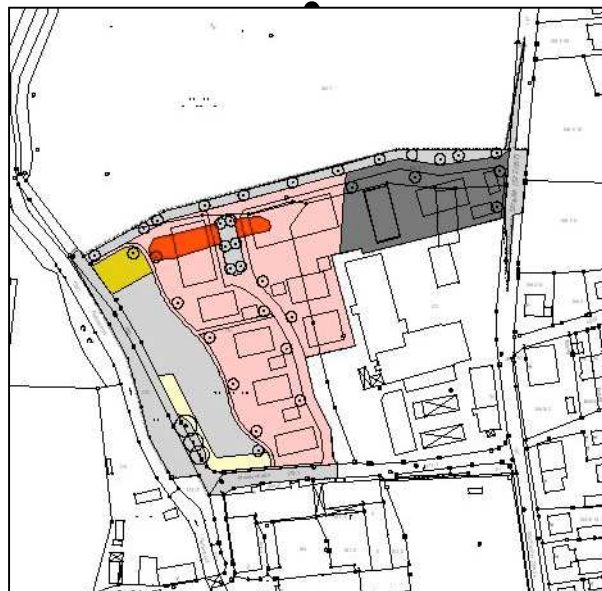


Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“, Gemeinde Polling

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: Oktober 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).....	7
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).....	8
2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)	8
2.3.5	Verlust von Gehölzreihen und Einzelbäumen als Element des Orts-/ Landschaftsbildes und der Erholung (anlagebedingt).....	8
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	8
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	8
2.3.8	Wechselwirkungen	8
2.3.9	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs.....	9
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	9
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	12
6.1	Verfahren und Methodik.....	12
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	12
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	12

Anhang

- Karte 1: Bestand und Bewertung
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität
- Karte 3: Ausgleich im Gebiet
- Karte 4: Ausgleichsplan

1. Einleitung

Der Gemeinderat Polling hat am 11.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen, den nördlichen Ortsrand von Polling zu ordnen und einen adäquaten Übergang sowohl zum östlich und südlich anschließenden Mischgebiet „Alte Ziegelei Polling“ als auch zum südlich anschließenden Klosterareal zu gestalten. Zugleich wird der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft hohe Bedeutung beigemessen. Parallel zur Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling geändert (19. Änderung).

Zu den Bauleitplanverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen, welche in Umweltberichten gemäß § 2a BauGB münden. Die Umweltprüfungen schließen die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung zum Bebauungsplan 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. 2,34 ha.

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

Der Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ wird mit dem Ziel aufgestellt, den nördlichen Ortsrand von Polling städtebaulich zu ordnen, durch Schaffung von Wohnbauland maßvoll zu stärken und adäquate Übergänge zu der benachbarten Bebauung (Alte Ziegelei, Klosterareal) zu gestalten.

Im Einzelnen beinhaltet das städtebauliche Konzept folgende Elemente:

- Neuordnung und Verdichtung im Bereich der Bestandsgebäude im Nordosten des Plangebietes,
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet,
- Neubau von vier Einzelhäusern, sowie von vier Reihenhäusern, wobei diese auch als Einzelhäuser ausgebildet werden können,
- Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes,
- Regelung der inneren und übergeordneten Erschließung,
- Stellplatzkonzeption,
- Verankerung von Grünflächen als Spielplatz und als Kommunikations- und Begegnungsräume,
- Gestaltung der Ortsrandsituation durch Eingrünung des Plangebietes nach Norden und Westen im Übergang zur offenen Landschaft,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im und außerhalb des Plangebietes.

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 Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Norden und Osten sind Einzelbäume aufgenommen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (19. Änderung).

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 den westlichen Planbereich ragt ein in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer 8132-0302-001 erfasster Eschensaum.

Eschensaum am Pollinger Bach nördlich von Polling:

Das Biotop umfasst einen Abschnitt des Pollinger Baches, der außerhalb der kartierten Bereiche weitgehend ohne Gehölz- oder sonstigen bachtypischen Uferbewuchs ist. Die Biotopfläche verläuft zwischen landwirtschaftlich intensiv genutzten Viehweiden, Wiesen und Ackerparzellen.

