angrenzende Pflanzbeete• Anpflanzung von Bäumen & Sträuchern zur besseren Wasserrückhaltung im Boden.• Dachbegrünung

Siedungsklima	
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Überbauung und Versiegelung. • Die Erschließung und Neubauten bringen neben den durch KFZ und Hausbrand verursachten, erhöhten Schadstoffemissionen zusätzliche Lärmemissionen mit sich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lockere Bebauung mit hohem Freiflächenanteil • Ausreichende Durchgrünung des Siedlungsbereiches zur Filterung von Stäuben und Abgasen <ul style="list-style-type: none"> • Dach- und Fassadengrün
Bioökologisches Potential	
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Fettwiesen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Biotopstruktur durch Entwicklung artenreicher feuchter Magerwiesen • Entwicklung eines Gewässerrandstreifens • Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Landschafts-/Ortsbild	
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von erlebbarer Feldflur • Einschränkung bzw. Verlust von Sichtbeziehungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des Baugebietes mittels Gehölzpflanzungen in die Landschaft • Schaffung einer Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche

4.3 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

1. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

intensiv genutztes Grünland – **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

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

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors und des Ausgleichsbedarfs:

Für das Gebiet ist lt. Leitfaden der LfU (Abb.7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6

anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Pflanzmaßnahmen und Ortsrandgestaltung auf privater Grundstücksfläche, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) ist ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich anzusetzen:

$$5.917 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.775 \text{ m}^2$$

Ausgleichsverpflichtung gesamt: 1.775 m²

davon auf Flurstück 891: 462 m² (Flächeninanspruchnahme des Eingriffs: 1.541 m²)
Flurstück 950: 1.313 m² (Flächeninanspruchnahme des Eingriffs: 4.376 m²)

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird auf Teilflächen der Flurstücke 891 und 950 erfüllt. Intensiv genutzte Fettwiesen werden in artenreiches und extensiv genutztes feuchtes Grünland umgewandelt (lt. Anhang des Leitfadens Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Auf Flurstück 950 entsteht zusätzlich ein Gewässerrandstreifen mit standorttypischer Hochstaudenflur, Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Flachwasserzonen.

Flurnr. 891	462 m ²
Flurnr. 950	1.313 m ²
Gesamtfläche	1.775 m²

Pflegemaßnahmen

Schilf

Wechsel von Brache und Mahd des Schilfgürtels im jährlichen Wechsel. Das heißt, die Hälfte des Schilfgürtels wird einmal jährlich im September gemäht, das Mähgut verbleibt zur Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche, die andere Hälfte des Schilfgürtels bleibt als Winterbiotop für Insekten stehen.

Magerwiese, artenreich, frisch bis feucht

2-malige Mahd/Jahr, keine Düngung, kein Herbizid- und Pestizideinsatz. Abfuhr und Verwertung des Mähgutes, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 1.9., Mähzeitraum jeweils 6 Wochen. Bis zur Etablierung der Magerwiese können weitere Schröpfungsschnitte erfolgen.

Baumpflanzungen

Fachgerechtes Pflanzen von *Alnus glutinosa*, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm: Pflanzgrube incl. Bodenverbesserung, Baumverankerung an zwei Pfählen mit Kokosstrick, Pflanzschnitt, Wässern nach der Pflanzung und je nach Witterung im ersten Jahr nach der Pflanzung.

5. Ver- und Entsorgung

Die neu zu errichtenden Wohngebäude des Baugebietes sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Kanal entlang der Staatsstraße St2092. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser kann genehmigungsfrei in den am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Vorfluter geleitet werden. Dabei sind die Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

Oberflächenwasser darf nur von folgenden Flächen stammen:

- Dachflächen, bei denen kupfer-, zink- oder bleigedeckte Anteile der Gesamtdachfläche insgesamt 50 m² nicht überschreiten
- Pkw-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen

Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6. Immissionsschutz

Entlang der Staatsstraße St 2092 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die

Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) nicht überschritten werden.

