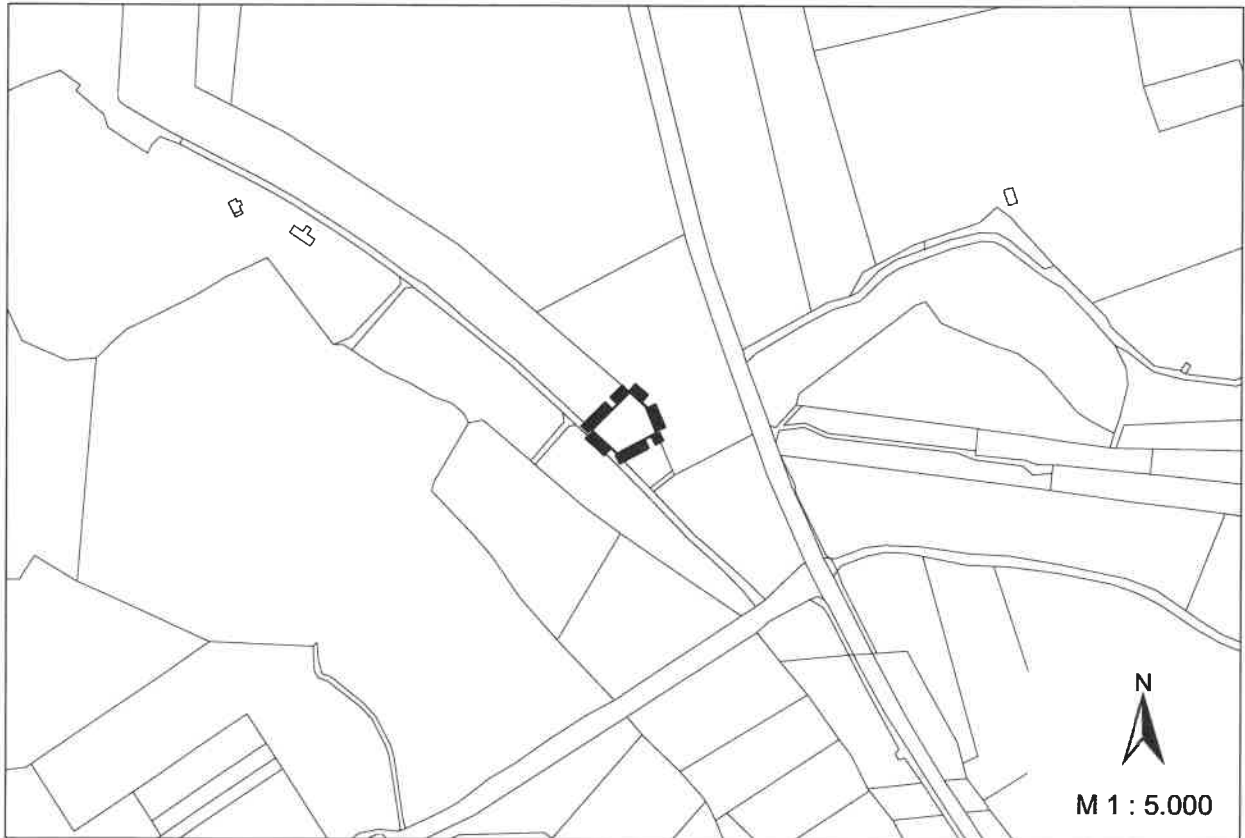


GEMEINDE POLLING

BEBAUUNGSPLAN "DORFHEIZUNG POLLING"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Polling

Lageplan



Die Gemeinde Polling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie 13 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 11.12.2024
Geändert am: 04.03.2025
Geändert am: 14.05.2025

Planfertiger:

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



Auskünfte:

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



BEBAUUNGSPLAN "DORFHEIZUNG POLLING"

Fassung vom: 11.12.2024

Geändert am: 04.03.2025

Geändert am: 14.05.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 500



Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“, Gemeinde Polling

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung Erneuerbare Energien

In dem Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ ist ein mit Hackschnitzeln betriebenes Biomassekraftwerk zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|----------|--|
| 3.1 | GRZ 0,45 | Grundflächenzahl |
| 3.2 | II | Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse |
| 3.3 | 6,40 m | Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut |

4. Stellplätze

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

5. Grünordnung / Artenschutz

5.1



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 168 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Als Entwicklungsziel wird ein mesophiles Gebüsch (Biotoptyp B112) festgesetzt. Hierfür ist die Fläche vollständig mit standortgerechten und hei-

mischen Sträuchern zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen sowie Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamtes Weilheim-Schongau im Anhang der Begründung). Es sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

5.2

Fassadenbegrünung

Die Gebäudefassaden sind im Nordwesten und im Nordosten mit Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu begrünen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen sowie Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamtes Weilheim-Schongau im Anhang der Begründung).