Die Vegetation besteht zum Großteil aus einem meist beidseitig ausgebildeten Saum aus verschiedenen Laubgehölzen (meist Esche, auch Traubenkirsche, Eiche und Weiden-Arten), welche die Ufer des begradigten Baches (Breite ca. 2-2,5m, Wassertiefe 10-30cm, eher trägefließend in kiesigen Bachbett) begleiten. Im Unterwuchs abschnittsweise Hochstauden (Mädesüß, auch Brennessel beigemischt) sowie Schilf. Entlang des Saumes findet sich teilweise ein schmaler Streifen eine waldsimsenreichen Nasswiese mit Kohldistel und Knaulgras, der fließend in die anschließenden Wiesen und Weiden übergeht.[...]

(Auszug aus der amtlichen Biotopkartierung)

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus.

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, Mai und Juli 2014), sowie unter Berücksichtigung sonstiger vorhandener Unterlagen wurde die Bestandssituation erfasst: Der nordöstliche Bereich stellt sich als eine mit zwei Nebengebäuden bestandene Grünfläche dar. Der zentrale Bereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bemerkenswert sind einige im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen. So ist im Norden eine Baumreihe zu verzeichnen, welche sich vorwiegend aus ca. 20-25 m hohen Eschen und Birken zusammensetzt. Den Abschluss nach Osten bildet eine Fichtenreihe. Südlich der Fichtenreihe ist eine mit ca. 10 Obstbäumen bestandene Wiese ausgebildet. Im Übergang zum Gebiet der Alten Ziegelei Polling ist eine sich vorwiegend aus kleineren Sträuchern zusammensetzende Gehölzreihe vorhanden, die im Süden mit drei markanten Eschen endet. Während im Süden und Osten Straßen- und Parkplatzflächen den Abschluss des Plangebietes markieren, grenzt im Westen an die landwirtschaftliche Fläche ein asphaltierter Weg an, in dessen Anschluss sich eine teils gehölzbestandene Grünfläche befindet. Der Gehölzsaum ist in der amtlichen Biotopkartierung (s. o.) erfasst. Zudem sind zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Weg vier großkronige Einzelbäume vorhanden.

- ▶ **Bewertung:** Gemäß dem bayerischen Leitfadens kommt den versiegelten Flächen keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kat. 0), das Gebäudeumfeld, die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Grünflächen im Gebäudeumfeld weisen eine geringe Bedeutung (Kat. I) auf. Dagegen erfüllen die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten sowie die mit ca. 10 Obstbäumen bestandene Wiese 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 behandelt 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 wurde 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 22.07.15) durchgeführt. Dem Baugrund- und Schadstoffgutachten zufolge ist im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Neben Ziegelbruch wurden an einem 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 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 westlichen Teilfläche [Anm.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegeleigrund Polling“] sollte für die Planung ein k_f -Wert

von $5 \cdot 10^{-5}$ 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 Bebauungsplangebietern 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 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 ehemaligen Nutzung als Ziegelei ist der östliche Bereich des Plangebietes vollständig überprägt und somit von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden (Kat. I). Dagegen weisen die landwirtschaftlich genutzten Böden unter Dauerbewuchs im westlichen Teilbereich des Plangebietes 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. Bei den orientierenden Baugrunduntersuchungen wurde in Tiefen zwischen 4,27 m und 5,47 m unter Geländeoberkante 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. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion, den Gehölzbeständen eine allgemeine Bedeutung für die Frischluftproduktion 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 sowie durch Grünflächen im Anschluss an die Gebäude des benachbarten Geländes der Alten Ziegelei Polling geprägt. Zwei Nebengebäude der ehemaligen Alten Ziegelei, von welchen eines denkmalgeschützt ist, sind Zeuge der früheren Nutzung, wobei ihre Bausubstanz bereits starke Schädigungen aufweist. Positiv wirken sich die im Plangebiet vorhandenen großkronigen Einzelbäume auf das Landschaftsbild aus.

- ▶ **Bewertung:** Während den strukturlosen landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Gebäuden, die eine stark beeinträchtigte Bausubstanz aufweisen, eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen ist (Kat. I), kommt den im Plangebiet vorhandenen Einzelbäumen eine mittlere Bedeutung zu (Kat. II).

