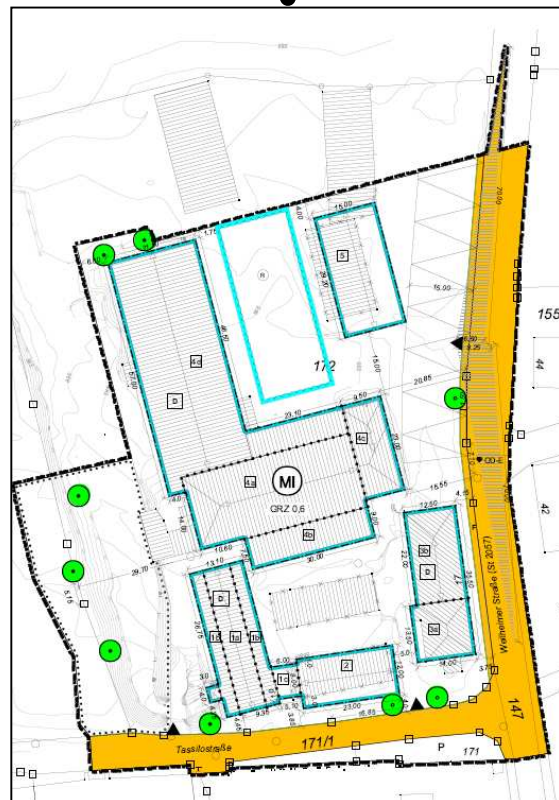


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Ziegelei Polling“, Gemeinde Polling

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: 24.06.2014
Geändert: 06.11.2014
Geändert: 22.10.2015

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.....	6
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).....	6
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau- und anlagebedingt)	7
2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt).....	7
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung (anlagebedingt).....	7
2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)	7
2.3.5	Verlust von Gehölzreihen und Einzelbäumen als Element des Orts-/ Landschaftsbildes und der Erholung (anlagebedingt).....	7
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	7
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	7
2.3.8	Wechselwirkungen	8
2.3.9	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	8
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	8
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	9
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	9
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	9
6.1	Verfahren und Methodik.....	9
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

1. Einleitung

Der Gemeinderat Polling hat am 12.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Ziegelei Polling“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Ziegelei Polling zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.¹

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha.

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

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei Polling“ wird mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Ziegelei Polling zu schaffen. Zum einen ist geplant, den Oldtimer-Restaurationsbetrieb des benachbarten Klosterhofareals auf das Gelände der ehemaligen Ziegelei zu erweitern, zum anderen eine mischbauliche Nutzung vorzubereiten. Neben Werkstätten, Ausstellungsräumen und Garagen sind Wohnungen, Ateliers, Veranstaltungsräume, ein Bistro sowie ggf. eine Vinothek geplant.

Die geplanten Nutzungen werden weitgehend in den Bestandsgebäuden, welche bis auf zwei Nebengebäude im zentralen südlichen Bereich und ein Nebengebäude im Nordosten erhalten werden, verankert. Ergänzt werden die Bestandsgebäude um ein Gebäude im südlichen Plangebiet, welches im Bereich der abzureißenden Nebengebäude errichtet und über einen Verbindungsbau an das bestehende denkmalgeschützte Gebäude im Westen des Plangebietes angeschlossen wird und einen Neubau im Nordosten des Plangebietes im Bereich eines bestehenden nicht denkmalgeschützten Nebengebäudes.

Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen werden ergänzt durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den zulässigen Wandhöhen sowie zur baulichen Gestaltung und Grünordnung, welche in der Gesamtschau den Charakter der bestehenden Gebäude, welche z. T. dem Denkmalschutz unterliegen, erhalten und durch ermöglichte Sanierungsmaßnahmen stärken.

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 das Gebiet als Dorfgebiet mit bestehender Baumreihe im Westen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird geändert, das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

¹ vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der amtlichen Biotopkartierung sind keine Biotope im Planbereich erfasst.