7. Auswirkungen

Die durch die geplanten Maßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer Prüfung der Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Diese Prüfung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

**Bebauungsplan
„Unterflossing-Seeorwiesen“**

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Polling, 09.01.2006

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



Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

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

5.	Beschreibung der Maßnahmen und Festsetzungen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermieden, vermindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden	16
5.1	Schutzgut Mensch	
5.2	Schutzgut Flora und Fauna	
5.3	Schutzgut Boden	
5.4	Schutzgut Wasser	
5.5	Schutzgut Klima/Luft	
5.6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen	17
7.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
8	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unterflossing, Seeorwiesen“, M.1:5000

Abb. 2: Bestand - Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterflossing, Seeorwiesen“, M.1:1000

Abb. 3: Legende zu Abb. 2

Abb. 4: Maßnahmenplanung - Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterflossing, Seeorwiesen“, M.1:1000

Abb. 5: Legende zu Abb. 4

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlaß

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, zwischen den Ortsteilen Unterflossing und Seeor südlich und nördlich der Staatsstraße St2092 einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird der Bedarf an Grundstücken für den Eigenheim-Wohnungsbau gedeckt sowie das Ortsrandbild neu gestaltet. Die 5 ausgewiesenen Bauparzellen werden über die Staatsstraße erschlossen.

Der bislang gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling weist im Gemeindeteil Unterflossing ein Dorfgebiet aus. Der Gemeindeteil Seeor liegt dagegen im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, sowohl den gültigen Flächennutzungsplan zu ändern, als auch einen Bebauungsplan für den oben genannten Bereich aufzustellen.

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

1.2 Umfang der Untersuchung

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen den Pollinger Ortsteilen Unterflossing und Seeor und umfaßt folgende Grundstücke:

Flurnummer 891 (Teilbereich), 892/3 (Teilbereich), 950/2 und 950 südlich der Staatsstraße St2092,

Flurnummer 951, 951/1 und 952/5 nördlich der Staatsstraße St2092, sowie ein Teilstück der Staatsstraße St2092.

Der Geltungsbereich südlich der St2092 wird überwiegend als Wiese genutzt. Auf den Flurstücken 950/2, 951/1 und 952/5 befinden sich Wohn- und Nebengebäude. Auf Flurstück 951 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb zur Gemüse- und Obstproduktion.

Insgesamt ist die Erstellung von fünf Einfamilienhäusern vorgesehen. Vier werden auf dem Flurstück 950 vorgesehen, während das fünfte auf dem östlichen Flurstück 891 errichtet werden soll. Die Erschließung erfolgt über insgesamt drei Zufahrten von der Staatsstraße 2092 aus.

Entlang des Wassergrabens an der südlichen Grenze sowie auf Flurstück 950 sind Ausgleichsflächen vorgesehen.

Der Gemeinderat Polling hat beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan zu ändern und ein Dorfgebiet MD auszuweisen. Für diese Änderung wird ein eigener Umweltbericht erforderlich.

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,84 ha. Davon werden 5917 m² überplant, 1775 m² sind als Ausgleichsflächen vorgesehen. Abgesehen von Zuwegen und Zufahrten wird die nicht überbaubare private Grundstücksfläche begrünt und gärtnerisch gestaltet. Auf den Flurstücken 892/3, 950/2, 952/5, 951/1 und 951 sind keine Eingriffe vorgesehen.