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

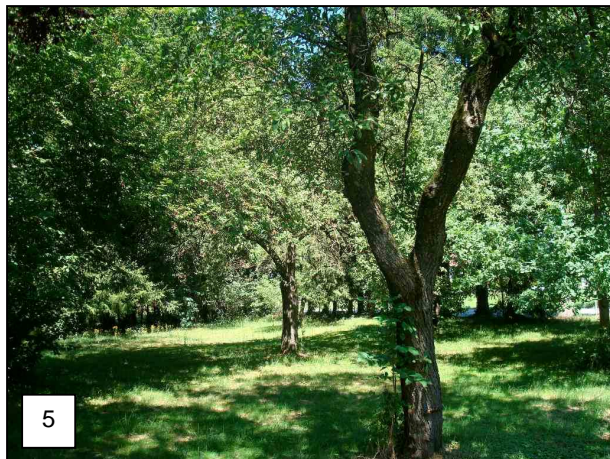
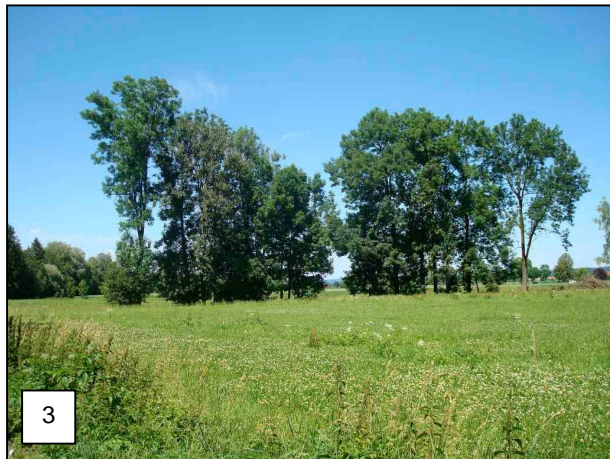


Bild 1, 2: Blick auf das Plangebiet nach Nordost. Das Gebiet ist weitgehend landwirtschaftlich genutzt im Osten grenzt das Gelände der Alten Ziegelei an. Bild 3: Im Norden stocken großkronige Laubbäume. Bild 4: Von den beiden im Plangebiet vorhandenen Nebengebäuden, ist eines (im Bild links), denkmalgeschützt, dieses wird erhalten. Bild 5: Im Nordosten stockt im Umfeld der Gebäude der Alten Ziegelei eine Obstwiese. Bild 6: Der das Plangebiet im Westen begrenzende Weg stellt sich als gekieste Fläche dar. Im Südwesten stocken im Umfeld eines bestehenden Parkplatzes großkronige Bäume.

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

Kultur- und Sachgüter: Ein Gebäude im Plangebiet (s. Abbildung blau markiert) ist Teil eines nachqualifizierten Baudenkmals, für welches das Benehmen hergestellt ist. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist dieses 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 Plangebiet wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Agrarleitplan weist den Standort als Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus. Die vorhandenen Nebengebäude dienen als Lager. 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 Bauflächen führen zu einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A). Dagegen weist der geplante Parkplatz sowie der geplante Spielplatz einen geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf (Typ B).

Die bestehenden Straßen, die geplanten Grünflächen sowie die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche 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	Ver minderung 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)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen durch Gebäude und Verkehrsanlagen Flächen und Gehölze verloren, welche aktuell eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Vegetation und als Lebensraum für Tiere haben. Ferner erfolgt eine Veränderung der Vegetation durch Anlage einer Grünfläche im Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen, welche jedoch mit keinen negativen Veränderungen für Flora und Fauna verbunden sind. Zugleich wird durch Neupflanzung von Gehölzen (Gebietseingrünung, Durchgrünung der Grundstücke) neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

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 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 geplante Wohnbebauung wird in Benachbarung des als Mischgebiet zu gestaltenden Geländes der Alten Ziegelei Polling eine Veränderung des Landschaftsbildes ausgelöst. Zugleich wird das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude, dessen Bausubstanz stark beeinträchtigt ist, im Zuge der Planung saniert, womit positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sind. 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 (baubedingt)

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude tragen zum Erhalt und zur Stärkung des denkmalgeschützten Gebäudes 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. Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) durchgeführt (Bericht Nr. 215021 / 2 vom 26.02.2015), deren Zusammenfassung nachstehend wiedergegeben ist: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen aufgrund der Staatsstraße 2057 innerhalb des Plangebietes ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt. Hierauf basierend wurden aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet.

Ferner wurde die schalltechnische Situation an den geplanten Parkplätzen und im Bereich des Spielplatzes beurteilt.

