



Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Oberflossing'

Rechtsgrundlagen:

Die Gemeinde Polling erlisst aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. Sept. 2005 (BGBl. I, S. 2078) sowie des Art 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauuntersuchungsordnung (BauUNO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauUNO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.
- Straßenverkehrsflächen
Angabe der Ausbaubreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzung einer Allee mit Bäumen I. Ordnung
- Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen
- Bestehende zu erhaltende Hecke
- Freizuhaltenen Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge in Metern
In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Einrichtung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahn-oberkante unzulässig.
- Baubeschränkungszone wegen 110 kV-Elektrofreileitung
- Leitungsschutzzone wegen 110 kV-Elektrofreileitung
- Zulässige Stellplätze für Busse und PKWs
- Notwendiger Bodenabtrag bei Stellplatznutzung für Busse und PKWs auf max. 402,00 m³/NN

B. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung; Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig
- GE Gewerbegebiet
- Im Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Befreiungen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu 2 Wohnungen je Baugrundstück für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachzuweisen werden kann, dass vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen bei Ausschöpfung der immissionsschwachen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die nicht zum Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmemissions- und Beurteilungsrichtwerte ist dabei die TA Lärm heranzuziehen. Die zwei erlaubten Wohnheiten (sog. Betriebsleiter-Wohnungen) sind ausschließlich dem Gewerbebetrieb zuzurechnen. Die Wohnheiten müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sein.
- Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnungen über genehmigungsbedürftige Anlagen (- 4. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.
 - Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als selbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 13 über überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
- GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 1,2
- O offene Bauweise
- Höhenfestlegungen
- Die Rohdeckenhöhe über dem Kellergerüst darf max. 1,20 m, bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i. S. des § 8 Abs. 2 BauNVO max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöchungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.
- Wandhöhe max. 10,50 m für die Gebäude mit Ausnahme von freistehenden Wohngebäuden. Für freistehende Wohngebäude gilt eine max. Wandhöhe von 6,30m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Dachform Satteldächer, Putzdächer, Zeltedächer
- Dachneinschnitte u. Dachaufbauten sind nicht zulässig
- Dachneigung 8 - 25 Grad
- Dachdeckung Ziegel oder Dachsteine; Wellplatten in Fasermörtel oder Metall; Blechdeckungen beschichtet oder lackiert; Glasdeckungen; Begrünte Dächer (Grasdächer)

C. Weitere Festsetzungen

- Grünordnung
- Pflanzfestsetzungen:**
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen. Je 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zusätzlich zu dem im Plan eingezeichneten Bäumen 1 Laubbäum I. Ordnung gem. Artenverwendungsliste oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.
- Pflanzstärke: Laubbäum, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm
- Begrünung der Stellplätze:**
Außerhalb der Baubeschränkungszone: Überstellung der Stellplätze mit Laubbäumen I. Ordnung (1 Baum/4 Stellplätze).
Innerhalb der Baubeschränkungszone: Eingrünung der Stellplätze mit Sträuchern (je angefangene 3 m² Stellplatzfläche 1/m² Strauchpflanzung).
- Entlang der Erschließungsstraße ist eine Allee mit Laubbäumen I. Ordnung (Acer platanoides) zu pflanzen. Da die Lage der Zufahrten noch nicht bekannt ist, erfolgt die Darstellung der Baumstandorte im Maßnahmemaß ohne Lagefestlegung.
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind die Grundstücksgrenzen beidseitig mit einer geschlossenen, je Grundstückseite mindestens 3 m breiten Hecke aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (Gesamtbreite der Hecke mind. 6 m).
Es ist ein Freiflächengestaltungskonzept zu erstellen, aus dem der Standort der zu pflanzenden Bäume und Sträucher hervorgeht.
- Die Pflanzung entlang der Grenzen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft erfolgt zu 100 % gemäß Artenverwendungsliste. Unterhalb der Freileitung ist auf eine Höhe von 3 m zu beschränken. In diesem Bereich ist regelmäßig ein Auf-den-Stock-setzen der Hecke durchzuführen. Weiterhin sind hier Bruch-Weide (Salix fragilis) und Korb-Weide (Salix viminalis) als Kopfweiden in die Pflanzung zu integrieren.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens in der Planzeit nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei alten 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 Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten.
- Die Hecke entlang der Böschung von Flurstück 290 ist zu erhalten.
- Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:
- freiwachsenden Hecken
- Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, max. 2 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu bepflanzen sind
- geschnittenen Hecken
Es sind ausschließlich Laubgehölze als Heckenpflanzung zulässig. Zaunfundamente dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen. Stützmauern zum angrenzenden Gelände sind zu Verankerung der Wandbewegungen von Tieren nicht zulässig.
- Zuwege und Stellplätze
- Zuwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterdecken, Rasengittersteine, Fugenlastmat) zu befestigen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rautenluge ist nicht zulässig. Stellplätze für Busse und PKWs unter der 110 kV - Elektrofreileitungs-Baubeschränkungszone dürfen auch befestigt und asphaltiert werden.

D. Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksummern von bestehenden Grundstücken
- best. Gebäude mit Hausnummer
- Höhengichtlinie best. Gelände
- best. Böschung
- Maßangabe in Metern
- Achse 110 kV-Elektrofreileitung
- Stahlgittermast - 110 kV-Elektrofreileitung
- best. Niederspannung-Erdkabel der E.ON Bayern

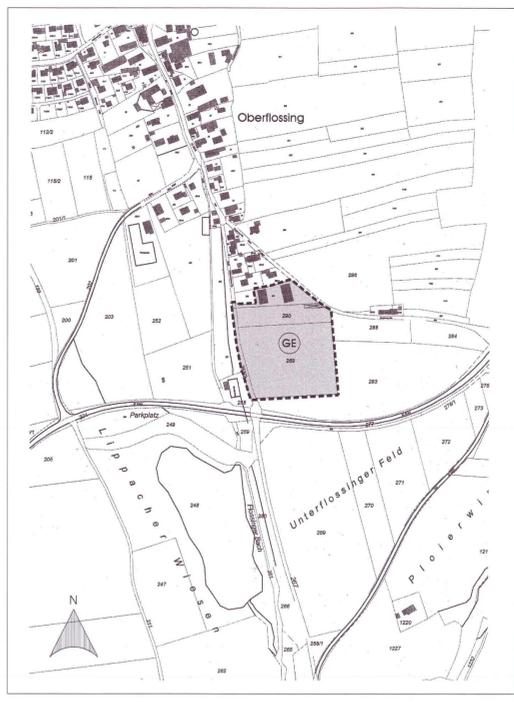
E. Sonstige Hinweise

- Kartengrundlage Amtliches Katasterblatt 1:1000 Vermessungsamt Mühldorf
- Maßnahme Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bau- u. Befestigungsbeschränkungen in Schutzbereichen der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen. Alle Pläne für Bau- und Befestigungsarbeiten jeder Art in Schutzbereichen sind der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Schutzbereiche bei Niederspannungskabeln der E.ON Bayern AG Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse
- Schutzbereiche bei 20 kV-Kabeln der E.ON Bayern AG Beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse
- Landwirtschaftliche Immissionen Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zweifache auftretenden Lärm- und Geruchsbelastungen geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Mähfräsen an Wochenenden. Durch das Ausbringen von Landwirtschafdüngern können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelastungen auftreten. Auf Grund der Dauerbelastung sind diese Einwirkungen als örtlich hinzunehmen.
- Agenda 2) Die Bauverfahren sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- funktionale Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Brand- und Katastrophenschutz Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Befestigungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein.
- Erschließungs-voraussetzungen Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Früherichtung Frei wählbar
- Altlasten Altlasten sind der Gemeinde Polling nicht bekannt.
- Stellplätze, Zufahrten Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Hinweis zum Lärmschutz Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmwirkungen im und vom Bebauungsgebiet kann dem Lärmgutachten des ingenieurbüro Kottelmaier vom 29.08.2006 Nr. 2913.0/2006-PT entnommen werden. Das Gutachten der schalltechnischen Untersuchung liegt bei der Gemeinde Polling im Rathaus auf.
- Begrünung Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen begrünt werden.

F. Empfehlungen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind wünschenswert. Form und Anbringung sind der Gebäudegestaltung anzupassen.
- Die Decken von Tiefgaragen sind mind. 0,60 m unter Geländeebene abzusinken, mit entsprechend starker Oberbodenschicht zu bedecken und standortgemäß zu begrünen. Pflanzmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.
- Die zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke des Stromversorgers sollen wenn möglich in die Einfriedung der betroffenen Parteien integriert werden.
- Eine Begrünung von Gebäudewänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden ist empfehlenswert. 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. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von <math>< 15^\circ</math> sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.
- Die Beleuchtung im Außenbereich soll mit Natriumdampf-Niederdrucklampen ausgeführt werden. Diese sind energiesparend und insektenfreundlich. Die gesamte Energie dieser Lampenart wird im Gelbbereich bei etwa 590 Nanometer ausgestrahlt und verbleibt nur sehr wenige Insekten zum tödlichen Flug.

Übersichtsplan M. 1: 5.000



Artenverwendungslisten:

- Bäume:**
Eiche (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Soltz-Ahorn (Acer platanoides)
Wilde Birne (Pyrus pyralis)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Weide (Salix L.)
Mehl-Beere (Sorbus aria)
Eberesche (Spiraea alba)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Birke (Betula pendula)
Obstbäume Hochstamm (bewährte u. standortgerechte Sorten)
- Sträucher:**
Hortweiden (Cornus sanguinea)
Zwei- u. einflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata bzw. C. monogyna)
Pfaffenhütchen (Eunymus 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)
Weiden (Salix L. S.)
- Extensive Dachbegrünung:**
Festuca (Festuca spec.)
Lauch (Allium spec.)
Thymian (Thymus serpyllum)
Schilfkraut (Kochia pyramidata)
Dachwurz (Sempervivum spec.)
Kl. Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Rispengräser (Poa spec.)
u. a.
- Saatgutliste:**
(für die Ausbildung von Magerwiesen)
Anthoxanthum odoratum - Ruchgras
Arrhenatherum elatius - Gußgras
Festuca rubra rubra - Rotschwingel
Festuca pratensis - Wiesenschwingel
Poa pratensis - Wiesenspergels
Achillea millefolium - Schafgarbe
Plantago lanceolata - Spitzwegerich
Centaurea jacea - Wiesenflockenblume
Salvia pratensis - Wiesensabel
Galium mollugo - Wiesensiebel
30% Einjährige (Hofer) zur Etablierung bodenständiger Arten
- Rank- und Kletterpflanzen:**
Nord/Nordost-exponierte Lagen:
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjehler (Lonicera L.)
Waldrebe (Clematis L.)
Kletterhortensie (Hydrangea petaloides)
- Süd/Südwest-exponierte Lagen:**
Rosen I. A. (Rosa spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus L.)
Blaueregen (Wisteria sinensis)