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet als Ortsbereich aus, die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Ackerstandorte 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 April und Mai 2014), sowie unter Berücksichtigung sonstiger vorhandener Unterlagen wurde die Bestandssituation erfasst: Durch Gebäude und Gebäudeumfeld stellt sich der Planbereich als weitgehend versiegelte Fläche dar. Das Gebäudeumfeld wird als Lager-, Stellplatz- und Grünfläche genutzt. Einzelne Laub- und Nadelbäume befinden sich unmittelbar im Anschluss an die Gebäude, aufgrund ihrer Größe bemerkenswert sind zwei Weiden (Stammdurchmesser 45 cm und 40 cm, drei-stämmig) im nördlichen Plangebiet, eine Esche (Stammdurchmesser: 80 cm), welche südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Tassilostraße steht sowie drei großkronige Laubbäume an der westlichen Plangebietsgrenze mit Stammdurchmessern von 95 cm bis 120 cm.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt den versiegelten Flächen keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kat. 0), das Gebäudeumfeld und weisen der Bolzplatz und die sonstigen intensiv gepflegten Grünflächen eine geringe Bedeutung auf. Dagegen erfüllen die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, welche der Gebietseingrünung dienen, eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen (Kat. II).

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 des im Planbereich vorhandenen Vegetations- und Gebäudebestandes und vor dem Hintergrund der geplanten Bau- und Abrissmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse als näher zu untersuchende Tierartengruppen festgelegt, welche im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden. Die Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen (Planungsbüro U-Plan, 18.09.2014). Sie kamen zu dem Ergebnis, dass für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- Baumfällung im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober,
- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Abriss der Nebengebäude im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Beginn der Durchführung von Sanierungsarbeiten an Häuserfassaden, Dachböden und Kellern im Winterhalbjahr,
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das

unbedingt notwendige Maß.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen) wurden festgelegt:

- Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden,
- Aufhängen bzw. Umhängen von Vogelnistkästen an Bäumen und Gebäuden.

Boden und Geologie: Gemäß der geologischen Karte 1:25.000 sowie der standortkundlichen Bodenkarte 1:50.000 liegt das Plangebiet im Bereich holozäner, älterer Auenablagerungen des Ammertales. Die z. T. pseudovergleyten Auenpelosol-Auenbraunerden über Kies sind tiefgründig, carbonatreich und feinsandig bis tonig (Bayerisches Bodeninformationssystem). Zum Bebauungsplan wurden ein orientierendes Baugrund- und Schadstoffgutachten angefertigt sowie Untersuchungen zur Sickerfähigkeit jeweils von der Blasy+Mader GmbH, Eching (Projekt Nr. 6769 vom 07.04.2014 und Projekt Nr. 7050 vom 20.10.2014 und vom 22.07.2015) durchgeführt. Dem Baugrund- und Schadstoffgutachten zufolge ist im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Neben Ziegelbruch wurden an einem westlich des Plangebietes liegenden Bohrpunkt größere Mengen an Aschen und Schlacken festgestellt, welche wahrscheinlich durch die frühere Nutzung als Ziegelei bedingt sind. Die labortechnische Untersuchung des Materials aus diesem Bohrpunkt ergab einen Wert von 21 mg/kg Arsen, was als leicht erhöht (Einbauklasse Z. 1.1) einzustufen ist. Die sonstigen Bodenproben der außerhalb des Plangebietes liegenden Bohrpunkte waren unbelastet. Die Untersuchungen zur Sickerfähigkeit kamen zu folgendem Ergebnis: „Die Quartärkiese und -sande sind als gut wasserdurchlässig einzustufen. Auf der gesamten Fläche ist die Versickerung von Niederschlagswasser in die anstehenden Schmelzwasserablagerungen unterhalb der Deckschichten möglich. Dies kann mit Rigolen oder mit Sickerschächten erfolgen. Eine Oberbodenversickerung ist aufgrund der verbreitet auftretenden Auffüllböden aus unserer Sicht [Anm.: Sicht der Blasy+Mader GmbH] nicht zu empfehlen. Die Mächtigkeit des gering wasserdurchlässigen Deckschichtenpakets liegt durchweg unter 5 m. Zur Wahrung einer mindestens 1 m mächtigen Filterschicht zwischen der Sohle der Versickerungsanlage sind in Teilbereichen [...] nach Aushub der Deckschichten einige Dezimeter eines Kies-Sand-Gemisches unterhalb des Sohlbereichs der Anlagen wieder einzubringen.