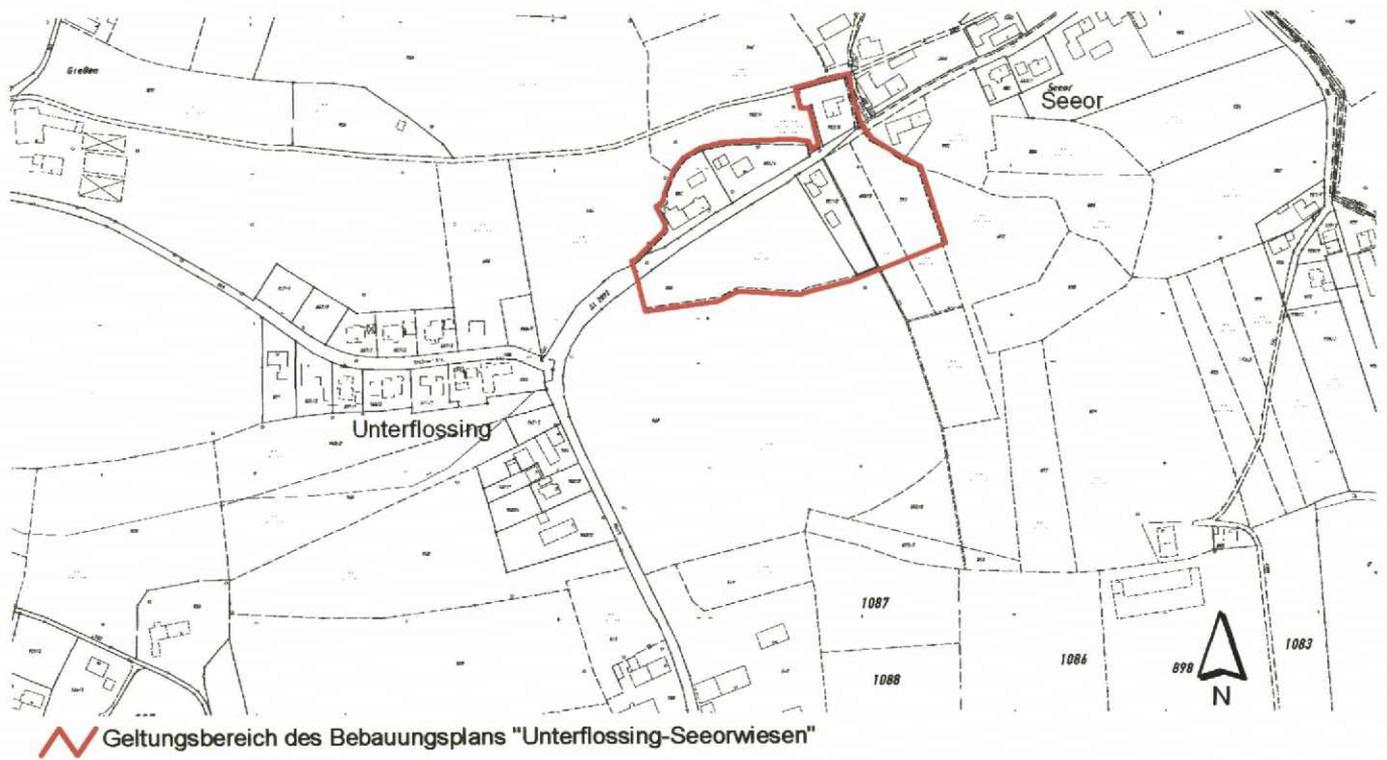


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Unterflossing-Seeorwiesen" (Flurkarten NO-5-31-21 und NO-5-31-22, M. 1:5000)

3 Beschreibung der Umwelt

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Wohnen und Arbeiten

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet der Gemeinde Polling zwischen den Ortsteilen Seeor und Unterflossing an der Staatsstraße St2092. Südlich des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie eine Stilllegungsfläche an, wobei die einzelnen Flurstücke häufig von Entwässerungsgräben begrenzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft im Nordosten der geplanten Bebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, während der Hof nördlich der Straße auf Obst und Gemüseproduktion spezialisiert ist. Ansonsten besteht die Bebauung aus Wohnbebauung mit Nebengebäuden, die nächsten Höfe liegen ca. 200 m südlich im Dorfgebiet von Unterflossing.

