

Gemeinde Polling

Bebauungsplan Oberflossing Heistingner Feld V – BA 2

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

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

Satzung



Lageplan ohne Maßstab

Gefertigt: 20.12.10

Geändert: 16.02.12

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

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 115, 115/2 und 201/1.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 Baunutzungsverordnung). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

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

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,40
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60
Dachform	SD (Satteldach)
DN (Dachneigung)	25° - 32°
Wandhöhe Wohnhaus II	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D	4,50m
mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO) zulässig.

- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600m² festgesetzt.

- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:

Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite, in Gebäudeachse auszurichten.

- 3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 1H, mindestens 3m.

- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

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

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO

ST Stellplätze § 12 BauNVO

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

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

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

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

- 7.1 Baukörper
 - 7.1.1 Die Grundrißform wird Wohnhauses wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.
 - 7.1.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße an der liegen.
- 7.2 Dachflächen
 - 7.2.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Zulässige Dachneigung beträgt 25 – 32°.
 - 7.2.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
 - 7.2.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
 - 7.2.4 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
 - 7.2.5 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2 m festgesetzt.
 - 7.2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 7.2.7 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 25% der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
 - 7.2.8 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
 - 7.2.9 Dachüberstand: Am Ortgang sind max. 0,8m, an der Traufe max. 1,0m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von maximal 1,3m zulässig.
 - 7.2.10 Dacheindeckung: Ziegeldeckung, matt, in ziegelrot.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
 - 7.3.1 Wandhöhen sind ab der natürlichen, oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen.
 - 7.3.2 Satteldach Wohnhaus: Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,20m, bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei Wohngebäuden E+D 4,50m.
 - 7.3.3 Satteldach Nebengebäude/Garage: Die maximal zulässige traufseitige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00m.
 - 7.3.4 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
 - 7.3.5 Stützmauern sind unzulässig.
- 7.4 Garagen und Nebengebäude:
 - 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

- 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.4.3 Der Maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.4.4 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.
- 7.5 Solaranlagen
- 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune straßenseitig um 0,5m zurückzusetzen und auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 7.6.2 Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 7.6.3 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 100 cm Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
- 7.6.4 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von maximal 100 cm Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.5 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.6 Die Verteiler- und Hausanschlussschränke der E.ON Bayern sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.

8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

- Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Eine Befestigung mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster ohne Rasenfugen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Nutzfläche von 10m² zulässig und auf Punktfundamente zu gründen.
- Die unbebaute Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Zufahrten und Zuwegen - zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Je angefangene 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.
- Je angefangene 50 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei sollen 70% der Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.
- Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
- An Carport- und Pergolenpfosten sind Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste anzubringen.
- Flachdächer von Carports sind extensiv zu begrünen.
- Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen:
 - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14-16 cm
 - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14 cm
- Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- Für die Pflanzung entlang der Erschließungsstraßen werden Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm) folgender Arten festgesetzt: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), alternativ: Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Es wird auf die Schnittverträglichkeit der Baumarten hingewiesen, da für die spätere Freihaltung des Lichtraumprofils im Straßenraum Schnittmaßnahmen notwendig werden. Der genaue Standort der Bäume richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

- Hecken sind mehrstufig (mind. 3-reihig) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Artenverwendungslisten zu pflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei allen zu pflanzenden Bäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt vorzunehmen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu beachten.
- Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- Als Minimierungsmaßnahme ist die öffentliche Grünfläche im Süden zur Eingrünung des Ortsrandes mit standortgerechten Laubgehölzen und Obsthochstämmen zu gestalten. Die Einsaat der Fläche erfolgt mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (s. Saatgutliste). Die Fläche wird nicht gedüngt und zweimal jährlich ab dem 01.07. gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu verwerten. Bei ca. 379 m² Gesamtfläche beträgt die Breite 6-8m.
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit nicht einzuschränken. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,0m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen versickert und/oder in Zisternen gespeichert. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist zulässig. Überläufe sind an die Sickeranlage anzuschließen.
- Die Entwässerung von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und von sonstigen befestigten Flächen hat möglichst in angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