5.3

Artenschutz

Erdbauarbeiten (Baufeldfreimachung, Fundamentierung, etc.) dürfen nur außerhalb der Frühjahreswanderung von Amphibien, also nicht im Zeitraum von Mitte Februar bis Mitte April durchgeführt werden.

6. Baugestaltung

6.1

Proportionen:

Das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite muss mindestens 1,2 betragen.

6.2

Dächer:

6.2.1

Dachform und Dachneigung:

Das Gebäude ist mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 20° auszubilden. Der First und die Dachfläche müssen ohne Versatz durchlaufen. Das Dach muss sowohl giebel- als auch traufseitig einen Dachüberstand von mindestens 80 cm aufweisen.

6.2.2

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.3

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

6.2.4

Solarenergieanlagen:

Die Module von Solarenergieanlagen müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen, eine Hinterlüftung ist zulässig. Eine Aufständigung ist unzulässig.

B) Hinweise

1. 2250 Flurstücksnummer, z. B. 2250

2. _____ Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Grünordnung/Freianlagen

3.1 **Pflanzliste**

Als standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume sowie als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Spalierobst (z. B. Apfel, Birne, lokale Sorten)

3.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

3.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5. Wasserbewirtschaftung

5.1 **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

6. Schneelast

Gemäß DIN EN 1991-1-3 (2010-12) liegt das Plangebiet im Bereich der Schneelastzone 2.

7. Versorgungsanlagen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

8. Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Polling in ihrer aktuellen Fassung ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

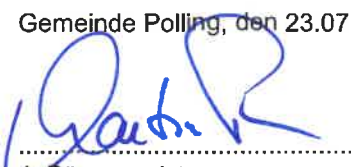
D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Zeit vom 10.01.2025 bis 16.02.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Zeit vom 09.01.2025 bis 18.02.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 27.04.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 27.04.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die Unterlagen im Rathaus, Zimmer 5, Anschrift: Gemeinde Polling, Kirchplatz 11, 82398 Polling, während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2025 bis 04.07.2025 erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die Unterlagen im Rathaus, Zimmer 5, Anschrift: Gemeinde Polling, Kirchplatz 11, 82398 Polling, während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt.
8. Der Gemeinderat Polling hat am 10.07.2025 den Bebauungsplan Dorfheizung Polling gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2025 als Satzung beschlossen .

Gemeinde Polling, den 23.07.2025


.....
1. Bürgermeister



Martin Pape
1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Gemeinde Polling, den 24.07.2025


.....
1. Bürgermeister



Martin Pape
1. Bürgermeister

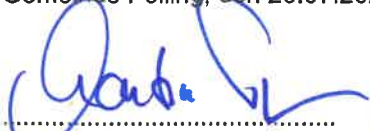
Fassung vom: 11.12.2024

Geändert am: 04.03.2025

Geändert am: 07.05.2025

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Dorfheizung Polling wurde am 25.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Polling, den 26.07.2025



1. Bürgermeister



Martin Pape
1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“, Gemeinde Polling

- Begründung mit Umweltbericht -

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11, 82398 Polling
Tel. 0881/9390-0 Fax 0881/9390-20
E-Mail: gemeindeverwaltung@polling.de
Internet: www.polling.de

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

Fassung vom: 11.12.2024
Geändert am: 04.03.2025
Geändert am: 14.05.2025

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	2
4. Geplante bauliche Nutzung	2
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffs- regelung / Umweltbericht	3
5.1 Bestand	3
5.2 Beschreibung der Planung / Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ...	4
5.3 Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	6
5.4 Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring	6
5.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	7
6. Artenschutzrechtliche Aspekte	7
7. FFH-Gebiet „Ettinger Bach“	7
8. Erschließung	8
9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung	8
10. Immissionsschutz	8
11. Bodenordnende Maßnahmen	8

Anhang

- Landratsamt Weilheim-Schongau (April 2023): Liste heimischer Gehölzarten

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“ aufzustellen, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines mit in der Region gewonnenen Hackschnitzeln betriebenen Biomassekraftwerkes zu schaffen, das bestehende und geplante Gebäude im Gemeindegebiet Polling mit Wärme versorgt. Zugleich wird dadurch ein Beitrag zur Umsetzung der Ziele der Energiewende geleistet. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung sowie zur Grünordnung würdigen insbesondere die Lage des Plangebietes und tragen zur Minderung der Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf das Landschaftsbild bei.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Polling, zwischen der Bundesstraße B2 und der Gemeindestraße Am Jakobsee. Neben den Verkehrsflächen ist es von landwirtschaftlich und mit Gehölzen bestandenen Flächen umgeben. Das Plangebiet selbst stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