Die Staatsstraße St2092 ist eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen der B12 im Norden und den Bundesstraßen 299 und 304 im Süden und dementsprechend stark befahren.

3.1.2 Freizeit und Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund seiner Lage an einer stark befahrenen Straße und der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Die Innaue mit dem Flossinger Forst liegt in fußläufiger Entfernung nördlich des geplanten Baugebietes. Hier befindet sich ein Trimm-Dich-Pfad sowie ein ausgedehntes Wegenetz, Feld- und Forstwege, für Radfahrer, Wanderer und Jogger.

3.2 Schutzgut Flora und Fauna

3.2.1 Flora

Potentielle natürliche Vegetation

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

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

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Der Entwässerungsgraben zwischen Flurstück 950/2 und 891/3 ist Teil des Biotops Nr. 205, ein „komplexer Biotop zwischen Unterflossing und Moos“ mit 19 Teilflächen. Darin ist das System der Entwässerungsgräben mit Restbeständen von seggen- und binsenreicher Feuchtwiesen erfasst.

Lebensräume/Bereiche

Gräben

Im Untersuchungsraum verlaufen etliche begradigte Entwässerungsgräben, die typischerweise Flurgrenzen markieren. Z.T. wird ihr Verlauf durch Baumreihen und Gebüsche angezeigt, überwiegend zieht sich die Grünlandnutzung aber bis zur Grabenböschung. Entlang der Gräben befindet sich eine nitrophile Staudenflur, bestehend aus Schilf, Mädesüß und Brennessel.

Einzelbäume/Baumreihen

Der Verlauf der Entwässerungsgräben wird häufig durch Baumreihen oder Baumgruppen markiert, die in erste Linie aus Erlen bestehen, vereinzelt kommen Eschen und Weiden hinzu. Zwischen Graben und Staatsstraße im Bereich der Kurve stocken Erlen sowie Weiden und Eschen.

Gebüsch/Hecken

An der Südgrenze des bebauten Flurstücks 950/2 stockt ein Weidengebüsch auf der Böschung des Grabens. Auf Flurstück 951 befindet sich ein Weidengebüsch auf der Grabenböschung.

Grünland

Der überwiegende Bereich des Untersuchungsgebiets wird von landwirtschaftlich genutzten Wiesen geprägt. Es handelt sich dabei um relativ gleichförmige Glatthafer-Fettwiesen. Lediglich in weniger intensiv bewirtschafteten Flurstückswinkeln und entlang Rainen sind artenreichere Abschnitte mit Wiesen-Schlüsselblume (*Primula veris*), Licht-Nelke (*Silene dioica*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) u.a. zu finden.

Gärten

Die Gärten auf den bebauten Grundstücken sind meist reine Freizeitgärten mit einem geringen Nutzgartenanteil, Rasen und Ziergehölzen sowie Obstbäumen.

Acker

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich ein Acker (Flurnr. 948) Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Stilllegungsfläche, die einmal jährlich gemäht wird, wobei das Mähgut auf der Fläche verbleibt.

Freizeitgelände

Im Norden zwischen Geltungsbereich und Flossinger Bach befindet sich ein Freizeitgelände mit Stallungen, das als „Western-Stadt“ ausgebaut wird (Flurnr. 952/4).

3.2.2 Fauna

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

Hecken/Gebüsch

Das Gebüsch abseits der Straße hat für Vögel, Säugetiere (Igel, Mäuse) und Insekten (Wanzen, Käfer) eine hohe Bedeutung, während das Weidengebüsch an der Straße für Tiere nur von geringer Bedeutung ist.

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.

Grünland

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

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.

Bebauung

Die Bebauung hat für bestimmte Tierarten eine Bedeutung für Nestbau u.a.

3.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 'Unteres Inntal', das als 10 km breiter Niederterrassenstreifen aus fluvio-glazialen Schottern von Gars am Inn bis zur Mündung der Salzach in den Inn reicht.