Folgende Versickerungsmethoden sind vorrangig anzuwenden:

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

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

9. Artenverwendungslisten

Hochstamm Obstbäume, (bewährte standortgerechte Sorten, beispielhafte Auswahl)

Apfel: Berner Rosenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Winterrambur, Landsberger Renette

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Philippsbirne

Zwetsche: Hauszwetsche Anna Späth, Wangenheimer Frühzwetsche

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Bäume

Erle (*Alnus glutinosa*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Wilde Birne (*Pyrus pyrausta*)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 Weide (*Salix* i.A.)
 Mehl-Beere (*Sorbus aria*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Sträucher

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

Rank- und Kletterpflanzen

Nord/ Nordostexponierte Lagen

Efeu (*Hedera helix*)
 Jelängerjelier (*Lonicera* i.A.)
 Waldrebe (*Clematis* i.A.)
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Süd/Südwestexponierte Lagen

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

extensive Dachbegrünung

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

Saatgutliste

für die Ausbildung von Magerwiesen

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

Plantago lanceolata – Spitzwegerich
 Centaurea jacea – Wiesenflockenblume
 Salvia Pratensis – Wiesensalbei
 Galium mollugo – Wiesenlabkraut
 30% Einjährige (Hafer) zur Etablierung
 bodenständiger Arten

C 2 Hinweise durch Text**Nutzungsschema:**

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

Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig

Dachform Satteldach, 25-32°

Maßentnahme:

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

Bauliche Nutzung:

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

Gestaltung der Außenwände:

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

Empfehlung Wandbegrünung:

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

Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Solaranlagen:

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Landwirtschaft

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

Abfallbehälter

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

Dachüberstand bei Grenzgaragen

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Grundwasser

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

Energieversorgung

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

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

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

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

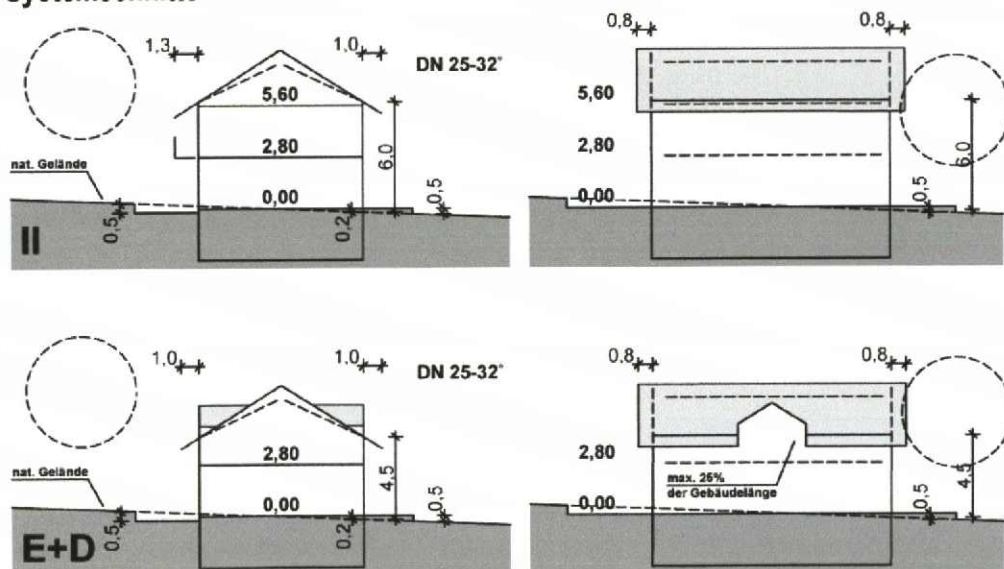
Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der E-ON Bayern AG auf Privatgrund zu dulden. Die

Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

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

Systemschnitte



Gemeinde Polling
Bebauungsplan – „Oberflossing Heistingner Feld V – BA 2“ - Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberflossing Heistingner Feld V – BA 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 29.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 17.02.2011 mit Begründung in der Zeit vom 04.01.2012 bis einschließlich 06.02.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis einschließlich 06.02.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.02.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Polling, den 20. FEB. 2012