4. Geplante bauliche Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als „Sondergebiet Erneuerbare Energien“ fest, das auf die Nutzung eines mit Hackschnitzeln betriebenen Biomassekraftwerkes beschränkt ist.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung würdigen die technischen Anforderungen des Biomassekraftwerkes und stellen zugleich, in Verbindung mit Vorgaben zu den Gebäudeproportionen und der Dachgestaltung, sowie durch grünordnerische Festsetzungen ein Erscheinungsbild sicher, das die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gering hält.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse in dem gemäß § 2 a BauGB zu erstellenden Umweltbericht (s. nachfolgend), ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen:

5.1 Bestand

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Intensivgrünland (G11 - 3 Wertpunkte, geringe Bedeutung) dar.

Boden und Fläche:

Gemäß Bodenkarte ist das Plangebiet durch fast ausschließlich Rendzinen aus Kalktuff oder Alm geprägt, die sich gemäß geologischer Karte auf Sinterkalkstein und polygenetischen, pleistozänen bis holozänen Talfüllungen bildeten. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung sind die Böden im Plangebiet jedoch anthropogen überprägt.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des geologischen Untergrundes wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand nicht oberflächennah ansteht. Auch die Vegetation zeigt keine Anzeichen eines hohen Grundwasserstandes und in der Hinweis-karte „Hohe Grundwasserstände“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet nicht enthalten. Der Planbereich liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch ist er als wassersensibler Bereich erfasst.

Klima und Luft:

Dem landwirtschaftlich genutzten Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche vor, eine Bedeutung für die Frischluftzufuhr für besiedelte Gebiete ist ihm nicht beizumessen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung sowie umliegender Verkehrsflächen (Bundesstraße B 2, Gemeindeverbindungsstraße Am Jakobsee) und Versorgungsflächen (Mobilfunkmast) sowie Gehölzflächen geprägt.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch kommt dem Plangebiet eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu.

Bei der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet eine der Bewertung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Lebensräume entsprechende geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

5.2 Beschreibung der Planung / Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Dorfheizung geschaffen werden. Dadurch sind Versiegelungen des Bodens und Nutzungsänderungen erforderlich, womit der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden ist. Mit der Versiegelung einher geht zudem der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Zugleich wird durch die Errichtung der Dorfheizung das Landschaftsbild verändert. Die Versiegelungen und Nutzungsänderungen wirken sich auf derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft aus, womit ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, das aufgrund umliegender Verkehrs- und Versorgungsfläche bereits vorbelastet ist, geleistet wird. Durch Begrünung der Gebäudefassaden werden die Umweltauswirkungen weiter reduziert. Trotz der umgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen, für die der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf zu ermitteln ist. Neben der Erfassung und Bewertung des Bestandes (s. Pos. 5.1) ist als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Im Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“ ist eine maximal zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt.

Demzufolge ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 863 m² folgender naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G 11- Intensivgrünland	863	3	0,45	1.165
Summe	863 m²			1.165 WP

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 168 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2250, Gemarkung Polling realisiert. Für die im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilfläche wird die Anlage eines Mesophilen Gebüschs im Bereich der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt. Hierfür ist die Fläche vollständig mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen im Bebauungsplan sowie Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamtes Weilheim-Schongau im Anhang der Begründung). Es sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Vorgaben sind im Bebauungsplan durch Festsetzung verankert.

Der durch die Ausgleichsmaßnahmen erzielbare Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten:

Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	168	7	0	1.176
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									1.176 WP

Die Ausgleichsmaßnahme kommt dem Schutzgut Arten und Lebensräume zugute und deckt auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ab.

Durch die Gehölzpflanzung können die durch den Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“ ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen werden.

Entscheidungserhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete sind nicht zu erwarten.

5.3 Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen, die Dorfheizung Polling an einem Standort zu errichten, der den technischen Anforderungen genügt und zugleich gut in die Umgebung eingebunden werden kann, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung des Gebietes fortgeführt, ein besonderes Biotopentwicklungspotential, welches sich bei Nichtdurchführung der Planung entfalten könnte, ist für die Fläche nicht festzustellen. Ferner würde sich eine Nichtdurchführung der Planung indirekt negativ auf die Umwelt auswirken, da ihr Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen unterbleiben würde.

5.4 Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

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

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

5.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern
(<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
(<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Gemeinde Polling: Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling

6. Artenschutzrechtliche Aspekte

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes und fehlender artenschutzrechtlich bedeutsamer Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Errichtung der Dorfheizung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Da das Plangebiet Teil eines Wanderkorridors während der alljährlichen Amphibienwanderung sein kann, dürfen Erdbauarbeiten (Baufeldfreimachung, Fundamentierung, etc.) nur außerhalb der Frühjahreswanderung von Amphibien, also nicht im Zeitraum von Mitte Februar bis Mitte April durchgeführt werden, was durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verankert ist.

7. FFH-Gebiet „Ettinger Bach“

Das FFH-Gebiet „Ettinger Bach“ liegt südlich der Gemeindestraße „Am Jakobsee“, die unmittelbar an das Plangebiet anschließt. Bei dem FFH-Gebiet „Ettinger Bach“ handelt es sich um ein national bedeutsames Bachquellmoorgebiet mit kalkreichen/nährstoffarmen Quellfluren, ausgedehnten Niedermoorstreuweisen und zahlreichen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Die für den Betrieb der Dorfheizung Polling erforderlichen Versorgungsleitungen verlaufen in bestehenden Verkehrsflächen, Ein- und Ausleitungen in den Ettinger Bach werden nicht erforderlich. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Dorfheizung stoffliche Eintragungen in das FFH-Gebiet erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes bezüglich seines Schutzzwecks und der Erhaltungsziele für die vorkommenden Anhang-I-Lebensraumtypen und Anhang-II-Arten können somit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Am Jakobsee.

Der geplante Neubau wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gegeben.

10. Immissionsschutz

Die Erzeugung von Hackschnitzeln im Plangebiet ist immissionsschutzfachlich zulässig, sofern sich die entsprechenden Tätigkeiten auf Werktage im Zeitraum 7.00-20.00 Uhr beschränken.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Dorfheizung Polling“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Polling, den

31.07.2025

1. Bürgermeister

Martin Pape

1. Bürgermeister



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

Liste heimischer Gehölzarten

Stand: April 2023

Hintergrund

In der freien Natur dürfen in Deutschland nur Gehölze aus zertifiziert gebietseigener Herkunft gepflanzt werden (vgl. § 40 BNatSchG). Der Landkreis Weilheim-Schongau hat bei den Gehölzen Anteil an den Vorkommensgebieten 6.1 (Alpenvorland) und 6.2 (Alpen). Bei Forstbäumen richtet sich die zulässige Herkunft nach der FoVHG. Weitere Informationen zu diesem Thema finden sich unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/index.htm.

Die folgenden Sträucher, Kletterpflanzen und Bäume können im Landkreis Weilheim-Schongau bei entsprechend zertifizierter Herkunft als gebietseigen angesehen werden. Sie und die in einem separaten Merkblatt aufgeführten Obst- und Wildobstbäume können daher unbeschadet weiterer gesetzlicher Regelungen grundsätzlich in der freien Natur im Landkreis gepflanzt werden.

Bitte beachten Sie bei der Planung von Pflanzungen die jeweiligen Standortgegebenheiten. Nicht jede Gehölzart ist für jeden Boden geeignet. Bei Pflanzung im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen ist grundsätzlich kein Formschnitt zulässig, die natürliche Wuchsform der Gehölze ist zuzulassen. Fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte sind zulässig.

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe / Breite (m)
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	1,5-3 / 1-4
<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	Roter Hartriegel	1-8 / 2-4
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5-7 / 5-7
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	3-5 / 1,8-2,8
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2-5 / 1-3
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	0,5-1 / 0,5-0,8
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	2-6 / 2-4
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2-7 / 2-4
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	2-5 / 2-4
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	1-3 / 1,5-3
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	3-10 / 4-8
<i>Prunus spinosa ssp. spinosa</i>	Schlehe	1-4 / 2-4
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn	2-8 / 2-4
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	0,6-1 / 0,6-0,1
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose / Kriechende Rose	0,5-2 / 1-2
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	1-2,5 / 2-3
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	0,5-3 / 0,5-2
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-13 / 3-5
<i>Salix cinerea ssp. cinerea</i>	Grauweide	3-6 / 3-5
<i>Salix eleagnos ssp. eleagnos</i>	Lavendel-Weide	3-6 (20) / 3-6 (15)
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarzwerdende Weide	2-5 / 2-5
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	2-10 / 2-6
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-10 / 4-8
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7 / 3-5
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	2-4 / 2-4
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger-Schneeball	2-5 / 2-4
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-5 / 2-5

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 4-triebzig, 60-100 cm

Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m bis 1,5 m x 1,5 m

Breite für Heckenpflanzung: Mindestens 4,5 m (min. zweireihig versetzt mit 1,5 m Reihenabstand)

Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe / Breite (m)
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	0,5-15 / 2-8
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu	0,5-20
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	1-3

Mindestpflanzqualität: Container, 60-100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m bis 2 m

Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe / Breite (m)	Wuchsordnung
<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne	30-50 (60) / 3-9	1. Ord.
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	3-20 / 5-12	2. Ord.
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30 / 8-15	1. Ord.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30 / 12-20	1. Ord.
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	8-25 / 8-10	1.-2. Ord.
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	8-30 / 6-8	1. Ord.
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	10-30 / 8-12	2. Ord.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	5-20 / 4-8	2. Ord.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	25-35 / 10-25	1. Ord.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	20-25 / 15-25	1. Ord.
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	30-50 (60) / 3-9	1. Ord.
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	10-30 / 5-10	1. Ord.
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-30 / 6-10	2. Ord.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	15-20 / 8-12	2. Ord.
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	3-10 / 4-8	3. Ord.
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	25-35 / 15-25	1. Ord.
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide / Kopfweide	15-20 / 8-15	2. Ord.
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-13 / 3-5	3. Ord.
<i>Salix eleagnos ssp. eleagnos</i>	Lavendel-Weide	3-6 (20) / 3-6 (15)	3. Ord.
<i>Salix fragilis s.str.</i>	Bruchweide	5-15 / 5-15	3. Ord.
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	6-12 / 4-8	3. Ord.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche / Vogelbeere	5-15 / 4-8	3. Ord.
<i>Sorbus torminalis*</i>	Elsbeere*	8-15 / 6-8	2. Ord.
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	10-20 / 8-15	2. Ord.
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	15-30 / 10-20	1. Ord.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30 / 15-25	1. Ord.
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	25-35 / 12-20	1. Ord.
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	15-25 / 12-15	1. Ord.
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	25-35 / 12-15	1. Ord.

*nur gebietseigen pflanzbar bei Herkunft aus dem Erhaltungsprogramm *Fünfseenland* und ausschließlich innerhalb des Kulturlandschaftsraumes *53 Fünfseenland*.

Mindestpflanzqualität Bäume: Heister ab 6 cm Stammumfang

Pflanzabstände: Mindestens 10 - 12 m zwischen Bäumen 1. Ordnung sowie mit min. 5 m Abstand zu Gebäuden, Wegrändern und anderen Gehölzen. Die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AG BGB sind zu beachten (i.d.R. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder 2 m zu anderen Flächen) bzw. mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betreffenden Grundstücke einvernehmlich abzuklären.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an den **Fachlichen Naturschutz** (E-Mail: fachlicher-naturschutz@lra-wm.bayern.de) oder die **Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege** (E-Mail: kreisfachberatung@lra-wm.bayern.de).

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“, Gemeinde Polling

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Gemeinderat Polling hat in seiner Sitzung am 19.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfheizung Polling“ aufzustellen, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines mit in der Region gewonnenen Hackschnitzeln betriebenen Biomassekraftwerkes zu schaffen, das bestehende und geplante Gebäude im Gemeindegebiet Polling mit Wärme versorgt.

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

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die Versiegelung des Bodens und Nutzungsänderungen zu werten. Dadurch gehen teilweise Vegetation, versickerungsaktiver Fläche und Kaltluftentstehungsfläche verloren. Zugleich wird durch die Errichtung der Dorfheizung das Landschaftsbild verändert. Die Versiegelungen und Nutzungsänderungen wirken sich auf derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft aus, womit ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, das aufgrund umliegender Verkehrs- und Versorgungsflächen bereits vorbelastet ist, geleistet wird. Durch Begrünung der Gebäudefassaden werden die Umweltauswirkungen weiter reduziert. Trotz der umgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) ermittelt. Ihm wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Anlage eines Mesophilen Gebüschs Rechnung getragen.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die Verfahrensart, den Bodenschutz, den Immissionsschutz und den Natur- und Artenschutz. Die Einwendungen wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung behandelt, ihnen wurde teilweise Rechnung getragen, indem die Verfahrensart in das Regelverfahren geändert und eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, die in einem Umweltbericht als Teil der Begründung mündete. Zugleich wurden die Festsetzungen und Hinweise insbesondere um Aspekte des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes sowie des Artenschutzes ergänzt. Ferner wurde in der Begründung ausgeführt, dass nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Ettinger Bach“ haben wird.