Unter dem Mutterboden steht oberflächennah ein schluffiger Feinsand über kiesigem Sand und Terrassenkies an.

Folgende Angaben sind dem Geotechnischen Bericht vom 18.04.2005 von R. Bertlein entnommen:

Der Mutterboden ist sandig, schluffig und humos. Die Schichtdicke schwankt zwischen 0,3 m und 0,5 m.

Unter dem Mutterboden steht Schwemmsand an. Der Schwemmsand ist i.d.R. als ein schluffiger Feinsand, z.T. mit organischen, humosen Beimengungen ausgebildet und locker gelagert. Wegen des Schluffgehaltes ist der Schwemmsand als gering wasserdurchlässig und frostempfindlich einzustufen.

Ab Unterkante Schwemmsand steht Sand der Terrassenablagerung an. Gegenüber dem Schwemmsand zeichnet sich der Sand durch den deutlich geringeren Schluffgehalt und einem wechselnden Gehalt an Kies aus. Der Sand ist überwiegend mitteldicht gelagert und mäßig wasserdurchlässig.

Als tiefste Schicht steht typischer Terrassenkies in mitteldichter bis dichter Lagerung an. Der Terrassenkies ist gut wasserdurchlässig.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet liegt kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind von einem Grabensystem durchzogen. Das geplante Baugebiet wird südlich entlang Flurstück 950 von einem begradigten Wassergraben begrenzt. Dieser folgt von Süden kommend dem Verlauf der Staatsstraße und biegt in Höhe des Geltungsbereichs in einem 90° Winkel Richtung Osten ab. Der Graben weist ein naturnahes, unverbautes Bachbett auf. Im weiteren Verlauf ist der Graben im Bereich der Straße verdohlt und mündet nördlich der Straße in den Flossinger Bach.

Das Planungsgebiet liegt am äußersten Rand des Retentionsraumes des Grünbaches (3. Stufe). An kleineren Gewässern wie dem hier vorliegenden Graben sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Bei erhöhten Mittelwasserständen, die auch die 3. Stufe in Unterflossing betreffen, ist damit zu rechnen, dass der Graben das Wasser nicht mehr fassen kann und es besonders im Bereich der 90° Kurve zu Überschwemmungen kommt.

Grundwasser

Der Naturraum 'Unteres Inntal' ist ein Bereich mit hohen Grundwasserständen. Im Planungsgebiet wurde ein Grundwasserstand von 1,55 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

3.5 Schutzgut Klima

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

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

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

Die Grünflächen des Untersuchungsgebietes sind gute Kaltluftproduzenten, sind jedoch durch Straßenverkehr und Bebauung vorbelastet. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend der Geländeneigung Richtung Osten.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Südlich der Staatsstraße ist das Landschaftsbild geprägt durch die großflächigen, zusammenhängenden Grünflächen sowie durch die z.T.mit Gebüsch und Einzelbäumen bestockten Gräben. Als Vorbelastung ist die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, die die Eignung des Gebietes für die extensive Erholung stark einschränkt.

Nördlich der Straße ergibt sich durch die kleinflächige ackerbauliche Nutzung und die Bebauung ein anderes Bild. Hier wird das Landschaftsbild durch den Flossinger Bach mit seinem Galeriewald geprägt.

Weitere wichtige Elemente für das Landschaftsbild sind die Gebüsche und Einzelbäume, die den Verlauf der Wassergräben in der Feldflur markieren.

3.7 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in **bau-, anlagen- 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.