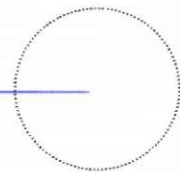

Schmidbauer, 1. Bürgermeister



7. Genehmigung

Das Landratsamt Mühldorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____
AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde



8. Ausgefertigt

Polling, den 20. FEB. 2012

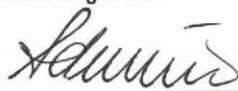

Schmidbauer, 1. Bürgermeister



9. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Polling, den 13. MRZ. 2012


Schmidbauer, 1. Bürgermeister



Gemeinde Polling

Bebauungsplan

Oberflossing Heistinger Feld V – BA 2

Begründung

Gefertigt: 20.12.10

Geändert: 16.02.2012

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

1. Lage und Raumbeziehung

Das die Parzellen Nr. 25 bis 32 umfassende, ca. 7.258m² große Baugebiet (BA 2) beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 115, 115/2 und 201/1. Es liegt im Südwesten von Oberflossing. Das Planungsgebiet (BA 2) wird im Norden durch geplante Einfamilienhausbebauung (BA 3), bzw. weiter im Norden angrenzende bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern, begrenzt. Im Westen grenzt es an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heistinger Feld IV, BA 2“ an, während im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anliegen. Nach Osten hin ist eine weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern (BA3) geplant, sowie eine Bedarfsfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortszentrum von Flossing beträgt ca. 600m.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Polling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61/610/2 vom 03.03.1997), in welchem das Planungsgebiet als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2010 beschlossen, für das Gebiet „Heistinger Feld V - BA 2“ in Oberflossing einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll in den nächsten Jahren die Zielvorstellung einer teilweisen Erweiterung des Ortsrandes von Oberflossing um insgesamt 38 Bauparzellen in drei Bauabschnitten für Einfamilienhäuser verwirklicht werden.

Die innerhalb den Geltungsbereichen der vorangegangenen Bebauungspläne am Heistinger Feld entstandene Bebauung soll aufgrund der regen Nachfrage nach Grundstücken in Polling erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bauabschnitt 2 mit insgesamt 8 Bauparzellen. Der Bedarf an Bauland ist damit zunächst gedeckt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

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

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

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal zwei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt, ohne den dörflichen Charakter durch die Bebauung zu beeinträchtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen fest gelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist. Im Südosten des Planungsgebietes, steht beim Bauabschnitt 3 eine Bedarfsfläche für den einen Kinderspielplatz zur Verfügung. In der westlichen Verlängerung der Nelkenstraße auf Flr.Nr. 109 befindet sich bereits ein Kinderspielplatz. Der Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser in Polling ist durch den Bebauungsplan „Heistinger Feld V – BA 2“ die nächsten Jahre gedeckt. Mittelfristig soll das Baugebiet um die Bauabschnitte 1 und 3 ergänzt werden.

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes,

nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

5. **Altlasten**

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

6. **Verkehr**

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Erschließungsstraßen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heistingen Feld IV – BA 2“.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Lindenstraße im Westen, welche im Süden nach ca. 300m an das örtliche Straßennetz (Kraiburger Straße) anbindet. Nach Norden bindet die Lindenstraße an.

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

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4,5m.

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

7. **Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Baugebiet stellt nahezu ein Rechteck dar und ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.258m². Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

8. **Wasserwirtschaft**

a) Wasserversorgung

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

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an die Kläranlage Polling beseitigt.

c) Oberflächenentwässerung

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

d) Grundwasser, Hochwasser

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

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

9. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

10. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die E-ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	7.258 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	564 qm
abzüglich Erschliessungsflächen/Parken	ca.	1.212 qm
Nettobaufläche		5.482 qm

Grundstücksgrößen	Parzelle	qm
	25	648 qm
	26	650 qm
	27	637 qm
	28	612 qm
	29	685 qm
	30	673 qm
	31	785 qm
	32	792 qm
Gesamt		5.482 qm