Das Gutachten führte zu folgenden Ergebnissen:

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den straßenzugewandten Gebäudefassaden in Bauraum 12 unmittelbar an der Weilheimer Straße auf. Dort erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden hier um bis zu 3 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) im 2.OG (DG) überschritten. An den straßenabgewandten Gebäudefassaden bzw. an den übrigen Gebäuden in den Bauräumen

1 bis 11 treten Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden hier tags und nachts unterschritten.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Durch eine geeignete Grundrissorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den straßenzugewandten Fassaden haben. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen, ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation im Baufeld 12 ist vorgesehen, die Garagegebäude mit Satteldach zu errichten, die mit einer Abschirmwand verbunden sind.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Schallimmissionen hieraus sind natürliche Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder kindlicher Verhaltensweisen sind. Die Geräusche sind gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) Art. 2 als sozialadäquat hinzunehmen.

Durch die geplanten Nutzungen (Wohnen, Spielplatz, Parkplätze) entstehen keine maßgebenden Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen. Im Zuge der weiteren Detailplanung sind die gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen (Schallabstrahlung der Energiezentrale, Nutzungseinschränkung der Parkplätze während der Nachtzeit usw.) festzulegen.

Im Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz verankert, welche ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und 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 naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene 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 (vgl. Karte 1). Einen Sonderfall stellt der nordöstliche Bereich des Plangebietes dar, welcher bereits aktuell teilweise bebaut ist. In diesem Bereich ist eine Nachverdichtung möglich, welche mit einer Mehrversiegelung verbunden ist. Diese ist im Rahmen der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen.

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:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Weitgehende Konzentration der Bauflächen auf Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume
- Sockellose Zäune

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Schutzgut Wasser <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von versickerungsfähigen naturnahen Böden im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
Schutzgut Boden <ul style="list-style-type: none"> • s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.
Schutzgut Klima / Luft <ul style="list-style-type: none"> • s. Maßnahmen zur Durchgrünung
Schutzgut Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des teils beeinträchtigten denkmalgeschützten Gebäudes durch Festsetzungen zur Baugestaltung • Grünordnerische Maßnahmen
Grünordnerische Maßnahmen <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 der jeweils niedrigste Ausgleichsfaktor innerhalb der Faktorenspannen sachgerecht. Für den nordöstlichen Planbereich wird gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium, der Obersten Baubehörde sowie dem Städte- und Gemeindetag im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Nachverdichtungen vorgeschlagenen Vorgehensweise (vgl. Präsentation zum Bayerischen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Faktor von 0,1 zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aufgrund einer Reduzierung der Vermeidungsmaßnahmen, die aufgrund der Nachverdichtung in Anrechnung gebracht werden können.

Demzufolge ergibt sich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff ein Ausgleichserfordernis von 4.264 m² (vgl. Karte 2).

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 170, Gemarkung Polling realisiert.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

Fl.Nr. 170 (TF)

(innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Ziel:

Extensiv genutzte Streuobstwiese mit extensiv genutztem, artenreichen Unterwuchs

Maßnahmen:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten im Abstand von ca. 10 m
- Extensive Pflege des Unterwuchses durch 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

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

Ergänzend wird dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche eine 8.070 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1115, Gemarkung Polling, im Bereich des Schafbichls zugeordnet, auf welcher durch Umwandlung einer Standweide in eine Umtriebsweide sowie durch Pflanzmaßnahmen (Eichen und Buchen) eine ökologische Aufwertung angestrebt wird. Im Besonderen zielen die Maßnahmen auf die Steigerung des Artenreichtums der Weide und auf die Erhöhung des Anteils an Magerkeitszeigern ab. Die Umsetzung der Maßnahmen hat bereits begonnen, aufgrund des höheren naturschutzfachlichen Ausgangszustands ist die Fläche mit einem Anrechnungsfaktor von 0,2 in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einzustellen.

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

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbedarf:			
4.264 m ²			
Ausgleichsflächen	Reale Flächengrößen	Anrechenbare Flächengrößen	
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:			
Fl.Nr. 170 (TF) Streuobstwiese	2.650 m ²	2.650 m ²	
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:			
Fl.Nr. 1115, Gem. Polling	8.070 m ²	1.614 m ²	Anrechnungsfaktor 0,2 aufgrund eines höherwertigen Ausgangszustands
Summe	10.720 m ²	4.264 m ²	

Die auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf der externen Ausgleichsfläche durchzuführenden bzw. durchgeführten Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen bei und bewirken zugleich eine Verbesserung der Bodenfunktionen (kein Nährstoffeintrag, Reduzierung der Erosion), einen Schutz des Grundwassers sowie eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf der externen Ausgleichsfläche 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 nördlichen Ortsrand von Polling zu ordnen und einen adäquaten Übergang sowohl zum östlich und südlich anschließenden Mischgebiet „Alte Ziegelei Polling“ als auch zum südlich anschließenden Klosterareal zu gestalten, 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. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential ist dem Plangebiet nicht beizumessen. Für das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude bestünde weiterhin die Gefahr einer Verschlechterung der Bausubstanz 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 am 11.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen, den nördlichen Ortsrand von Polling zu ordnen und einen adäquaten Übergang sowohl zum östlich und südlich anschließenden Mischgebiet „Alte Ziegelei Polling“ als auch zum südwestlich anschließenden Klosterareal zu gestalten. Zugleich wird der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft hohe Bedeutung beigemessen. Parallel zur Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling geändert (19. Änderung).

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

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren, naturnaher Boden wird versiegelt, die Grundwasserneubildung wird vermindert, Flächen können ihre allgemeine Funktion für die Kaltluftentstehung nicht mehr erfüllen. Zugleich wird durch die geplante Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgelöst.

In der Tatsache, dass die neu geplanten Gebäude an eine bestehende Bebauung angrenzen, ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert wird, sowie umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur baulichen Gestaltung getroffen werden, ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt geleistet.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs verbleiben durch den Bebauungsplan ausgelöste erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.











Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem durch die Anlage einer Streuobstwiese eine Aufwertung der Bedeutung der Flächen im Hinblick auf Natur und Landschaft erzielt wird. Ergänzend wird dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsfläche eine Fläche im Bereich des Schafbichls zugeordnet, auf welcher durch Umwandlung einer Standweide in eine Umtriebsweide sowie durch Pflanzmaßnahmen (Eichen und Buchen) eine ökologische Aufwertung angestrebt wird. Im Besonderen zielen die bereits begonnenen Maßnahmen auf die Steigerung des Artenreichtums der Weide und auf die Erhöhung des Anteils an Magerkeitszeigern ab.

Durch die im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „Ziegeleigrund Polling“ ermöglicht, kompensiert werden, da neue naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen und Grundwasserfunktionen der Standorte gegenüber der bisherigen Nutzung verbessert werden und die Beeinträchtigungen, die sich durch Nährstoffeintrag aus den benachbarten Flächen für die naturschutzfachlich hochwertigen Bereich ergeben, verringert werden. Gleichfalls wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Umweltprüfung

Karte 1: Bestand und Bewertung

Bestand

-  Gebäude
-  Straße, versiegelt
-  Parkplatz, geschottert
-  landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
-  Gebäudeumfeld, teils mit Gehölzbewuchs
-  Grünfläche
-  Obstwiese
-  Fichtenreihe
-  Laubbaumreihe
-  Markanter Einzelbaum

Bewertung

- Kat. 0** Keine Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. I** Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II** Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ziegelegrund Polling"

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
Moosetrach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Stand: Oktober 2015



Umweltprüfung

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität



Beeinträchtigungsintensität B I
 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 561 m² x 0.2 = 112 m²



Beeinträchtigungsintensität B I - Spielplatz
 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 500 m² x 0.2 = 100 m²



Beeinträchtigungsintensität A I
 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 10.506 m² x 0.3 = 3.152 m²



Beeinträchtigungsintensität A II
 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 657 m² x 0.8 = 526 m²



Flächen, die nachverdichtet werden
 Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 3.736 m² x 0.1 = 374 m²



Eingriffsneutrale Flächen

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 4.264 m²

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ziegelegrund Polling"

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

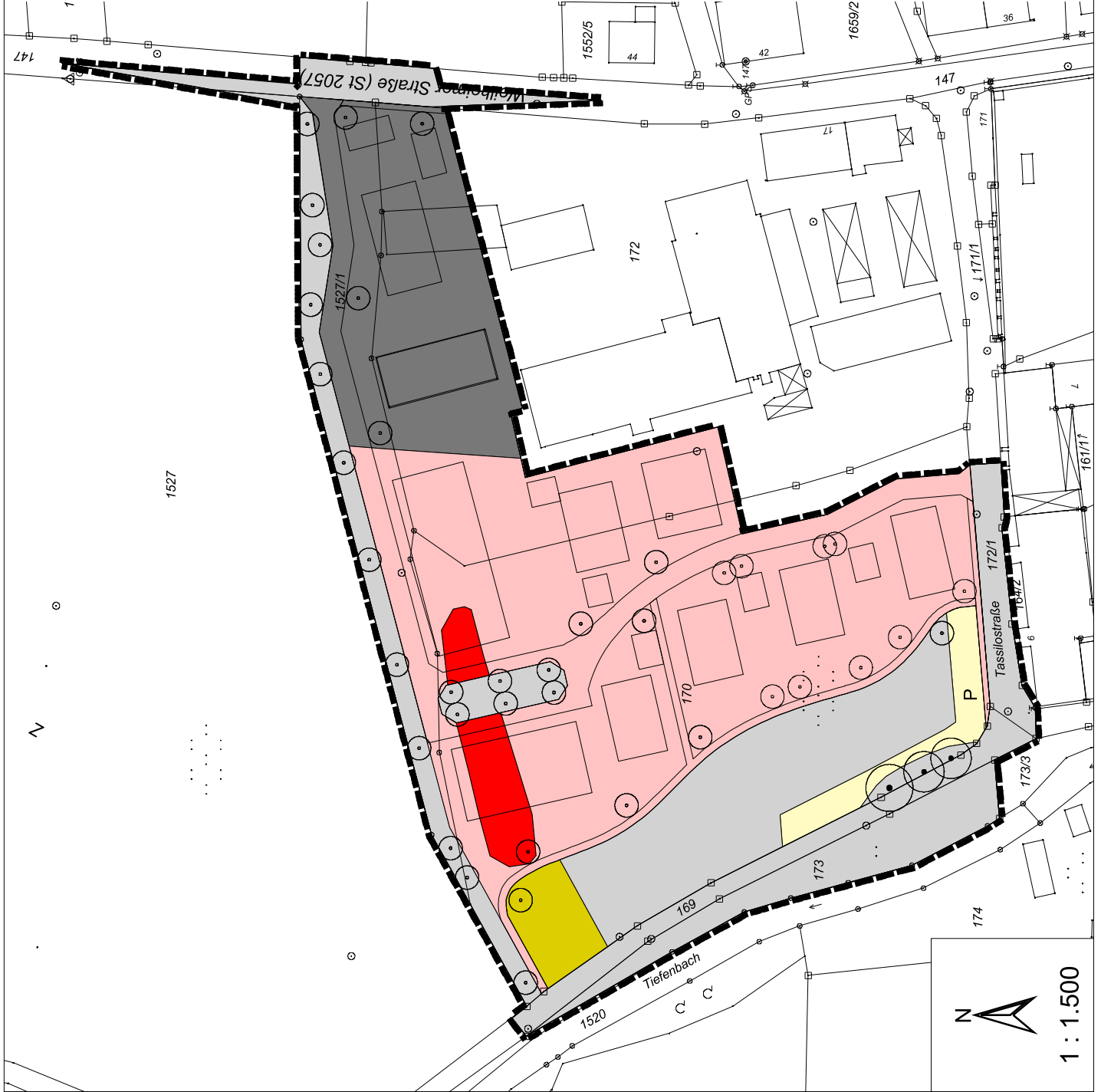


Planungsbüro U-Plan
 Moosetrach 16
 82549 Königsdorf

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



Stand: Oktober 2015



Umweltprüfung

Karte 3: Ausgleich im Plangebiet



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fl.Nr. 170 - TF; Flächengröße: 2.650 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

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

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches



Biotope gemäß amtlicher Biotopkartierung

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ziegelegrund Polling"

Karte 3: Ausgleich 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
Moosetrach 16
82549 Königsdorf

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

Stand: Oktober 2015



Umweltprüfung

Karte 4: Ausgleichsplan



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche von Fl.Nr. 1115, Gem. Polling, Flächengröße: 8.070 m²)

Ziel:

Artenreiche, extensiv genutzte Magerwiese

Maßnahmen:

- Umstellung von Stand- auf Umtriebsweide
- Extensive Nutzung
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden
- Pflanzung von Eichen und Buchen
- Temporärer Schutz der Bäume gegen Verbiss durch Wild und Weidevieh

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

Sonstiges



Amtlich kartierte Biotope

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Ziegleigrund Polling"

Karte 4: Ausgleichsplan

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
Mooseyrach 16
82549 Königsdorf



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

Stand: Oktober 2015

1 : 3.500