Voraussichtlich wird es während der Bauzeit zu folgenden Wirkungen kommen:

- Lärm und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen
- Schadstoffemissionen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen
- höheres Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen
- Eingriffe in Vegetationsstrukturen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Ablagerungen

Anlagenbedingte Wirkungen

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

Folgende anlagenbedingte Wirkungen sind im Zuge der Maßnahme zu erwarten:

- Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
- Entfernen der Vegetation
- Versiegelung, Verdichtung und Auftrag bzw. Umlagerung von Boden
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Baukörper
- Verkehrsbehinderungen im Bereich der Baustellenzufahrten an der St 2092

Betriebsbedingte Wirkungen

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

4.1 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

Die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern wird 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. Weiterhin ist mit Verkehrsbehinderungen durch die Bauarbeiten im Bereich der St2092 zu rechnen.

anlagenbedingte 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.

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 von 0,19 ha Grünland
- Inanspruchnahme von 0,4 ha Grünland
- Während der Bauphase ist von einer Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung auszugehen.
- Benachbarte Lebensräume werden durch Immissionen beeinträchtigt.

anlagenbedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

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

4.3 Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

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

anlagenbedingte Wirkungen

- Mit dem Bau von fünf Einfamilienhäusern werden Flächen dauerhaft überbaut. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten.

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

4.4 Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagenbedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen
- Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Straße als gering eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

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

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf die Lage in Straßennähe zwischen bereits bestehender Bebauung als gering einzustufen.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Bodenverlust

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

Lärm

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

Die Auswirkungen des Projektes auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Vorbelastung durch die Straße und der Lage zwischen bestehender Bebauung von geringer Bedeutung.

4.8 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Die neu zu bebauenden Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden derzeit als Wiesen genutzt. Dabei handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, das mehrmals im Jahr gedüngt und gemäht wird. Die Artenzusammensetzung ist bestimmt durch ertragsreiche Wirtschaftsgräser der Glatthafer-Fettwiesengesellschaften.

Aufgrund der verkehrsgünstigen und hofnahen Lage sowie der Topographie und der damit verbundenen guten Bearbeitbarkeit der Flächen ist bei Nichtdurchführung der Planung damit zu rechnen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

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

5.1 Schutzgut Mensch

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

5.2 Schutzgut Flora und Fauna

Während der Bauzeit wird eine Beeinträchtigung der Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster vermieden, Deponieflächen werden in Straßennähe angelegt.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen werden auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen hochwertige Biotope in Form von artenreichen Magerwiesen geschaffen. Eine weitere Aufwertung erfolgt durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen entlang des Grabens. Für Gehölzpflanzungen kommen ausschließlich standortgerechte heimische Arten in Frage. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden Flachwasserzonen geschaffen (s. Abb. 4: Maßnahmenplanung).

5.3 Schutzgut Boden

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

5.4 Schutzgut Wasser

Die Einhaltung von Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen als Filter für Luftschadstoffe.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im Zuge des neuen Baugebietes wird der Ortsrand von Unterflossing durch Pflanzmaßnahmen neu gestaltet. Aufgrund der Ausgleichsflächen im Süden des Gebietes besteht die Möglichkeit, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und einen weichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zu schaffen.

6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch

Die fünf geplanten Einfamilienhäuser werden innerhalb bestehender Bebauung errichtet. Der Bereich ist durch die Lage an der Straße vorbelastet.

Während der Baumaßnahme ist mit einer höheren Schadstoffbelastung und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da jedoch schon eine hohe Verkehrsbelastung durch die St 2092 besteht und die baubedingten Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt sind, werden diese Auswirkungen in der Summe als gering eingestuft.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Bebauung entsteht ein Flächenverlust von ca. 0,2 ha. Es handelt sich um Grünflächen, die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Straßennähe vorbelastet sind. Da die angrenzenden Flächen ökologisch aufgewertet werden können, verbleibt eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und des Abtrages der gering wasserdurchlässigen Bodenschichten verbleibt vor allem während der Bauzeit ein mittleres Restrisiko hinsichtlich des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Schutzgut Klima