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... 20. 10. 05 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 20. 10. 05 ... örtlich bekannt gemacht.
Polling, den ... 20. 10. 05 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom ... 13. 06. 06 ... bis einschließlich ... 14. 07. 06 ... stattgefunden.
Polling, den ... 18. 07. 06 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... 14. 06. 06 ... bis einschließlich ... 14. 07. 06 ... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Polling, den ... 18. 07. 06 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ... 04. 01. 07 ... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... 24. 01. 07 ... bis einschließlich ... 26. 02. 07 ... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ... 26. 02. 07 ...
Polling, den ... 04. 03. 07 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 24. 01. 07 ... bis einschließlich ... 26. 02. 07 ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Polling, den ... 04. 03. 07 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... 22. 03. 07 ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... 22. 03. 07 ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Polling, den ... 26. 03. 07 ...
Ust. 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte örtlich durch Aushang am ... 30. 03. 07 ...
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen 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 §§ 21.4 und 21.5 BauGB ist hingewiesen worden (§ 21.5 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Polling, den ... 03. 05. 07 ...
Ust. 1. Bürgermeister

Bebauungsplan 'GEWERBEGEBIET OBERFLOSSING'

Beschlußfassung vom 22.03.2007

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

Ort, Datum Taufkirchen, den 22.03.2007

Entwurf:
Andreas Zellhuber
Architekt Dipl.-Ing. FH
Lindenstraße 3
84326 Taufkirchen
Tel. (0 87 27) 91 03 72
Fax (0 87 27) 91 03 73

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberflossing“

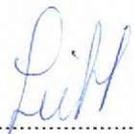
Beschlussfassung vom 22.03.2007

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

Begründung

Gemeinde Polling, den 22.03.2007




.....
Wilhelm Liebl 1. Bürgermeister

Entwurf:

Taufkirchen, den 22.03.2007
Architekturbüro
Andreas Zellhuber
Dipl. Ing. FH
Lindenstr. 3
84326 Taufkirchen


.....

Begründung

1. Standortbeschreibung und Baugebietsausweisung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des gepl. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberflossing“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling, Änderung durch Deckblatt Nr. 14 als Gewerbegebiet „GE“ ausgewiesen.

Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in Richtung Osten, Süden und Westen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Im Norden grenzt das gepl. Gewerbegebiet an die best. Bebauung an.

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

1.2 Örtliche Lage

Das geplante Gewerbegebiet Oberflossing befindet sich südlich des Ortes Oberflossing. Es grenzt im Westen an die vorhandene Oberneukirchnerstr. (Gde. Straße) und im Norden an die vorhandene Klughamer Str. (Gde. Straße) an. Im Süden endet das Gewerbegebiet unter den vorhandenen 110 KV-Elektrofreileitungstrassen und der bestehenden Ortsumfahrungsstraße von Oberflossing der Staatsstraße ST 2092. Der nördliche Abschluß des gepl. Gewerbegebietes Oberflossing erfolgt von den bereits bestehenden gewerblich genutzten baulichen Anlagen und Gebäuden (Lagerhaus).

1.3 Im Bebauungsplangeltungsbereich enthaltene Grundstücke

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

Fl.Nr. 291
Fl.Nr. 267/1 (Teilfläche)
Fl.Nr. 290
Fl.Nr. 289

1.4 Nutzung, Topographie,

Das Gelände des gepl. Gewerbegebietes Oberflossing wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie des Geländes ist eben.

1.5 Altlasten

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

2. BILANZIERUNG

(BEWERTUNG DES EINGRIFFS & MAßNAHMENPLANUNG)

Die Bilanzierung ist im Umweltbericht der Garten- und Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Bernd u. Heike Bellemann Rappensberg 84570 Polling enthalten.

3. Bebauung und Erschließung

3.1 Ziele

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

3.2 Bauungs- und Erschließungskonzept

3.2.1 Erschließung:

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Oberflossing für den Verkehr erfolgt über die bestehende Oberneukirchner Straße (Gde. Straße) und über die bestehende Klughamer Str. (Gde. Straße). Beide vorhandenen Gemeindestraßen haben eine Anbindung an die bestehende Staatsstraße ST 2092 (Ortsumfahrung Oberflossing).

Da das gesamte geplante Gewerbegebiet nicht ausschließlich über die vorhandenen Gemeindestraßen aus verkehrsmäßig zu erschließen ist, ist eine neue Verbindungsstraße innerhalb des gepl. Gewerbegebietes (Querverbindungsstraße) zwischen der Oberneukirchner Straße und der Klughamer Straße vorgesehen. Die Erstellung und der Ausbau der gepl. neuen Querverbindungsstraße erfolgt entsprechend der Bauung des neuen Gewerbegebietes.

Die interne Querverbindungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitig je 0,75 m Pankett vorgesehen.

In den beiden bestehenden Gemeindestraßen des neuen Gewerbegebietes (nördlicher Beginn) befinden sich bereits die öffentlichen Wasserversorgungsanschlussleitungen sowie die Schmutzwasserablenkungsanschlüsse. Die noch fehlenden Verkabelungen und Anschlüsse für Strom, Telefon werden im Zuge der Erstellung der Erschließungsmaßnahmen des neuen Gewerbegebietes ausgeführt.

Die vorschriftsmäßige Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt.

3.2.2 Bauung

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

Von der Gemeinde Polling wurde gewünscht, da die einzelnen Bauwerber und deren bauliche Bedürfnisse noch nicht feststehen, 2 großzügige Baufenster im Bauungsplan festzusetzen (siehe Baugrenzeintragungen im Bauungsplan). Auch wurde seitens der Gemeinde Polling auf eine konkrete Grundstückseinteilung verzichtet.

