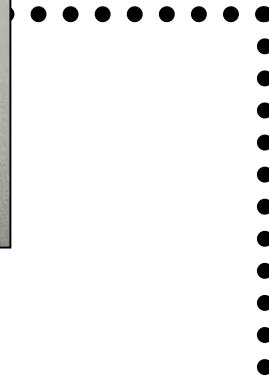


Bebauungsplan „Ammerberg“, Gemeinde Polling

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: November 2015

Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) ...	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB).....	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt.....	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs.....	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	5
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt).....	5
2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt).....	5
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt)	6
2.3.4	Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung bzw. die Frischluftproduktion (anlagebedingt)	6
2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)	6
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	6
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	6
2.3.8	Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)	6
2.3.9	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt).....	6
2.3.10	Wechselwirkungen	7
2.3.11	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	7
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
6.1	Verfahren und Methodik.....	8
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	9
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	9
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	9

Anhang

- Karte 1: Bestand und Bewertung
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität
- Karte 3: Ausgleichsflächen im Plangebiet

1. Einleitung

Der Gemeinderat Polling hat am 26.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Ammerberg“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Polling im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen. Dadurch soll auch dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für ein Teil der Flächen wird das Einheimischenmodell der Gemeinde Polling zur Anwendung kommen. Zugleich wird im Süden des Plangebietes ein Dorfgebiet mit gemischten Nutzungsformen entwickelt, in welches ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb einbezogen wird.

Neben der Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und seiner gestalterischen Anbindung an das benachbarte Wohngebiet ist im Bebauungsplan die im Westen gelegene Bahntrasse sowie der Süden gelegene landwirtschaftliche Betrieb im Hinblick auf den Immissionsschutz zu würdigen.

Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Der Bebauungsplan „Ammerberg“ wird mit dem Ziel aufgestellt, den westlichen Ortsrand von Polling abzurunden und dadurch Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und zugleich die Existenz des im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern.

Im Einzelnen beinhaltet das städtebauliche Konzept folgende Elemente:

- Regelung der inneren Erschließung des Plangebietes,
- Vier Baufelder mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen für ca. 25 Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung,
- Verankerung eines Spielplatzes,
- Gestaltung der Ortsrandsituation durch Eingrünung des Plangebietes nach Norden, Süden und Westen im Übergang zur offenen Landschaft,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, welche die Gestalt des benachbarten Wohngebietes würdigen,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche Schall- und Geruchsemissionen behandeln.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist der zur Überbauung vorgesehene Teil des Plangebietes als Mischgebiet mit Eingrünung im Norden und Süden aufgenommen.

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen aus. Lediglich der äußerste Nordosten des Plangebietes, welcher aktuell als Spielplatz genutzt wird, ist im Agrarleitplan als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen erfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes und von Bodenreferenzkartierungen (durchgeführt im August 2014), sowie unter Berücksichtigung sonstiger vorhandener Unterlagen wurde die Bestandssituation erfasst:

Das Plangebiet stellt sich weitgehend als intensiv genutztes Grün- und Weideland dar. Im Nordosten befindet sich ein dem bestehenden Wohngebiet zugeordneter Kinderspielplatz. Auf diesem sowie im zentralen Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche finden sich zudem zwei kleinere Nebengebäude (Schuppen).

Das südliche Plangebiet ist durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Haupt- und Nebengebäuden sowie Betriebsflächen geprägt.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt dem intensiv genutzten Grün- und Weideland ebenso wie den intensiv gepflegten Grünflächen (Spielplatz) und dem Gebäudeumfeld des landwirtschaftlichen Betriebes eine geringe Bedeutung (Kat. I), den versiegelten Flächen keine Bedeutung (Kat. 0) für Arten und Lebensräume zu.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgrund der Vegetation und Struktur des Plangebietes ist von keiner artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.

Boden und Geologie: Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte 1:50.000 sind im westlichen Bereich des Plangebietes holozäne und jungpleistozäne, carbonatreiche Schotter auf spät- bis postglazialen Terrassen- und Schotterflächen zu verzeichnen, auf welchen sich Ackerpararendzinen ausbildeten. Im östlichen Plangebiet sind tiefgründige, tonige Auenböden des Ammertales vorhanden. Auf den carbonatreichen, schluffig-tonigen Flusssedimenten bildeten sich Auenpelosol-Auenbraunerden, welche z. T. pseudovergleyt sind, aus (Bayerisches Bodeninformationssystem). Die Böden im Plangebiet können aufgrund ihrer schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung als anthropogen überprägt angesehen werden.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden weisen die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung (Kat. II), die versiegelten Bereiche keine Bedeutung (Kat. 0) für das Schutzgut Boden auf.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund des geologischen Untergrundes ist von einem intaktem, weitgehend hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Auch die Vegetation deutet nicht auf hoch anstehendes Grundwasser hin.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Gebieten mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kat. II).

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist den Flächen nicht beizumessen.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu (Kat. I).

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, den landwirtschaftlichen Betrieb, den Spielplatz sowie durch die im Osten und Süden angrenzende Bebauung und die im Westen angrenzende Bahnlinie geprägt. Bedeutsame strukturierende Elemente, wie z. B. großkronige Einzelbäume sind nicht zu verzeichnen.

- ▶ Bewertung: In der Gesamtschau ist das Landschaftsbild im Plangebiet von geringer Bedeutung (Kat. I). Ebenso verfügt das Gebiet über keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung.

Fotodokumentation des Plangebietes

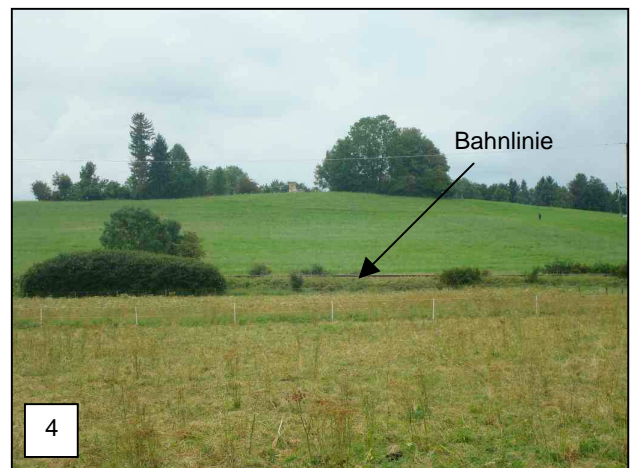


Bild 1: Blick auf das Plangebiet Richtung Südwesten. Im Hintergrund ist der im Süden des Plangebietes ansässige landwirtschaftliche Betrieb erkennbar. Bild 2: Das Plangebiet grenzt im Osten an den Ammerbergweg und im Weiteren an ein bestehendes Wohngebiet an. Bild 3: Im Nordosten befindet sich ein dem anschließenden Wohngebiet zugeordneter Spielplatz für Kleinkinder. Bild 4: Blick auf das Plangebiet Richtung Westen. Im Hintergrund ist die Bahnlinie erkennbar, welche im Westen an das Plangebiet angrenzt.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft	
	Landwirtschaftlich, intensiv genutzte Flächen, Gebäudeumfeld, Spielplatz	Versiegelte Flächen (Gebäude)
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Klima und Luft	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, dem Spielplatz und dem Gebäudeumfeld eine geringe (Kategorie I), den Gebäuden keine Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch: Das Plangebiet wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Agrarleitplan weist den Standort als Ackerstandort mit Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen aus. Zugleich ist im Süden des Plangebietes ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb zu verzeichnen. Erwähnenswert ist ferner der im Nordosten vorhandene Kinderspielplatz, welcher dem bestehenden benachbarten Wohngebiet zugeordnet ist. Die Erschließung des Gebietes ist durch den bestehenden Ammerbergweg bereits vorgezeichnet.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Die geplanten Bauflächen führen zu einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A), die Anlage des geplanten Spielplatzes ist mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) verbunden.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb sowie die geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind als eingriffsneutrale Flächen zu werten, da sie im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine negativen Veränderungen erfahren.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
	2.3.8	Erhöhung der stofflichen Immissionen	○	○	●
	2.3.9	Erhöhung der Unfallgefahr	○	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.10	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie intensiv gepflegte Grünflächen verloren. Da diese keine besondere Bedeutung für die Vegetation und als Lebensraum von Tieren aufweisen, ist die Auswirkung der Planung für Arten und Lebensräume gering.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauungsplanänderung werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, welche jedoch mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion,

Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate jedoch gering gehalten.

2.3.4 Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung bzw. die Frischluftproduktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Eine Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung und Landschaft wird durch umfangreiche städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Neubauten wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

Zugleich wirken auf das Plangebiet die Schallemissionen der im Westen angrenzenden Bahnlinie sowie des im Süden ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Untersuchung Stellungnahme Nr. 214124 / 5 vom 09.11.2015 durchgeführt. Die Ergebnisse führten zu entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen zum Schallschutz, die ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte sicherstellen. Unter anderem wird im Westen des Plangebietes eine Schallschutzanlage errichtet.

2.3.8 Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)

Durch die Errichtung des Wohngebietes wird der Verkehr zunehmen. Damit verbunden ist eine Mehrung der mit dem Verkehr in Zusammenhang stehenden gasförmigen und stofflichen Immissionen (z.B. NO_x, CO₂, Ruß). Die zeitlich begrenzten, baubedingten Immissionen sind gegenüber den betriebsbedingten zu vernachlässigen.

Zugleich sind die Geruchsemissionen des im Süden ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes zu würdigen. Von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, München wurde ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen einer Rinderhaltung durchgeführt (Projekt Nr. 14-09-14-FR vom 17.02.2015 und Schreiben vom 15.06.2015), welche Restriktionen in Bezug auf die Nutzung des südöstlichen Bereiches des Plangebietes zu Wohnzwecken darlegte, die im Bebauungsplan durch eine entsprechende Anpassung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

2.3.9 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraße in den Ammerbergweg.

2.3.10 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.11 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in Kategorien eingestuft wurden (s. Punkt 2.1) mit den Gebieten, die aufgrund unterschiedlicher Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

Aufgrund der aktuellen Bedeutung des Plangebietes (Kat. I) sowie des mit der Bebauung in Verbindung stehenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (Typ A) liegt für die zukünftig neu bebaubaren Bereiche eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I vor. Der Bereich, welcher zukünftig als Grünfläche und Spielplatz genutzt und einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad aufweisen wird, führt zu einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind:

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentration der Bauflächen auf Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume • Sockellose Zäune
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von versickerungsfähigen naturnahen Böden im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.
<p>Schutzgut Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. Maßnahmen zur Durchgrünung
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch umfängliche Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen • Inanspruchnahme von Flächen, welche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen
<p>Grünordnerische Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend genutzt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Anschluss an bestehende Bauflächen zu berücksichtigen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und Kommunalplanung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, umfänglich Rechnung getragen.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,3 (A I) bzw. für den Bereich des zukünftigen Spielplatzes (B I) von 0,2 sachgerecht. Demzufolge ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 18.178 m² ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von gesamt 5.272 m².

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichserfordernis, welches durch den Bebauungsplan „Ammerberg“ ausgelöst wird, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt, indem im Südwesten des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird (5.232 m²). Auf der öffentlichen Fläche, welche im Eigentum der Gemeinde Polling verbleibt und in Teilen zur Errichtung eines Schallschutzwalles genutzt wird, wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt, indem im Abstand von ca. 10 m hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten gepflanzt werden. Der Unterwuchs ist auf der gesamten Ausgleichsfläche als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu gestalten. Auf organische und mineralische Düngung sowie Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Die Maßnahme steht in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den durch die ermöglichte Bebauung beeinträchtigten Funktionen und Werten von Natur und Landschaft und entspricht dem naturschutzfachlichen Leitbild. Mit der Anlage der Streuobstwiese sind zudem positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbunden.

Die Maßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau abzustimmen.

Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, den westlichen Ortsrand von Polling zu ordnen, für die nachwachsende Bevölkerung Bauflächen, welche zum einen attraktiv sind, zum anderen gut in die umgebende Bebauung und Landschaft eingebunden sind und zugleich die immissionsschutzrechtlichen Belange zu würdigen, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand erhalten bleiben. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential ist dem Plangebiet nicht beizumessen.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung

vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Gemeinderat Polling hat am 26.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Ammerberg“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Polling im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen. Dadurch soll auch dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für ein Teil der Flächen wird das Einheimischenmodell der Gemeinde Polling zur Anwendung kommen. Zugleich wird im Süden des Plangebietes ein Dorfgebiet mit gemischten Nutzungsformen entwickelt, in welches ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb einbezogen wird.

Neben der Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und seiner gestalterischen Anbindung an das benachbarte Wohngebiet ist im Bebauungsplan die im Westen gelegene Bahntrasse sowie der im Süden gelegene landwirtschaftliche Betrieb im Hinblick auf den Immissionsschutz zu würdigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von ca. 1,8 ha Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohn- und Mischbebauung und aufgrund des geplanten Spielplatzes zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf zur Zeit intensiv genutzte Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung umfassende Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

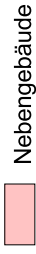
Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 5.272 m² ermittelt. Die Kompensation erfolgt im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem durch Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf derzeit noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowohl eine naturschutzfachliche Aufwertung als auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt wird. Die Fläche, welche in Teilbereichen zugleich zur Errichtung eines Schallschutzwalles dient, bleibt im Eigentum der Gemeinde Polling.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen können die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse, die durch den Bebauungsplan „Ammerberg“ ausgelöst werden, hinreichend erfüllt werden.

Umweltprüfung

Karte 1: Bestand und Bewertung

Bestand



Nebengebäude



Grünland/Weideland, intensiv genutzt



Spielplatz, intensiv genutzt



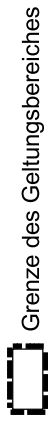
Landwirtschaftlicher Betrieb mit Haupt- und Neben-gebäuden, Stall, Silo und Betriebsflächen

Bewertung

Kat. 0 Keine Bedeutung für Natur und Landschaft

Kat. I Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ammerberg"

Karte 1: Bestand und Bewertung



Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

Tel.: 0881/9390-0
Fax: 0881/7354
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: November 2015





Umweltprüfung

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

Beeinträchtigungsintensitäten - Ausgleichsbedarf


 Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft-Beeinträchtigungsintensität A I
Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
16.364 m² x 0.3 = 4.909 m²


 Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft-Beeinträchtigungsintensität B I
Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
1.814 m² x 0.2 = 363 m²


 Eingriffsneutrale Flächen:
Flächen, die keine negative Veränderung i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren
- Bestehender landwirtschaftlicher Betrieb
- Bestehende Gebäude
- Geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche


Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 5.272 m²

Sonstiges

 Baugrenzen gem. Bebauungsplan

 Erschließungsstraßen gem. Bebauungsplan

 Eingrünung gem. Bebauungsplan

 Grenze des Geltungsbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ammerberg"

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

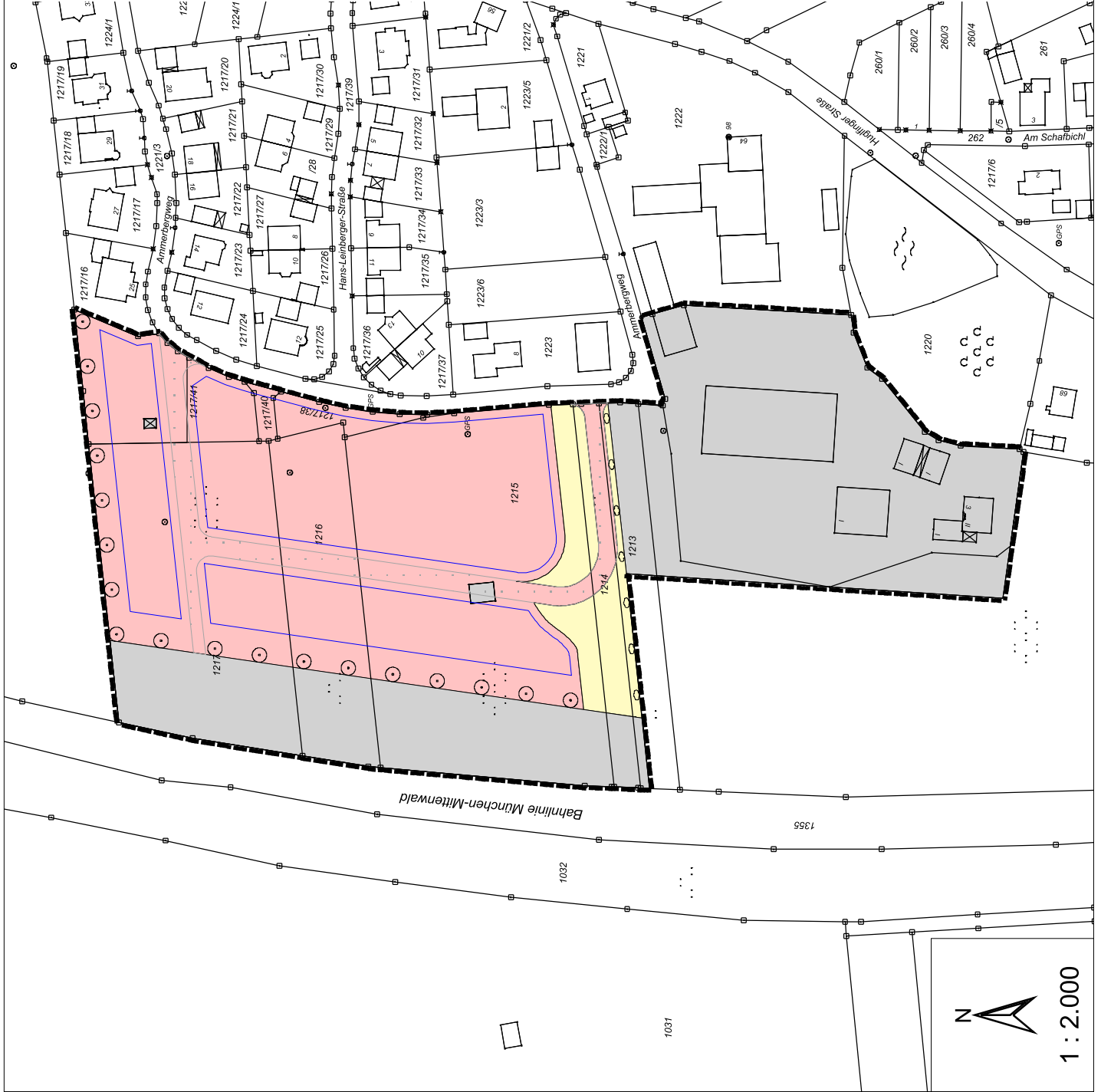


Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling
Tel.: 0881/9390-0
Fax: 0881/7354
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Stand: November 2015



Umweltprüfung

Karte 3: Ausgleichflächen im Plangebiet



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächengröße: 5.232 m²)

Ziel:

Extensiv genutzte Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm
- Pflege: Extensive Nutzung des Unterwuchses
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ammerberg"

Karte 3: Ausgleichflächen im Plangebiet



Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

Tel.: 0881/9390-0
Fax: 0881/7354
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Stand: November 2015