Die Versickerungsanlagen sind so auszuführen, dass ein Kontakt des versickernden Wassers mit den aufgefüllten Böden auszuschließen ist.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen auf der östlichen Teilfläche [Anm.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei Polling“] sollte für die Planung ein k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ angesetzt werden [...]“ (Quelle: Blasy+Mader GmbH, Eching, 20.10.2014). Weitere Hinweise zu den zentralen Versickerungsanlagen sind im Bebauungsplan enthalten.

Ferner ergab die orientierende Untersuchung der Auffüllböden vom 22.07.2015, dass auf den beiden Bebauungsplangebietes keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bodenschutzrechtes vorliegen. Dies bezieht sich auf den derzeitigen Zustand. Für die geplante Umnutzung als Wohngebiet mit Grünanlagen und Kinderspielfläche zumindest im westlichen Teil [Anm.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ziegeleigrund Polling] sind die Oberböden jedoch stellenweise ungeeignet. Ferner ist zu vermeiden, dass durch die notwendigen Bodeneingriffe schadstoffbelastete Böden unkontrolliert verteilt werden. Die von den Gutachtern vollzogenen Folgerungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Böden im Plangebiet können somit aufgrund ihrer schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung als vollständig anthropogen überprägt angesehen werden und sind zudem aufgrund des Gebäudebestandes bereits weitgehend versiegelt.

- Bewertung: Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist den noch unversiegelten Flächen eine geringe Bedeutung (Kat. I) für das Schutzgut Boden beizumessen, die versiegelten Bereiche erfüllen keine Bodenfunktionen (Kat. 0).

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Bei den orientierenden Baugrunduntersuchungen wurde in Tiefen zwischen 4,27 m und 5,47 m unter Gelän-

deoberkante Grundwasser erschlossen.

- ▶ 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. Der hohe Versiegelungsgrad trägt zu einer stärkeren Erwärmung im Vergleich zu den umliegenden Freiflächen bei, was als Vorbelastung anzusehen ist. Wenige im Plangebiet vorhandene Einzelbäume erfüllen eine gewisse ausgleichende Wirkung.

- ▶ 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 die Gebäude und den Kamin des ehemaligen Ziegeleigeländes geprägt. Auch wenn diese z. T. dem Denkmalschutz unterliegen, ist die Bausubstanz teils beeinträchtigt. Die aktuellen Nutzungen der Gebäude (vorwiegend Garagen, Unterstell- und Lagerflächen) stellen eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Positiv wirken einzelne Gehölze im Plangebiet. Zudem verfügt das Gebiet, bedingt durch die charakteristische, teils denkmalgeschützte Struktur der Gebäude, welche eine hohe Eigenart aufweisen, über ein sehr hohes Aufwertungspotential, was durch Sanierung der Gebäude genutzt werden kann.