12. Grünordnung: Bestand**Naturräumliche Bedingungen**

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

Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich

Landwirtschaft	Acker,
----------------	--------

außerhalb des Geltungsbereichs

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

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

13. Grünordnung: Konzept

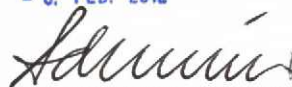
Gestaltung des neu entstehenden, südlichen Siedlungsrandes mit Streuobst und Laubbäumen
I. Ordnung, Pflege der Flächen als Magerwiese. Intensive Durchgrünung der privaten
Freiflächen. Grünstreifen entlang der Straßen, Gestaltung durch Pflanzung von Bäumen II.
Ordnung.

Planfertiger:

Gangkofen, *16.02.2012*

Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Polling *20. FEB. 2012*

Schmidbauer, 1. Bürgermeister

GEMEINDE POLLING

A Bebauungsplan

Bebauungsplan Oberflossing

Heistinger Feld V - BA 2

Festsetzungen durch Zeichen (B1)

(Textliche Festsetzungen B2)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- z.B. 2 Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- Wirtschafts-, Fußweg, wassergebundene Decke

- zu pflanzender Straßenbaum
Acer campestre (Feldahorn),
alternativ Carpinus betulus (Hainbuche)
- zu pflanzender Obsthochstamm
- Pflanzempfehlung Laubbaum gemäß
Artenverwendungsliste

- Fläche für Minimierungsmaßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Straßenbegleitstreifen, gegliedert mit Bäumen
und Grünflächen, Längsparkmöglichkeiten

Hinweise (C1)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vermaßung in m
- Flurnummer

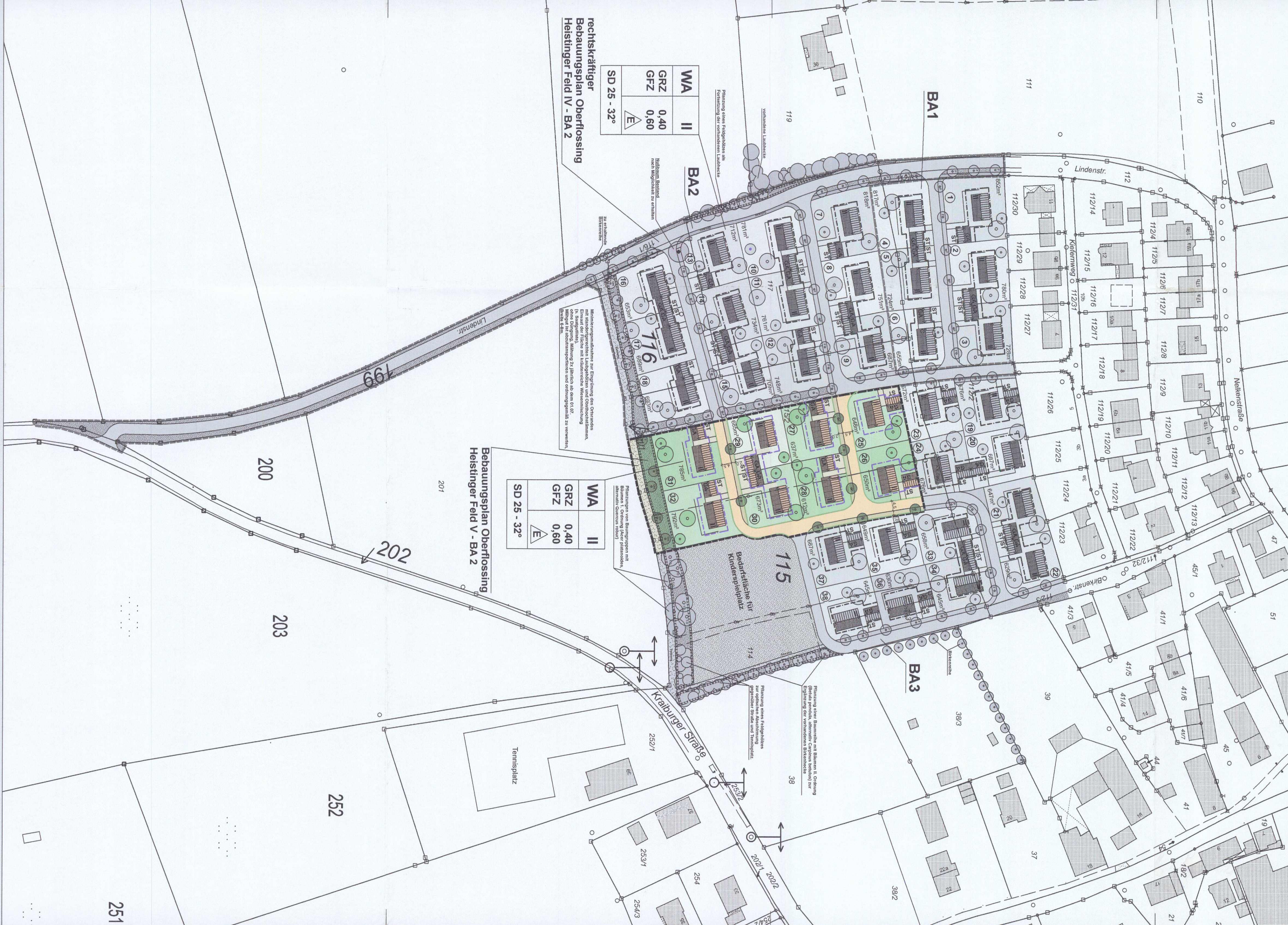
Gefertigt: 20.12.2010

Geändert: 16.02.2012

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 3
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1

M 1:1000



Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Heistinger Feld V BA 2“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat mit Beschluss vom 16.02.2012 den Bebauungsplan „Heistinger Feld V BA 2“ i. d. F. vom 16.02.2012 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Heistinger Feld V BA 2“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Gemeindeteil Oberflossing östlich der Lindenstraße und umfasst folgendes Gebiet: Teile der Grundstücke Fl.Nr. 115/2 und 115 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 der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer-Nr. 15 zu den Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 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 Polling geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

Polling, 12.03.2012

Gemeinde Polling



Schmidbauer
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an der Amtstafel am:

13.03.2012

Abgenommen am:

17.04.2012

Polling, 17.04.2012

Ort, Datum


Unterschrift

**Bebauungsplan
„Heistingen Feld V, Oberflossing“**

Gemeinde Polling

-Umweltbericht-

Auftraggeber: Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
84570 Polling

Kastl, 16.02.2012

Bernd Bellemann Heike Bellemann
Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung
Staudhub 4 84556 Kastl
Telefon 08679-913377 Fax 08679-913472



Garten- und Landschaftsarchitektur

Inhalt

	Seite
1 Einleitung	2
1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Umfang der Untersuchung	2
1.3 Rechtliche Grundlagen	2
2 Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	3
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- durchführung der Planung	6
4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
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	9
6.1 Vermeidung und Verringerung	9
6.2 Ausgleich	10
7 Alternative Planungsmöglichkeiten	10
8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
Anhang:	12
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	

1 Einleitung

1.1 Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

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

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

Nachdem bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans Heistinger Feld IV eine Fläche von ca. 1,57 ha im Westen bebaut wurde, werden jetzt ca. 0,726 ha im Anschluss überplant.

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

1.2 Umfang der Untersuchung

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Vorhaben ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB in der seit dem 23.09.2004 geltenden Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen gemäß BauGB Anlage (zu § 2 Abs.4 und § 2a) werden in den folgenden Kapiteln dargestellt. Es werden neben dem Baugesetzbuch weitere allgemeine gesetzliche Grundlagen wie die Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie die Abfall- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch und Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist ein weitgehend strukturloses Ackergelände in unmittelbarer Ortsnähe. Nördlich und westlich schließen sich Einfamilienhäuser an. Im Süden setzt sich landwirtschaftliche Nutzfläche fort. Im Osten ist die Erweiterung des Wohngebietes mit einer Bedarfsfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet selbst nur eine untergeordnete Rolle.

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

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

Bewertung

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

Schutzgut Flora und Fauna

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Beschreibung

Die Flurstücke 115 und 115/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind strukturlose Ackerflächen. Flurnr. 201/1 ist ein geschotterter Feldweg, der das Gebiet im Süden begrenzt. Außerhalb des Geltungsbereichs finden sich eine Birkenreihe im Südwesten sowie eine Baumhecke, ebenfalls überwiegend aus Birken, im Osten, daran anschließend weitere Wiesen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs liegen überwiegend Ackerflächen. Die Hausgärten der nördlich anschließenden Wohnbebauung werden von Maschendrahtzäunen begrenzt und sind überwiegend Ziergärten mit Rasenflächen, geschnittenen Hecken und einzelnen Gehölzen. Die noch unbebauten Grundstücke sind Fettwiesen.

Fauna/saP

Die Bedeutung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Tierwelt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturlosigkeit deutlich eingeschränkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund dessen sich das Artenspektrum auf „Allerweltsarten“ (ubiquitäre Arten) beschränkt. Das Vorkommen geschützter Tierarten kann aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung sowie der Ortsnähe ausgeschlossen werden.

Die im näheren Umfeld vorkommenden Baumreihen und Gehölze sind innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Umgebung als Lebensraum für Säugetiere (Igel, Mäuse), Insekten (Läuse, Käfer) sowie als Ansitz und Singwarte für Vögel von hoher Bedeutung.

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

Gärten

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

Bewertung

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

Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 'Isar-Inn-Schotterplatten', Haupteinheit „Unteres Inntal“.

Innerhalb der Innterrassen wird es den holozänen Schotterterrassen zugerechnet. Diese zeichnen sich durch geringmächtige sandige, z.T. lehmige Kiese und Sande mit geringen bis mittleren Lehmüberdeckungen aus.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung, Düngung) stellt auf den vorhandenen Böden eine Vorbelastung dar.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Beschreibung

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

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

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

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

Bewertung

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

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

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

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

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

Die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes sind Teil von Kaltluftentstehungsflächen, die sich nach Süden hin erstrecken. Die Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung nach Süden ab und kommt besiedelten Bereichen nicht zu gute.

Durch die Staatsstraße besteht eine Vorbelastung des Kaltluftstroms.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Siedlungsklima.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

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

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

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Kultur- und Sachgüter

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagenbedingte Wirkungen

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

4.1 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen

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

anlagenbedingte Wirkungen

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

betriebsbedingte Wirkungen

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

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

4.2 Schutzgut Flora und Fauna

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

baubedingte Wirkungen

- Überbauung und Inanspruchnahme von ca. 0,6698 ha Acker
- 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 Erheblichkeit der oben beschriebenen Auswirkungen für Flora und Fauna wird mittel angesehen.

4.3 Schutzgut Boden/Wasser

baubedingte Wirkungen

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

anlagenbedingte Wirkungen

- Mit der dauerhaften Überbauung von Freiflächen gehen sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

betriebsbedingte Wirkungen

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

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

4.4 Schutzgut Klima

baubedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr

anlagenbedingte Wirkungen

- Verlust von Kaltluftproduktionsflächen
- Verringerung der Durchlüftung der bestehenden Siedlung im Osten durch Barrierewirkung der neuen Gebäude der Hauptwindrichtung

betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehrsaufkommen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Klima werden mittel eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

baubedingte Wirkungen

- temporäre Beeinträchtigung durch den Baubetrieb und Bodendeponien

anlagenbedingte Wirkungen

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper

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

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern 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 Denkmäler zu erwarten.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

6.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch (Lärm)

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

Schutzgut Flora und Fauna

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

6.2 Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung s. im Anhang

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).

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling weist in diesem Bereich von Oberflossing ein insgesamt 9,3 ha großes Wohngebiet aus. Die Bebauung im nördlichen und westlichen Bereich ist bereits weitgehend realisiert; der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf überplant den Bereich im Anschluss an die westliche Bebauung (Heistinger Feld IV). Die Anbindung der Haupteerschließungsstraßen ist durch die bereits bebauten Bereiche vorgegeben. Das Erschließungskonzept des neuen Baugebietes durch Ringstraßen anstatt durch eine Nord-Süd-Achse entspricht dem Konzept des Bebauungsplans Heistinger Feld IV.

8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora und Fauna, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

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

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Für die Schutzgüter Flora/Fauna und Klima ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Die mögliche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts Boden/Wasser wird durch die dargestellten Maßnahmen minimiert, so dass eine mittlere Erheblichkeit verbleibt.

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

Anhang

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Ermittlung der Ausgleichsflächen

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung:

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

2. Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Wohngebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,4) **Typ A**

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors und des Ausgleichsbedarfs:

Für das Gebiet ist lt. Leitfaden (Abb.7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren **ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Grünflächen zur Ortsrandgestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien) wird als Kompensationsfaktor 0,3 vorgeschlagen.

Geltungsbereich insgesamt: 7260 m²

Eingriffsfläche gesamt: 6698 m² (Die öffentliche Grünfläche zur Eingrünung und der Feldweg im Süden mit insgesamt 562 m² werden nicht als Eingriffsfläche gerechnet.)

Betroffene Flurstücke:	Fläche	Ausgleichsfläche
Flurnr. 115T (Acker):	2352 m ²	705,60 m ²
Flurnr. 115/2T (Acker):	4346 m ²	1303,80 m ²

auszugleichende Fläche insgesamt: 6698 m²

$6698 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2009,40 \text{ m}^2$

Ausgleichsverpflichtung gesamt: 2009 m²

Ausgleichsflächen

Flurstück 411, Gemarkung Grünbach

Lt. Aussage der Gemeinde werden auf diesem Grundstück bereits Ausgleichsmaßnahmen für den Bau einer Biogasanlage durchgeführt. Es wurde mit dem Eigentümer vereinbart, die für diesen Bebauungsplan benötigte Ausgleichsfläche von 705 m² in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Anschluss an die bereits durchgeführten Maßnahmen festzusetzen.

Flurstück 371, Gemarkung Oberflossing:

Auf diesem Flurstück werden die restlichen 1304 m² Ausgleichsfläche realisiert. Es handelt sich um eine Wirtschaftswiese an der Annabrunner Straße, die im Norden von einem Graben begrenzt wird. Im Osten und Norden schließen sich weitere Wiesen, im Süden eine Ackerfläche an.

Die benötigte Ausgleichsfläche wird im nördlichen Bereich des Flurstücks entlang des Grabens festgelegt.

Maßnahmen:

- Umwandlung von Fettwiese in eine Feucht- und Nasswiese
- Geländemodellierung zur Herstellung einer nach Starkregen länger wasserführenden Geländemulde
- Pflanzung von einzelnen Weidengebüschten entlang des Grabens
- Evtl. Anlage von Kleinstbiotopen wie Lesesteinhaufen, Wurzelteller
- Oberbodenabtrag bis 25 cm und Begrünung der Fläche durch Mähgutübertragung von geeigneten Flächen in Absprache mit der UNB
- Dreimalige Mahd im Jahr ab dem 15.6. bis zur Etablierung der Fläche, dann noch einmalige Mahd/Jahr (Absprache mit der UNB). Das Mähgut ist von der Fläche zu räumen und ordnungsgemäß zu verwerten.
- Die Bewirtschaftung erfolgt ohne Einsatz von jeglichem Dünger und Pestiziden.
- Alternierende Mahd der Schilffläche: pro Jahr wird jeweils abwechselnd die Hälfte der Schilffläche gemäht, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu erhalten.
- Die Ausgleichsfläche wird mit dauerhaften Pfosten markiert.