4. Landwirtschaftliche Immissionen

Gerüche und Lärm durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung

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

5. Immissionsschutz/ Schalleistungspegel

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.08.2006 Auftragsnummer 2913.0/2006-PT zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberflossing“ in der Gemeinde Polling, Landkreis Mühldorf a. Inn des Ingenieurbüros Andreas Kottermair Beratender Ingenieur Buchenstr. 23 85250 Altomünster/Dachau (Gutachten der Schalltechnischen Untersuchung liegt bei der Gemeinde Polling im Rathaus auf)

Immissionsschutz mit Schalleistungspegel in den Gewerbegebietsflächen GE 1-GE 4

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen deren Immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten folgende flächenbezogene Schalleistungspegel überschreitet.

- GE 1 (Fl.-Nr. 291):
64 dB(A)/m² zur Tagzeit, 46 dB(A)/m² zur Nachtzeit
- GE 2 (Fl.-Nr. 290 und 289 nördl. Straße)
58 dB(A)/m² zur Tagzeit, 46 dB(A)/m² zur Nachtzeit
- GE 3 (Fl.-Nr. 289 südl. Straße bis Baubeschränkungszone)
61 dB(A)/m² zur Tagzeit, 49 dB(A)/m² zur Nachtzeit
- GE 4 (Fl.-Nr. 289 im Bereich Baubeschränkungszone)
65 dB(A)/m² zur Tagzeit, 53 dB(A)/m² zur Nachtzeit

6. Grünordnung

siehe Bebauungsplan mit Festsetzungen, sonstige Hinweise und Empfehlungen

7. Gewerbegebietsgröße „Oberflossing“

Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereiches „Gewerbegebiet Oberflossing ca. 30200 m²

Die für eine mögliche Bebauung vorgesehene und mit Baugrenzen festgelegten Flächen (Baufelderflächen) betragen ca. 20800 m².

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Oberflossing“**

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Polling, 15.01.2007

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 Nichtdurchführung der Planung	6
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- führung der Planung	9
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
6.1 Vermeidung und Verringerung	10
6.2 Ausgleich	11
7 Alternative Planungsmöglichkeiten	14
8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Ausgleichsflächen

Abb. 2: Lage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberflossing“ und der
Ausgleichsflächen

Abb. 3: Bestand - Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet
Oberflossing“, M.1:1000

Abb. 4: Legende zu Abb. 3

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Polling verfolgt das Ziel, am südlichen Ortsrand von Oberflossing ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling weist mit der 3. Änderung durch Deckblatt 14 von 1996 in diesem Bereich auf ca. 3 ha ein Gewerbegebiet aus, womit der Bedarf von Gewerbeflächen für die heimischen kleinen und mittleren Gewerbebetriebe gedeckt werden soll. Im Norden des Gebietes bestehen bereits zwei Lagerhallen. Die Grenzen des geplanten Gewerbegebietes sollen dicht eingegrünt werden, zusätzlich sind interne Grünzonen vorzusehen.

Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes an die Staatsstraße ist durch die bereits vorhandene Gemeindestraße im Westen gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von einer asphaltierten Gemeindestraße begrenzt. Im Osten und Süden schließen sich Ackerflächen an, im Nordosten reicht das Gebiet bis zur Klughamer Straße, während im Norden der Siedlungsbereich von Oberflossing beginnt.

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

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist ein strukturloses Gelände mit Weide- und Ackernutzung in unmittelbarer Ortsnähe. Nördlich schließen sich Einfamilienhäuser an. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet selbst nur eine untergeordnete Rolle.

Westlich der Gemeindestraße in der Aue des Flossinger Baches befindet sich die Flossinger Stockbahn, die ebenso wie der in fußläufiger Entfernung liegende „Flossinger See“ eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung hat.

Die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Staatsstraße St 2092, die Ortsumfahrung Oberflossing, stellt die Verbindung zwischen Mühldorf und der B12 im Norden sowie Traunstein im Süden dar.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst eine geringe Bedeutung. In direkter Nachbarschaft sind Gebiete mit hoher Bedeutung für die Naherholung von den Auswirkungen der Gewerbebetriebe betroffen.

Es besteht eine Vorbelastung durch die Umgehungsstraße.

Schutzgut Flora und Fauna

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.

Flora

Beschreibung

Der südliche und östliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird ackerbaulich genutzt, zum Begehungszeitpunkt im Frühling/Sommer 2006 waren Getreide und Raps angebaut.

Der nördliche Teil von Flurstück 289 sowie Flurstück 290 sind als Pferdeweide eingezäunt, die extensiv beweidet wird. Im nordöstlichen Bereich von Flurstück 290 steht ein Offenstall zur Pferdehaltung.

Es handelt sich hier um Fettwiesen, wobei Löwenzahn dominiert. In weiten Teilen ist aber auch die Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) bestandsbestimmend, vor allem im Wiesenteil von Flurstück 289.

Die Ackerrandstreifen werden ebenfalls von Fettwiesenarten bestimmt, zusätzlich treten Ackerwildkräuter wie z.B. Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*) auf.

Bei Flurstück 291 handelt es sich um ein asphaltiertes Grundstück mit zwei Lagerhallen.

Die Hecke entlang der Böschung von Flurstück 290 besteht aus standortgerechten Laubgehölzen sowie Ziersträuchern und einer Fichte. Als standortgerecht sind zu bezeichnen: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Wolliger Schnee-Ball (*Viburnum lantana*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Nicht standortgerechte Gehölze sind Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), zu den reinen Ziergehölzen zählen Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*), Mahonie (*Mahonia japonica*) und Spierenstrauch (*Spiraea spec.*). Der Unterwuchs ist weitgehend bestimmt durch Brennessel und Storchschnabel (*Geranium robertianum*). Vereinzelt kommen Kuckucks-Lichtnelken (*Lychnis flos-cuculi*) sowie Schöllkraut (*Chelidonium majus*) vor.

Beeinträchtigt wird die Hecke von einer Feuerstelle im Osten an der Straße. Auf ca. 10m ist die Hecke abgängig.

Fauna

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

Hecken/Gebüsch

Die Hecke hat aufgrund ihrer Lage an einer asphaltierten Betriebsfläche sowie den o.g. Beeinträchtigungen für Tiere eine mittlere Bedeutung.

Grünland

Das Grünland hat eine hohe Bedeutung für Vögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Ameisen, Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler, Netzflügler, Spinnen und Weichtiere, wobei die Bedeutung der Wiesen im Geltungsbereich durch die Beweidung eingeschränkt ist.

Acker

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

Bewertung

Insgesamt hat das Planungsgebiet für das Schutzgut Flora und Fauna aufgrund der Strukturlosigkeit und intensiven Nutzung sowie der Vorbelastung durch Elektrofneileitung und Straßen eine geringe 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 insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Da konkrete Aussagen zum Grundwasser im Planungsgebiet nicht vorliegen, werden hier die allgemeinen Aussagen der hydrogeologischen Karte übernommen.

Die holozänen Schotterterrassen des Inns weisen geringe Grundwasservorkommen in geringmächtigen sandigen, z.T. lehmigen Kiesen und Sanden mit häufiger Lehmüberdeckung auf. Die Ergiebigkeit liegt bei 0 bis 5 l/s, bei größerer Grundwassermächtigkeit bis 25 l/s. Der Flurabstand beträgt meist nur wenige Meter.

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

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

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, Föhntage 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 Flossinger Bach nach Norden ab und kommt den Siedlungsgebieten von Oberflossing und Annabrunn zu gute. Es besteht eine Vorbelastung des Kaltluftstroms durch die Umgehungsstraße.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Klima aufgrund der Leistungsfähigkeit für das Siedlungsklima eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wird der Ortsrand durch die Hecke auf Flurstück 290 markiert. Das Gebiet ist weiterhin bis zur Staatsstraße im Süden völlig strukturlos. Eine Vorbelastung besteht in der 110 kV Elektrofreileitung, die von Südwesten nach Nordosten den Geltungsbereich des Bebauungsplans am südöstlichen Rand tangiert.

Westlich der Oberneukirchenerstraße wird das Landschaftsbild von der Eingrünung der Stockbahn sowie vom bachbegleitenden Galeriewald des Flossinger Bachs bestimmt. Das Bachtal mit der standortgerechten Wiesennutzung zusammen mit dem Galeriewald haben einen hohen Wert für das Landschaftsbild. Ebenfalls von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist der Bereich des Flossinger Sees südlich der Staatsstraße.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Im näheren Umfeld werden jedoch Bereiche mit hoher Bedeutung von den Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erkannte im Luftbild ein Bodendenkmal, eine Siedlung unbestimmter Zeitstellung. Diesbezügliche Funde müssen bei der Baufreigabe im Vorfeld archäologisch erarbeitet werden. (Mühldorfer Anzeiger, 27.07.06)

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt, z.T. intensiv als Acker, z.T. extensiv als Pferdeweide.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die auftretenden Auswirkungen werden hinsichtlich Entstehung und Dauer in **bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe** unterschieden:

Baubedingte Wirkungen

- Als **baubedingte Wirkungen** werden jene Projektwirkungen angesprochen, die temporär im Zusammenhang mit dem Bau der Anlagen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Bautätigkeit entstehen. Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine detaillierte Angaben zu Lage und Flächen von Baustelleneinrichtungen sowie zu dem Bauablauf vor. Daher können die baubedingten Wirkungen nur qualitativ behandelt werden.

Anlagebedingte Wirkungen

- **Anlagebedingte Wirkungen** werden durch 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.

Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

Die Errichtung der Gewerbebetriebe 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 und vor allem für die Besucher des angrenzenden Naherholungsgebietes sind daher während der Bauphase Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelastung sowie Erschütterungen zu erwarten. Weiterhin ist mit Verkehrsbehinderung durch die Bauarbeiten im Bereich der Einmündung der Gemeindestaße in die St2092 zu rechnen.

anlagebedingte Wirkungen

Der Bereich Erholung wird durch den Verlust von erlebbarer Freifläche und Verlust von Sichtbeziehungen beeinträchtigt.

betriebsbedingte Wirkungen

Zu den betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zählen zusätzliches Verkehrsaufkommen, höhere Lärmbelastung und Hausbrand, von denen vor allem das Naherholungsgebiet „Flossinger See“ betroffen ist.

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist von mittleren bau- und anlagebedingten und von hohen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

baubedingte Wirkungen

- Überbauung und Versiegelung sowie Inanspruchnahme von Acker und Grünland
- Während der Bauphase ist von einer Beeinträchtigung der Tierwelt durch Verlärmung auszugehen.
- Benachbarte Lebensräume werden durch Immissionen beeinträchtigt.

anlagebedingte Wirkungen

- Teilverlust von Lebensraum
- Barrierewirkung von Gebäuden und Zäunen

betriebsbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume durch Immissionen

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

Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

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

anlagebedingte Wirkungen

- Mit der Anlage von Gewerbegebieten werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.
- Störung des Bodengefüges durch dauerhaften Abtrag von Bodenschichten im Bereich der 110 kV Elektrofneileitung

betriebsbedingte Wirkungen

- Es verbleibt ein Restrisiko durch eventuelle Störfälle und Undichtigkeiten.

Die möglichen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden/Wasser sind als erheblich und nachhaltig einzustufen.

Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagebedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Umgehungsstraße mittel eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild**baubedingte Wirkungen**

- Beeinträchtigung durch den Baubetrieb und Bodendeponien

anlagebedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen durch die Baukörper
- großer Sichtbarkeitsbereich der Baukörper durch exponierte Lage

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf das Landschaftsbild sind mittel einzustufen. Bereits bestehende Vorbelastungen sind gegeben durch Lagerhallen und Elektrofreileitung.

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.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Gewerbebauten und -flächen werden ca. 2ha Freifläche überbaut und versiegelt. Diese Fläche geht für den Naturhaushalt irreversibel verloren.

Es erfolgt die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch Pflanzung einer geschlossenen Hecke entlang der Grenzen des Gewerbegebietes. Durch Abpflanzung der einzelnen Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt eine weitestmögliche Durchgrünung des Gebietes. Mit Dach- und Fassadenbegrünung können zusätzliche ökologische Nischen geschaffen werden.

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

6.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch

- Einsatz von lärmarmen Baumaschinen
- Leitung des Baustellenverkehrs über die Umgehungsstraße zur Vermeidung von höherem Verkehrsaufkommen im Ort
- Immissionsschutz: zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, tagsüber 60dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m²
- Eingrünung des Gewerbegebietes zur Minderung der visuellen Beeinträchtigung

Schutzgut Flora und Fauna

- Erhalt der Hecke auf Flurstück 290
- weitestmögliche Durchgrünung des Gewerbegebietes durch mind. 6m breite Heckenpflanzungen entlang der neuen Grundstücksgrenzen
- Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen
- Gewährleistung der Durchlässigkeit zur freien Landschaft
- Schaffung von ökologischen Nischen durch Fassaden- und Dachbegrünung

Schutzgut Boden und Wasser

- Anwendung der DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme
- Einhaltung der Schutzmaßnahmen (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser
- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort zur Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung einer Allee mit Laubbäumen I. Ordnung entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes. Um die Raumwirksamkeit der Allee zu gewährleisten, ist ein Abstand von 15 m (gemessen von Stamm zu Stamm) zwischen den Bäumen vorzusehen.

6.2 Ausgleich

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

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung:

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

2. Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Gewerbegebiet 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 (Erhalt einer Hecke, Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) wird als Kompensationsfaktor 0,4 vorgeschlagen.

Betroffene Flurstücke: Flurnr. 291 (bereits überbaut und versiegelt, kein weiterer Eingriff)
Flurnr. 267/1 (Straßenflurstück, asphaltiert, kein weiterer Eingriff)
Flurnr. 289 (Acker und Weide)
Flurnr. 290 (Weide)

auszugleichende Fläche insgesamt: 25360 m²

$25360 \text{ m}^2 \times 0,4 = 10144 \text{ m}^2$

Ausgleichsverpflichtung gesamt: 10144 m²

davon für Flurstück 290: 2204 m² (Flächeninanspruchnahme des Eingriffs: 5509 m²)

Flurstück 289: 7940 m² (Flächeninanspruchnahme des Eingriffs: 19851 m²)

Als Ausgleichsflächen stehen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung:

Flurstück 439, Gemarkung Flossing:

- Größe: 9800 m²
- Fettwiese, intensiv genutzt, feucht
- benachbarte Nutzungen: Graben mit Hochstaudenflur im Norden und Osten, Fettwiesen
- Mähwiese
- bestandsbestimmend: *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus acris*, *Scirpus sylvaticus*

- im Osten deutlich fetter mit *Taraxacum officinale* und *Rumex obtusifolius* bestandsbestimmend

Maßnahmen:

Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese

- Verzicht auf jegliche Düngung
- kein Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd/Jahr mit Mähguträumung; 1. Mahd ab 15.6., eine 3. Mahd kann durchgeführt werden
- Entwicklung einer 3m breiten Hochstaudenflur entlang der Gräben mit einmaliger Mahd/Jahr

Flurstück 439 wird als Ausgleichsfläche dem Flurstück 289 (19851m²) zugeordnet. Der benötigte Ausgleich von 7940 m² wird im östlichen Bereich des Wiesenflurstücks erbracht.

Flurnr. 381, Gemarkung Flossing

- Größe: 6270 m²
- Fettwiese, intensiv genutzt, feucht
- Nutzung als Mähwiese und Weide
- benachbarte Nutzungen: Graben mit Hochstaudenflur im Westen und Nordosten, Mähwiesen, Acker, im Süden Graben mit Schilf, anschließend Laubwald (Pappel-Mischwald)

Maßnahmen:

- Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese mit Einzelbäumen/ Baumgruppen, Erhalt des offenen Wiesencharakters
- Pflanzung von 8 Laubbäumen I. Ordnung, z.B. Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Erlen (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weiden (*Salix alba*)
- Die Bäume sind bei Beweidung vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Verzicht auf jegliche Düngung
- kein Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd/Jahr mit Mähguträumung; 1. Mahd ab 15.6., eine 3. Mahd kann durchgeführt werden und/oder
- extensive Beweidung. Bei Beweidung ist eine Pflegemahd durchzuführen.
- Entwicklung einer 3m breiten Hochstaudenflur entlang der Gräben mit einmaliger Mahd/Jahr

Flurstück 381 wird als Ausgleichsfläche dem Flurstück 290 (5509 m²) zugeordnet. Der benötigte Ausgleich von 2204 m² wird im südlichen Bereich des Wiesenflurstücks mit Anbindung an die bestehende Aufforstung erbracht.

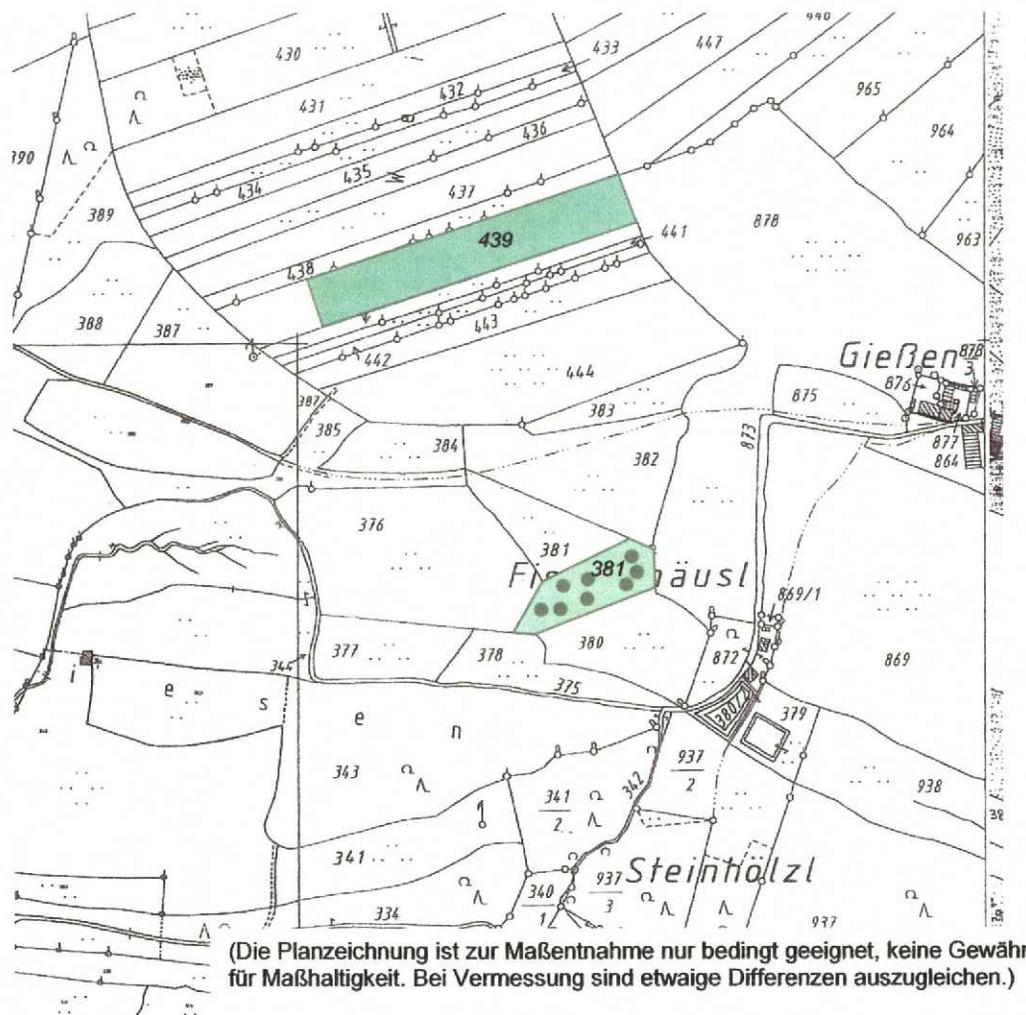


Abb. 1: Lage der Ausgleichsflächen, M.1:5000

Flurstück 439: 7940 m²;

Flurstück 381: 2204 m²; Pflanzung von 8 Laubbäumen I. Ordnung
(Stiel-Eiche, Esche, Schwarz-Erle, Silber-Weide),
Darstellung im Plan beispielhaft

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Gewerbegebiet Oberflossing ist im Flächennutzungsplan festgesetzt. Mit der Ausweisung soll der Bedarf an Gewerbeflächen von heimischen kleinen und mittleren Betrieben gedeckt werden. Um die Betriebe am Standort Oberflossing zu halten, ist eine alternative Planungsmöglichkeit nicht gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Planungsspielraum aufgrund der Lage an der 110 kV-Freileitung aufgrund der Vorgaben des Energieversorgers eingeschränkt.

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 Auswirkung ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

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

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberflossing“ wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Gewerbebauten und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Nach einem Jahr wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, nach fünf Jahren die Durchführung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen im Hinblick auf das erklärte Entwicklungsziel überprüft. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Hier ist vor allem die Verkehrs- und Emissionsentwicklung zu betrachten. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberflossing“ ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling für ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen soll der Bedarf von ansässigen Gewerbebetrieben gedeckt werden.

Es handelt sich um Acker- und Weideflächen mit untergeordneter Bedeutung für die Schutzgüter Mensch und Fauna/Flora. Das geplante Gewerbegebiet hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf das benachbarte Naherholungsgebiet „Flossinger See“. Diese können durch eine geschlossene Gehölzpflanzung zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft gemindert werden. Es verbleibt eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut **Mensch/Erholung**.

Für die **Schutzgüter Boden und Wasser** verbleibt eine mittlere Erheblichkeit, da ein Restrisiko für den potentiellen Schadstoffeintrag in das Grundwasser besteht.

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

Durch den Bau der Gewerbebetriebe wird der Ortsrand von Oberflossing entscheidend verändert und geprägt. Hinzu kommt, dass das Gebiet einen weiten Sichtbarkeitsbereich hat. Auch wenn Eingrünungsmaßnahmen den Eingriff verringern, werden die verbleibenden Auswirkungen des Gewerbegebietes auf das **Schutzgut Landschaftsbild** mittel eingestuft.

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

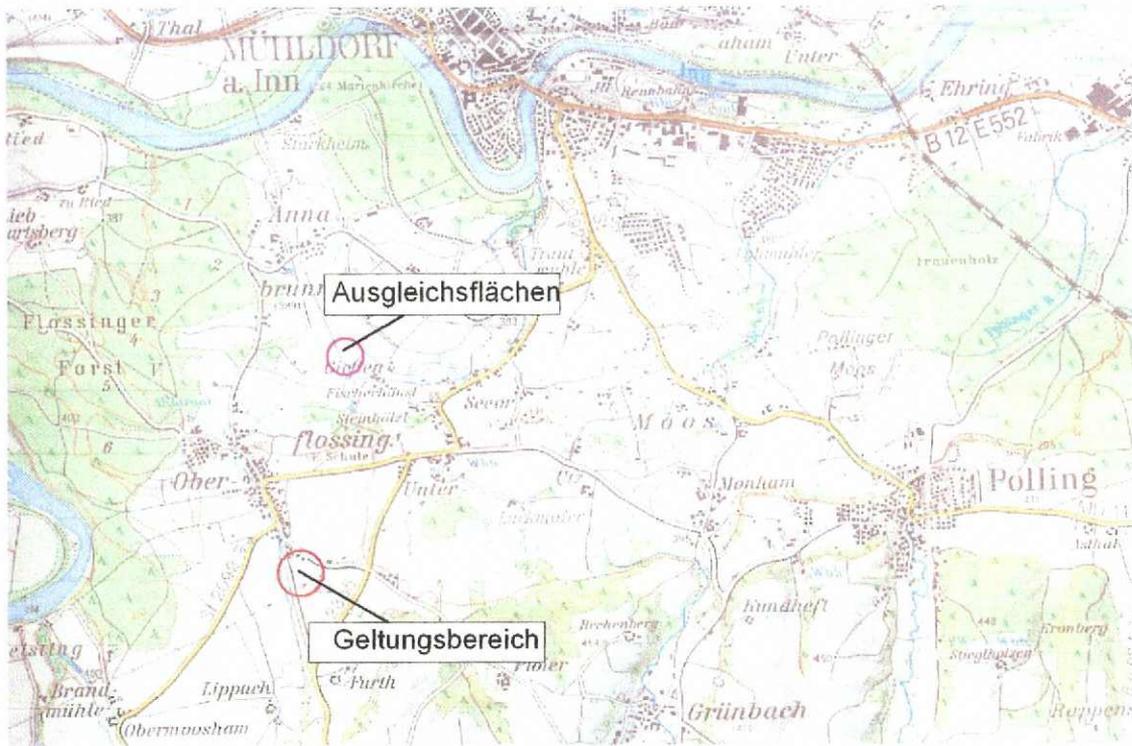


Abb. 2: Lage des geplanten "Gewerbegebietes Oberflossing" und der Ausgleichsflächen, Topographische Karte 7740, Mühltal a. Inn, unmaßstäblich

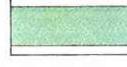
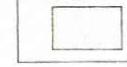
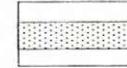


GE
Örtliche Grünfläche
EON 4287

110kV Freileitung Tüding - Wess
Lsg.-Nr. W 320 des EON Nr.

Blatt Nr. 26
Blatt Nr. 27
(Ortsmehring Oberflossing)

N
M.1:1500

-  Weide
-  Acker
-  Brache
-  Mähwiese
-  Hausgarten
-  Hecke/bachbegleitendes Gehölz
-  Straßenbegleitgrün
-  Bach
-  bestehende Gebäude
-  befestigte Flächen
(Straße, Hof, Stockbahnen)
-  Grenze des Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Oberflossing als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 22.03.2007 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Oberflossing i.d.F. vom 22.03.2007 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 zwischen **Oberneukirchener Straße, Klughamer Straße und Stromleitung** mit den Grundstücken **Fl.Nm. 289, 290, 291 sowie einem Teil von 267/2 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, 30.03.2007

.....
Liebl
1. Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

30. März 2007

Abgenommen am:

02. Mai 2007

Fölling, 02.05.2007
Ort, Datum

.....
Unterschrift



meukirchner Str. (Gemeindestr.)

57

54/12

258

259

292

293

293/1

290

289

276

GE1

GE2

GE3

GE4

Best. Lagerhaus

E1

Privatstr.

Stockbühnen

Staatsstraße St 2092 (Ortsumfahrung Oberfloss)

Mast Nr. 28



GR2

110 m

0.15
0.75
6

130 m
20 m
20 m
Kurzweilzone
Kurzweilzone
Kurzweilzone

St

ASPHALT

ASPHALT

ASPHALT

ASPHALT

ASPHALT

KIES

50

10

50

402

207

619

619