- ▶ Bewertung: Aufgrund der hohen Eigenart der teils denkmalgeschützten Gebäude und aufgrund der Fernwirkung des Kamins der ehemaligen Ziegelei verfügt das Plangebiet über ein hohes Entwicklungspotential für das Landschaftsbild (Ziel: Kat. III), im aktuellen Zustand ist ihm aufgrund der teils stark beeinträchtigten Bausubstanz und der derzeitigen Zwischennutzungen eine geringe Bedeutung (Kat. I) beizumessen.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft		
	Unversiegeltes Gebäudeumfeld	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen)
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Klima und Luft	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den intensiv gepflegten Grünflächen eine geringe, den Gebäuden und Lagerflächen keine Bedeutung zu. Dagegen weisen die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, welcher der Gebietsein- und durchgrünung dienen, eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Fotodokumentation des Plangebietes



Bild 1, 2 und 4: Das Plangebiet ist durch die denkmalgeschützten Gebäude im Südwesten (Bild 1), Nordwesten (Bild 2) und Südosten (Bild 4) geprägt. Bild 3: Blick auf das Plangebiet (im Hintergrund) von Westen. Im Vordergrund die westlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche.

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

Kultur- und Sachgüter: Mehrere Gebäude im Plangebiet sind als nachqualifiziertes Denkmal, für welches das Benehmen hergestellt ist, in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter der Nummer D-1-90-142-38 erfasst:



D-1-90-142-38 Weilheimer Straße 17.

Ehem. Ziegelei: ehem. Ringofengebäude, zweigeschossiger Backsteinbau mit intaktem Ringofen und östlich querriegelartig angebautem ehem. Betriebsgebäude, um 1870, Anbau 1955/56; ehem. Trocknungsstadel, vierschiffiger Ständerbau mit gemauerten äußeren Pfeilerreihen und Durchfahrt im Obergeschoss, wohl um 1830; ehem. Trocknungsstadel, zweigeschossiger teilweise offener Ständerbau mit flachem Satteldach, 1955/56.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bayernviewer-Denkmal)

Mensch: Das bestehende Hauptgebäude ist bewohnt, die Nebengebäude dienen vorwiegend als Garagen und Lagerflächen. Die Erschließung des Gebietes ist durch die bestehenden Straßen, St 2057 (Weilheimer Straße) im Osten und Tassilostraße im Süden, 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 Nutzungen sind, wie bereits der Bestand mit einem hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) verbunden.

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 Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	○	●	○
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)	●	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen
- + = positive Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau - und anlagebedingt)

Durch den geplanten Neubau im Nordosten gehen in geringfügigen Maße unbewachsene, aber nicht versiegelte Schotterflächen verloren, auch wenn sich der Neubau weitgehend auf bereits durch das bestehende Nebengebäude versiegelte Flächen erstreckt. Gleiches gilt für einen kleinen Teilbereich zwischen zwei bestehenden Gebäuden im Süden des Plangebietes, auf welchen sich der Ersatzbau für die noch abzureißenden beiden Gebäude erstreckt. Die Auswirkungen für die Vegetation sind aufgrund der aktuell geringen Bedeutung in Verbindung mit dem geringen Grad der Neuversiegelung unerheblich. Zudem wird durch Neupflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch den Bebauungsplan werden in geringem Maße 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. Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Böden durch die frühere Nutzung als Ziegelei sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (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 Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)

Die Planung wirkt sich 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 geplanten Sanierungsmaßnahmen der Gebäude unter Wahrung der Eigenart des Gebietes werden das hohe Aufwertungspotential für das Landschaftsbild genutzt und erhebliche Verbesserungen des Landschaftsbildes erzielt.

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

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden tragen zum Erhalt und zur Stärkung der denkmalgeschützten Gebäude bei. 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 und Sanierung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Durch die geplanten Nutzungen (Werkstätten, Ausstellungsräumen und Garagen, Wohnungen, Ateliers, Veranstaltungsräume, Bistro sowie ggf. eine Vinothek) ist ergänzt um die durch die Planung ausgelöste Steigerung der Verkehrsbewegungen, von einer geringen betriebsbedingten Mehrung der Schallemissionen auszugehen. Da aufgrund der im Osten vorhandenen Staatsstraße St 2057 Schallimmissionen auf das Plangebiet wirken, wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen.