Abb.2: Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche (unmaßstäbliche Darstellung)

- | | |
|---|--|
|  | Entwicklung und Pflege einer Feucht- und Nasswiese, Herstellung einer Geländemulde |
|  | Schilfgürtel |
|  | zu pflanzende Weiden-Gebüsche (<i>Salix spec.</i>) |
|  | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), zu erhalten |
|  | Graben |

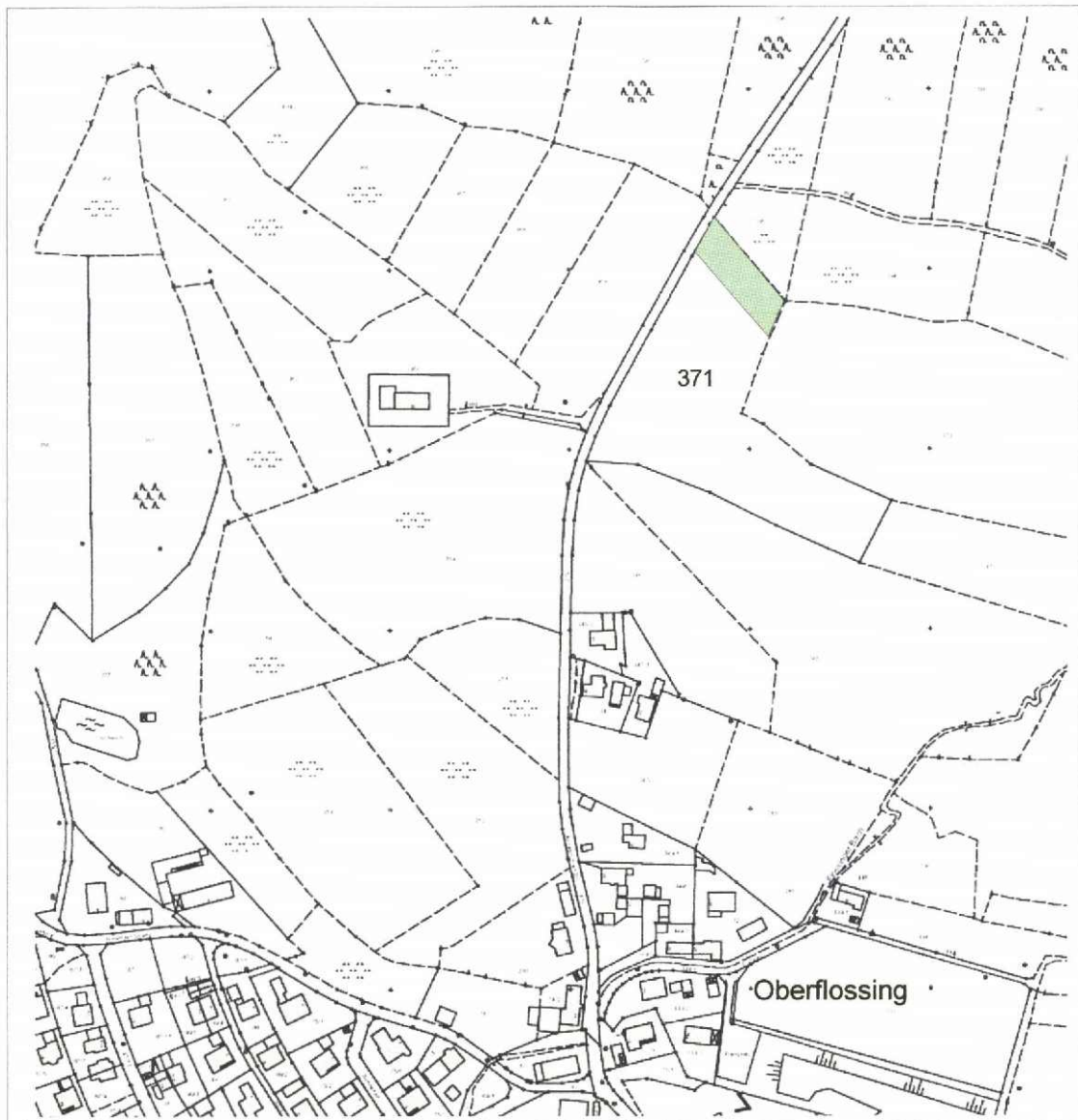


Abb.1: Lage des Flurstücks 371 mit der vorgesehenen Ausgleichsfläche
(unmaßstäbliche Abbildung)