Dem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen steht die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit luftfilternder Funktion gegenüber. Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Staatsstraße verbleiben hier geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Pflanzmaßnahmen auf privater Grundstücksfläche und der Ausgleichsflächen erfolgt eine Einbindung in die freie Landschaft sowie eine ansprechende Ortsrandgestaltung, so dass geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

8 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Für den Bereich des Bebauungsplans „Unterflossing-Seeorwiesen“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Wohnbauflächen und erneut nach 3 durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage der Flachwasserzonen, nach drei 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.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Staatsstraße St2092 zwischen den Pollinger Ortsteilen Unterflossing und Seeor. Es umfaßt ca. 1,84 ha. Südlich schließen sich großflächige Wiesenflächen an, nördlich der Straße Bebauung und Ackerflächen bis zum Flossinger Bach. Unterteilt wird das Gebiet durch Wassergräben, die z.T. von Einzelbäumen und Gebüsch begleitet werden.

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

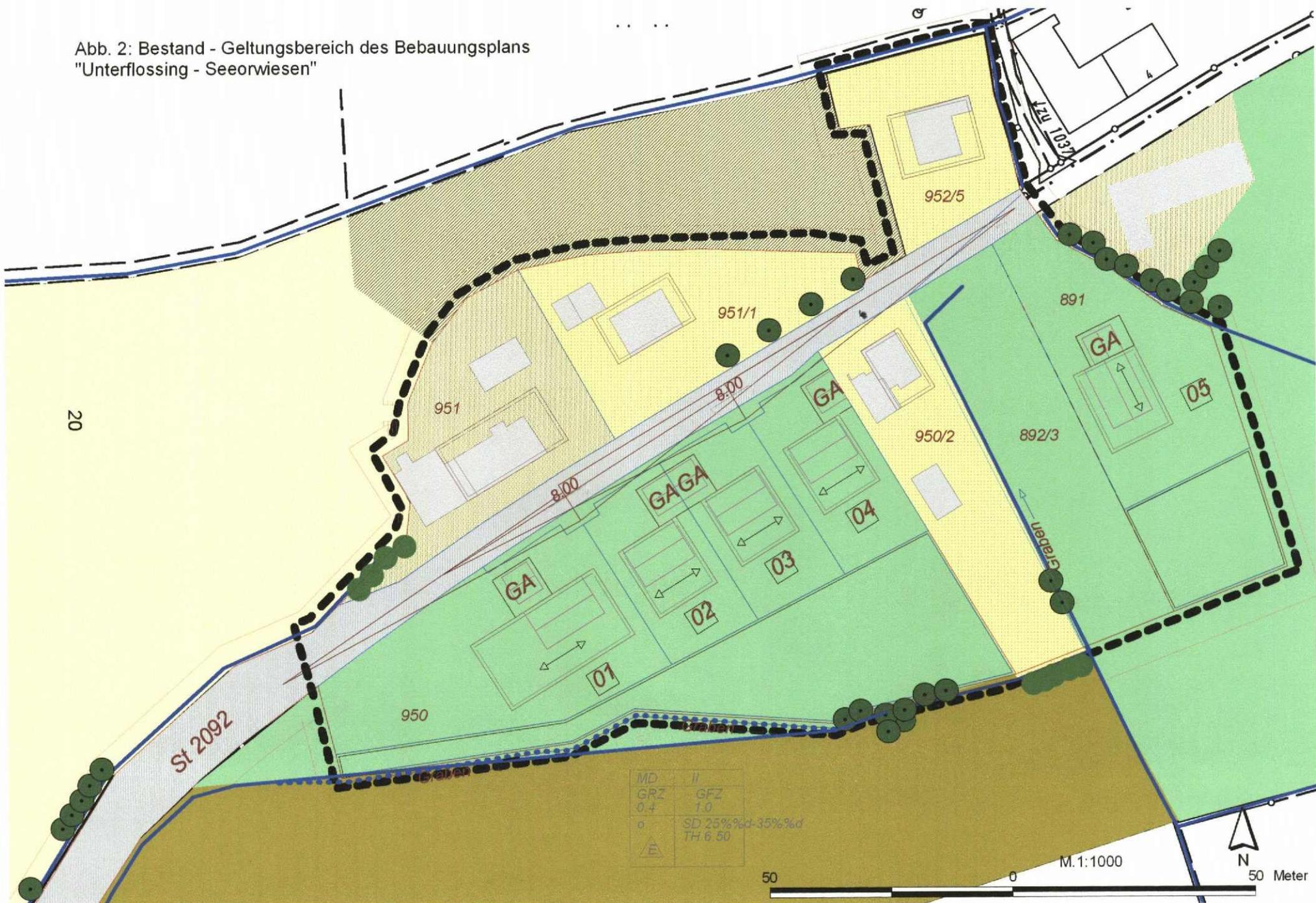
Aufgrund der Lage an der Straße und der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünflächen sowie der teilweisen Bebauung ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung des Menschen sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Während der Kartierungen konnten lediglich ubiquitäre Vogel- und Insektenarten festgestellt werden. Für die Schutzgüter Mensch und Flora und Fauna sind somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet hat einen hohen Wert für die Wasserrückhaltung und das Grundwasserdargebot. Hier verbleibt nach der ökologischen Aufwertung der Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen eine mittlere Auswirkung des Projektes.

Für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastung durch die Straße und die bestehende Bebauung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

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

Abb. 2: Bestand - Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Unterflossing - Seedorf"



20

Abb. 3: Legende zu Abb. 2

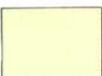
-  Wiese
-  landwirtschaftliche Betriebsfläche
-  bestehende Bebauung mit Hausgarten
-  Freizeitgelände
-  Acker
-  Stilllegungsfläche
-  Gebüsch (Weiden)
-  bestehender Einzelbaum, zu erhalten
-  bestehende Straßenverkehrsfläche
-  alter Grabenverlauf im Bereich des Geltungsbereichs
-  wasserführender Graben
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abb. 4: Maßnahmenplanung - Geltungsbereich des Bebauungsplans
 "Unterflossing - Seerwiesen"

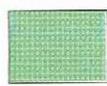
22



Flurstück 892/3 ist in seiner Funktion als Flutmulde von Bebauung freizuhalten.

Abb. 5: Legende zu Abb. 4

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



Artenreiche frische bis feuchte Magerwiese:

Es entstehen zweischürige, artenreiche Magerwiesenabschnitte. Das Mähgut muß abtransportiert werden. Darüber hinaus darf kein Dünger-, Herbizid- und Pestizideinsatz erfolgen.

Zur Pflege reichen zwei Schnitte pro Jahr aus, sobald die Magerwiese etabliert ist; erster Schnitt ab Juni, zweiter Schnitt im September. Bis zur Etablierung können zusätzliche Schröpfschnitte erfolgen.



Schilf:

Erhalt und Pflege des Schilfgürtels entlang des Grabens, einmalige Mahd/Jahr im September



Flachwasserzone:

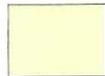
Schaffung von Flachwasserzonen zur Erhöhung der Biotopvielfalt



zu pflanzende Einzelbäume und Baumgruppen: Erle (*Alnus glutinosa*)



wasserführender Graben



überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



Baulinie



Umgrenzung von Flächen für Garagen



nichtüberbaubare Grundstücksfläche:

Die private Grundstücksfläche ist gem. Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.



Umgrenzung der Fläche mit Pflanzfestsetzungen zur Gestaltung des Ortsrandes



neu zu befestigende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Wiese



landwirtschaftliche Betriebsfläche



bestehende Bebauung mit Hausgarten



Gebüsch (Weiden)



bestehender Einzelbaum, zu erhalten



bestehende Straßenverkehrsfläche



alter Grabenverlauf im Bereich des Geltungsbereichs