men, welche ein Einhalten der einschlägigen Orientierungswerte sicherstellen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.9 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Bedingt durch die Tatsache, dass das Plangebiet aktuell als Innenbereichsfläche i.S. v. § 34 BauGB einzuordnen ist, ist im Hinblick auf etwaige naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtungen zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird, welches über das bereits gemäß § 34 BauGB zulässige Maß der Bebauung hinausgeht. Da der Bebauungsplan in erster Linie mit dem Ziel aufgestellt wird, die Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Voraussetzungen zur Sanierung der Gebäude zu schaffen, das ermöglichte Maß der Bebauung jedoch auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB möglich wäre und den geringfügigen Neuversiegelungen ein Abriss von Gebäuden gegenübersteht, löst der Bebauungsplan keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung aus.

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 Natur und Landschaft • Entsiegelung durch Abriss von Gebäuden, welche z. T. in Grünflächen umgewandelt werden • Erhalt großkroniger Einzelbäume • 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"> • Aufwertung der teils beeinträchtigten denkmalgeschützten Gebäude durch Festsetzungen zur Baugestaltung • Grünordnerische Maßnahmen
<p>Grünordnerische Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Eingrünung 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, die Nutzung einer Konversionsfläche, welche durch die geplanten Nutzungen revitalisiert wird, zu berücksichtigen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und Kommunalplanung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, umfänglich 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, das Gelände der Alten Ziegelei Polling zu revitalisieren und zugleich die charakteristische Eigenart der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten und zu stärken, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden Planung 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. Der Grad der Versiegelung würde in etwa dem Maß der Versiegelung, welches der Bebauungsplan ermöglicht, entsprechen. Den Freiflächen kommt kein besonderes Biotopentwicklungspotential zu. Zugleich bestünde weiterhin die Gefahr einer weiter fortschreitenden Beeinträchtigung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Ziegelei Polling“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen für eine Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Ziegelei Polling zu schaffen. Zum einen ist geplant, den Oldtimer-Restaurationsbetrieb des benachbarten Klosterhofareals auf das Gelände der ehemaligen Ziegelei zu erweitern, zum anderen eine mischbauliche Nutzung vorzubereiten. Neben Werkstätten, Ausstellungsräumen und Garagen sind Wohnungen, Ateliers, Veranstaltungsräume, ein Bistro sowie ggf. eine Vinothek geplant.

Die geplanten Nutzungen werden weitgehend in den Bestandsgebäuden, welche bis auf zwei Nebengebäude im zentralen südlichen Bereich und ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude im Nordosten, erhalten werden, verankert. Ergänzt werden die Bestandsgebäude um ein Gebäude im südlichen Plangebiet, welches im Bereich der abzureißenden Nebengebäude errichtet und über einen Verbindungsbau an das bestehende denkmalge-

schütztes Gebäude im Westen des Plangebietes angeschlossen wird und einen Neubau im Nordosten des Plangebietes, welcher weitgehend im Bereich eines bestehenden Nebengebäudes situiert wird.

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

Da vorrangiges Ziel des Bauleitplanverfahrens die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Nutzungen und zur Sanierung der teils denkmalgeschützten Gebäude ist und das Maß der Bebauung dem bereits nach derzeitigem Recht zulässigem entspricht, sind mit dem Bebauungsplan keine entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Demzufolge führt die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu keinem Ausgleichserfordernis.

Durch Festsetzungen zur Baugestaltung wird zudem die charakteristische Eigenart des Gebietes der Alten Ziegelei erhalten und gestärkt und eine weitere Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude verhindert. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Sanierungsmaßnahmen sind somit auch mit positiven Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild verbunden.

In der Tatsache, dass als Standort für die geplanten Nutzungen eine Konversionsfläche genutzt wird, ist zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung geleistet. Grünordnerische Maßnahmen stützen zudem eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes.