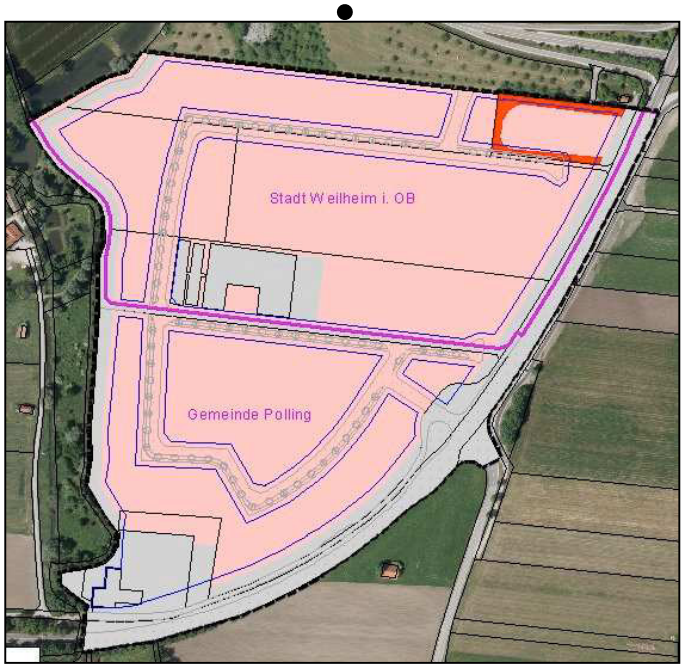
Bebauungsplan
„Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“,
Stadt Weilheim i. OB / Gemeinde Polling

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -





Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Stand: November 2016
Geändert: Mai 2017
Geändert: Juli 2017

Inhalt

1. Einleitung ... 1
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (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) ... 2

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 ... 5
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 (anlagebedingt) ... 6
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt) ... 7
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt) ... 7
2.3.4 Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung bzw. die Frischluftproduktion (anlagebedingt) ... 7
2.3.5 Veränderungen des Orts-/ Landschaftsbildes (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 Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt) ... 8
2.3.9 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt) ... 8
2.3.10 Verlust von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz (anlagebedingt) ... 8
2.3.11 Wechselwirkungen ... 9
2.3.12 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) ... 14

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) ... 14

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) ... 14
6.1 Verfahren und Methodik ... 14
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 14

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) ... 15

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts ... 15

Anhang

- Karte 1: Beeinträchtigungsintensität
- Karte 2: Ausgleichsflächen im Plangebiet
- Ausgleichsplan 1 (Gemeinde Polling)
- Ausgleichsplan 2 (Gemeinde Polling)
- Ausgleichsplan 3 (Stadt Weilheim i. OB)
- Ausgleichsplan 4 (Stadt Weilheim i. OB)
- Ausgleichsplan 5 (Stadt Weilheim i. OB)
- Ökokonto Polling (Aufwertung der Ökokontoflächen gemäß BayKompV)
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG, Nr. 18.7.2

1. Einleitung

Die Stadt Weilheim i. OB und die Gemeinde Polling haben am 29.01.2015 in einer gemeinsam Sitzung von Stadt- und Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan zur Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Achalaich aufzustellen. Die Bebauungsplanerstellung verfolgt das Ziel, die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.02.2016) und in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling bereits vorbereitete Entwicklung in eine verbindliche Bauleitplanung zu überführen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welche an Standortvoraussetzungen gebunden sind, die am Standort Achalaich erfüllt werden können, wurde in entsprechenden Standortgutachten, welche in der Zusammenfassung in den Begründungen zu den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen dargestellt sind, hergeleitet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ umfasst eine Fläche von gesamt 18,53 ha, wovon 10,03 ha auf Weilheimer Flur und 8,50 ha auf Pollinger Flur zu liegen kommen.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, zu welchem zugleich ein Grünordnungsplan erarbeitet wird, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Im Umweltbericht sind auch die Ergebnisse der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargestellt. Ergänzend wurde gemäß Anlage 2 UVPG, Nr. 18.7.2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Anhang dargestellt.

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

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ wird der starken Nachfrage an gewerblichem Bauland Rechnung getragen. Zugleich werden für die ortsansässigen Bewohner Arbeitsplätze geschaffen, wodurch die Auspendlerquoten weiter reduziert werden können. Bei Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes wurde das Augenmerk im Besonderen auf eine Einbindung der zukünftigen Gewerbebauten in die umgebende Landschaft gelegt.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt von Norden über einen Kreisverkehr, welcher im Bereich der Entlastungsstraße Trifthof auf Weilheimer Flur errichtet wird und sowohl eine Anbindung nach Süden zum interkommunalen Gewerbegebiet Achalaich, als auch nach Norden zur Staatsstraße St 2057 aufweist. Planerisch verankert wird die Kreisverkehranbindung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Trifthofanbinder“, Stadt Weilheim i. OB. Darüber hinaus erhält das Plangebiet im Osten auf Pollinger Flur eine Notzufahrt vom überörtlichen Straßennetz (St 2057 bzw. St 2058).

Die zukünftige Bebauung wird durch großzügige Baugrenzen fixiert, welche hinreichend Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die zukünftige Stellung der baulichen Anlagen belassen. Umfängliche Grünflächen, insbesondere entlang der Staatstraße sowie entlang des außerhalb des Plangebietes liegenden Tiefenbaches stellen eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sicher. Dieser dienen ebenso die detaillierten Festsetzungen zur Höhenabwicklung sowie die Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Durchgrünung des Gebietes. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zu zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist zugleich gewährleistet, dass die Fernwirkung der Gebäude unter Wahrung der technischen Anforderungen an einen Gewerbebetrieb gering gehalten wird. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen, indem Stellplätze, Wege und Lagerflächen mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind.

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 Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Weilheim i. OB sowie der 18. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Polling wurde das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit entsprechender Randeingrünung aufgenommen. Zugleich wurden die Flächen gekennzeichnet, in welchen ein Einhalten der einschlägigen immissionsrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte unwahrscheinlich scheint und entsprechend im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen sind.

Im Plangebiet sind keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope vorhanden.

Der Agrarleitplan sowie die Landwirtschaftliche Standortkartierung weisen die im Planbereich vorkommenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als ackerbaulich genutzte Flächen mit durchschnittlichen bis 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 der 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: Das Plangebiet ist aktuell weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich der Weilheimer Flur ist mit Gewächshäusern, welche von einzelnen Gehölzen umgeben sind, bestanden. Im Westen grenzt die bachbegleitende Vegetation des außerhalb des Plangebietes liegenden Tiefenbachs bzw. ein Wirtschaftsweg an. Der südliche Bereich der Pollinger Flur wird aktuell von einem größeren Landmaschinenbetrieb mit Gebäuden und umgebenden Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Gewerbebetrieb ist durch Gehölze zur umgebenden Landschaft eingegrünt. Des Weiteren finden sich im Plangebiet Einzelbäume und auf Weilheimer Flur eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen, welche eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einsäumt. Das Plangebiet weist keine schutzwürdigen Biotope auf.

- Bewertung: Während den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zukommt (Kategorie I), weisen die Einzelbäume und die Hecke eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume auf (Kategorie II). Den durch Gebäude und Wege versiegelten Flächen kommt keine Bedeutung (Kategorie 0) für Tiere und Pflanzen zu

Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, r2 Landschaftsarchitektur, 18.10.2016). Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen Oktober und Februar, Begrenzung der Straßenbeleuchtung auf das unbedingt nötige Maß und Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel) für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden (s. auch Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Hinweise im Bebauungsplan).

Boden und Geologie: Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern 1:50.000, L 8132 Weilheim i. OB, 1987 des Bayerischen Geologischen Landesamtes sind im Plangebiet Auenböden prägend. Diese sind jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung durch Gebäude und die landwirtschaftliche Nutzung überprägt.

- Bewertung: Den Böden unter Dauerbewuchs kommt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt zu.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Allerdings ist aufgrund der Nähe der Ammer und des Tiefenbaches von hohen Grundwasserständen auszugehen. Zudem liegen insbesondere auf Weilheimer Flur Teile des Plangebietes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ammer. Aktuell laufen Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Hochwasserfreilegung des Gebietes.

- Bewertung: In Bezug auf das Schutzgut Wasser kommt dem Plangebiet aufgrund der zu vermutenden hohen Grundwasserstände eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II). Die Bereiche, welche innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebietes der Ammer liegen, sind von hoher Bedeutung (Kategorie III) für das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist den Flächen nicht beizumessen. Darüber hinaus ist aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Staatsstraße eine Vorbelastung des Lokalklimas zu verzeichnen. Eine gewisse lokalklimatisch ausgleichende Funktion ist den Gehölzen beizumessen.

- Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Flächen ohne kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu (Kategorie I). Den Gehölzen ist eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Klima beizumessen.

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich und seinem Umfeld durch die bestehenden Verkehrstrassen (Staatsstraße, Entlastungsstraße Trifthof, Bahnlinie) sowie durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung (Gartenbaubetrieb, Landmaschinenbetrieb) geprägt. Positiv treten einzelne Bäume sowie auf Weilheimer Flur eine Hecke, welche eine landwirtschaftliche Fläche einsäumt, in Erscheinung.

- Bewertung: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen Gebäude und Wege sowie des weitgehenden Fehlens von strukturierenden Elementen kommt dem Plangebiet in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild zu. Die Hecke sowie die im Plangebiet auf Weilheimer Flur vorhandene größere Kiefer erfüllen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Landschaftsbild.

Fotodokumentation des Plangebietes













Bild 1: Im Plangebiet dominiert intensive Grünlandnutzung. Im Osten grenzt die Staatstraße an (Bild 2), von dieser zweigt eine asphaltierte Zuwegung sowohl zum bestehenden, im Süden ansässigen Landmaschinenhandel (Bild 3) als auch zu den zentral gelegenen Hallen eines Gartenbaubetriebes (Bild 4) ab. Mit Ausnahme einer Kiefer (Bild 5) und einer Baum- und Strauchreihe, welche eine intensiv genutzte Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes einrahmt (Bild 6), existieren keine bedeutsamen strukturierenden Elemente in der landwirtschaftlich genutzten Flur.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft		
	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; jüngere Gehölze; gekieste Flächen	**Hecke, großkronige Einzelbäume**	**Versiegelte Flächen (Gebäude, Wege, Betriebsflächen)**
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung		keine Bedeutung
Wasser	außerhalb ÜSG: mittlere Bedeutung		keine Bedeutung
	innerhalb ÜSG: hohe Bedeutung		
Klima und Luft	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Gesamtbeurteilung	**geringe Bedeutung**[1]	**mittlere Bedeutung**	**keine Bedeutung**

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen eine geringe, den versiegelten Flächen (Gebäude, Wege) keine Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

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

Mensch: Dem Plangebiet kommt aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Zugleich sind mit dem vorhandenen Gartenbaubetrieb sowie dem bestehenden Landmaschinenhandel bereits Ansätze einer gewerblichen Nutzung vorhanden. Für die Erholungseignung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.
In Bezug auf den Hochwasserschutz ist von Bedeutung, dass im Plangebiet vorwiegend auf Weilheimer Flur Überflutungsflächen der Ammer zu verzeichnen sind, so dass bei deren Inanspruchnahme an anderer Stelle ein entsprechender Ersatz zu schaffen ist (vgl. Positionen 2.3 und 3).

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 geplante Bebauung ist ebenso wie die geplante Erschließung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden (Typ A). Die Flächen, welche keine negativen Veränderungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren (z. B. zu erhaltende

[1] Die hohe Bedeutung der Flächen, welche innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der wasserrechtlichen Ausgleichsermittlung gewürdigt. Dort wird für die verloren gehenden Retentionsbereiche ein adäquater Ausgleich geschaffen.

bzw. geplante Gehölzbestände, versiegelte Flächen) sind als eingriffsneutrale Flächen zu werten.

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

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

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	**2.3.1**	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	❍	●	❍
Boden	**2.3.2**	Verlust von Boden durch Überbauung	❍	●●	❍
Wasser	**2.3.3**	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung	❍	●	❍
Klima/Luft	**2.3.4**	Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung	❍	●	❍
Landschaftsbild/ Erholung	**2.3.5**	Veränderungen des Orts-/ Landschaftsbildes	❍	●●	❍
Kultur- und Sachgüter	**2.3.6**	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	**2.3.7**	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	❍	●
	2.3.8	Erhöhung der stofflichen Immissionen	❍	❍	●
	2.3.9	Erhöhung der Unfallgefahr	❍	❍	●
	2.3.10	Verlust von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz	❍	●●	❍
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	**2.3.11**	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen
●● = Mittlere Auswirkungen
● = Geringe Auswirkungen
❍ = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen durch Gebäude und Verkehrsanlagen Flächen verloren, welche mit Ausnahme der auf Weilheimer Flur liegenden Hecke und einzelner, großkroniger Einzelbäume eine geringe Bedeutung für die Vegetation und als Lebensraum für Tiere erfüllen. Zugleich wird durch Neupflanzung von Gehölzen (Gebietseingrünung, Durchgrünung der Grundstücke) neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere ge-

schaffen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauung werden umfängliche Versiegelungen durch Gebäude und die Erschließungsstraßen ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von 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 Stellplätze beeinträchtigt.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bodenverdichtung (anlagebedingt)

Aufgrund der Mehrversiegelung und Umgestaltung der Flächen wird die Grundwasserneubildung reduziert, wobei im Rahmen des Bebauungsplanes ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung verankert ist, welches einen Beitrag leistet, die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate gering zu halten.

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

Da die von der Bebauung betroffenen Flächen weder eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung noch für die Frischluftproduktion besitzen, sind die klimatischen Auswirkungen der Planung gering.

2.3.5 Veränderungen des Orts-/ Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Auch wenn durch die Planung nur Bereiche in Anspruch genommen werden, welche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen und welche zudem durch Ansätze einer Bebauung (Landmaschinenbetrieb, Gartenbaubetrieb) sowie durch benachbarte Verkehrstrassen (Staatsstraße, Entlastungsstraße Trifthof, Bahnlinie) vorbelastet sind, werden die im Bereich des Gewerbegebietes ermöglichten Gebäude und technischen Anlagen eine gewisse Fernwirkung auf die umliegenden Gebiete aufweisen und somit mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auslösen. Um die Beeinträchtigungen unter Wahrung der technischen Anforderungen eines Gewerbegebietes möglichst gering zu halten, wurden umfängliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung, zur Grünordnung und zu den Werbeanlagen getroffen, welche die Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft fokussieren.

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

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

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

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind.

Zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“, Stadt Weilheim i. OB / Gemeinde Polling wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche - Bericht Nr. 216114 / 2 vom 04.10.2016) durchgeführt. Derer zufolge und unter Berücksichtigung der Stellungnahme Nr. 216114 / 3 vom 08.05.2017, welche aufgrund von Änderungen in der Planung erforderlich wurde, wurden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgelegt.
Aufgrund der umliegenden Straßen (St 2057, St 2058, Trifthofanbindung) und der Bahnstrecke München - Garmisch-Partenkirchen war die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des

Gewerbegebietes zu ermitteln. Es wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109 benannt.
Die Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche
Für die Teilflächen GE 1 bis 7 des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in folgender Höhe festgelegt:
- GE 1 und 2: 62 dB(A) / m² tags, 47 dB(A) / m² nachts
- GE 3 bis 6: 63 dB(A) / m² tags, 48 dB(A) / m² nachts
- GE 7: 61 dB(A) / m² tags, 46 dB(A) / m² nachts

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe sollte anhand von schalltechnischen Gutachten nachgewiesen werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge werden auch die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Verkehrsgeräusche
Die Verkehrsgeräuschbelastung beträgt in einem Großteil des Plangebietes ca. 55 bis 60 dB(A) tags und 47 bis 55 dB(A) nachts. Zu den südöstlichen Baugrenzen hin entlang der St 2058 bzw. St 2057 erreichen die Beurteilungspegel Werte von maximal ca. 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden in einem Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Im Bereich der südöstlichen Baugrenzen kommt es zu Überschreitungen von maximal etwa 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags überall eingehalten und nur nachts in Teilbereichen an den südöstlichen Baugrenzen um maximal ca. 1 dB(A) überschritten.

2.3.8 Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)
Mit dem Bau und dem Betrieb der neu geplanten Anlagen wird der Verkehr zunehmen. Damit verbunden ist eine Mehrung der mit dem Verkehr in Zusammenhang stehenden gasförmigen und stofflichen Immissionen (z.B. NO_x, CO_2, Ruß). Die zeitlich begrenzten, baubedingten Immissionen sind gegenüber den betriebsbedingten zu vernachlässigen.

2.3.9 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)
Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom Gewerbegebiet in den öffentlichen Straßenraum.

2.3.10 Verlust von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz (anlagebedingt)
Im Plangebiet sind vorwiegend auf Weilheimer Flur Überflutungsflächen der Ammer zu verzeichnen. Dabei handelt es sich um ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auch wenn aktuell durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Vorplanungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Ammer durchgeführt werden, gemäß derer das Plangebiet vollständig hochwasserfrei gestellt würde (Ingenieurbüro Kokai, Stand: 12.09.2016), werden diese Planungen nicht bis zum angestrebten Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes umgesetzt sein. Daher wurde vom Ingenieurbüro Kokai zu dem geplanten Gewerbegebiet Achalaich ein hydraulisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Kokai, 20.02.2017). Dieses kam aufgrund hydraulischer Untersuchungen in Bezug auf die in den §§ 77 und 78 Wasserhaushaltsgesetz formulierten Anforderungen zu dem Ergebnis, dass die Hochwasserrückhaltung der Ammer durch das Bauvorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt wird und insgesamt ein Verlust an Rückhalteraum in Höhe von etwa 5.021 m³ entsteht. „Um dieses Volumen auszugleichen, sind entsprechende Geländeabgrabungen im Bereich des Bauvorhabens oder auf einem benachbarten Grundstück innerhalb des Überschwemmungsgebiets nötig, die zeitgleich zur Umsetzung der Baumaßnahme erfolgen müssen. Die Art, Lage und

Dimension dieser Geländeabsenkungen werden zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern festgelegt.“ Darüber hinaus wird eine hochwasserangepasste Bauweise im Bebauungsplan verankert (s. auch Position 3 des Umweltberichte und Position 5 der Begründung zum Bebauungsplan).

2.3.11 Wechselwirkungen

Über die mit der Verkehrsentwicklung in Verbindung stehenden Wechselwirkungen (z. B. Schallimmissionen, Erhöhung der Unfallgefahr, stoffliche Immissionen) sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen anzunehmen.

2.3.12 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

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

Aufgrund der aktuellen Bedeutung des Plangebietes (Kategorie I und Kategorie II) sowie des mit der Bebauung in Verbindung stehenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (Typ A) liegen Beeinträchtigungsintensitäten der Felder A I und A II vor, wobei für die bestehenden versiegelten Flächen sowie für die Flächen, welche keine Veränderungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren, kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

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

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Konzentration der Bebauung auf Flächen, welche keine besonderen Bedeutungen für Arten und Lebensräume aufweisen
- Unzulässigkeit von Zaunsockeln. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze

Schutzgut Boden

- s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind

Schutzgut Klima / Luft

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung
- s. grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung, zur Errichtung von Werbeanlagen sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Inanspruchnahme von Flächen, welche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Grünordnerische Maßnahmen
• Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (in Bezug auf die Gebietseingrünung wird der Bereich entlang der Staatsstraße als Vermeidungsmaßnahme gewertet, z. T. werden dafür Flächen entsiegelt)
• Fassadenbegrünung
• Begrünung der Erschließungsstraße durch Pflanzung von Einzelbäumen

Trotz der Inanspruchnahme von Flächen mit weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie der in der Tabelle aufgeführten umfangreichen Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,3 (Beeinträchtigungsintensität A I) bzw. 0,8 (Beeinträchtigungsintensität A II) sachgerecht. Demzufolge ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von gesamt 140.244 m² ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von 43.007 m² (davon 27.094 m² Stadt Weilheim i. OB sowie 15.913 m² Gemeinde Polling).

Zugleich löst die Planung ein wasserrechtliches Ausgleichserfordernis für die auf Weilheimer Flur verloren gehenden Überflutungsflächen aus (s. Punkt 1.1).

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse, welche durch den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ ausgelöst werden, werden umgesetzt, indem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 5.625 m² (davon 3.034 m² auf Weilheimer Flur sowie 2.591 m² auf Pollinger Flur, davon 2.197 m² anrechenbar) große Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Die Fläche, welche an einen bereits vorhandenen Gehölzsaum angrenzt, der entlang des außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Tiefenbaches ausgebildet ist, ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Darüber hinaus werden im Bereich der Gemeinde Polling und der Stadt Weilheim i. OB nachfolgend aufgeführte Flächen außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ den Bebauungsplänen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet.

Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen wird dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf vollumfänglich Rechnung getragen (s. S. 13 „Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichbilanz“)

<u>Gemeinde Polling</u>
Fl.Nr. 1115 TF, Gemarkung Polling
Flächengröße: 16.144 m² (3.229 m² anrechenbar)

Auf der im Bereich des Schafbichl liegenden Fläche wird durch Umwandlung einer Standweide in eine Umtriebsweide sowie durch Pflanzmaßnahmen (Eichen und Buchen) eine ökologische Aufwertung angestrebt. 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.

Gemeinde Polling
Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling
Flächengröße: 2.908 m² (2.326 m² anrechenbar)

Die Fläche wurde für das Ökokonto der Gemeinde Polling im August 2016 kartiert (s. Anhang).

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele und Maßnahmen hergeleitet und mit der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau abgestimmt:

Ziel:
Artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Maßnahmen:
- Extensive Nutzung durch 1-schürige Mahd (ab 15.09.) mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Gemeinde Polling
Fl.Nr. 283 TF, Gemarkung Polling
Flächengröße: 8.161 m²

Die Fläche wurde für das Ökokonto der Gemeinde Polling im August 2016 kartiert (s. Anhang).

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele und Maßnahmen hergeleitet und mit der unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau abgestimmt:

Ziele:
a) Artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese
b) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
c) Schilf-Landröhrichte

Maßnahmen:
zu a) Extensive Nutzung durch 1-schürige Mahd (ab 15.09.)
zu b) Extensive Nutzung durch 2-schürige Mahd über 5 Jahre (ab 15.06. bzw. ab 15.09.); ab dem 6. Jahr 1-schürige Mahd (ab 15.09.)
zu c) Zulassen der natürlichen Sukzession, Bekämpfung von Neophyten
zu a) und b) Abfuhr des Mähgutes
zu a), b) und c) Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Stadt Weilheim
Fl.Nr. 4763, Gemarkung Weilheim
Flächengröße: 10.600 m²

Die Fläche wurde für das Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB im Jahr 2016 kartiert.

Bestand:
Im Bestand handelt es sich um einen 60-85 Jahre alten Schwarzerlenbestand auf vernässten Schlufflehmen an 2 Orten: Im Südteil im Zerfall begriffen, lückig mit Totholz; im Norden relativ geschlossen mit reichlich Unterholz und Starkeichen mit Kronentotholz. Neben Weiß- und Schwarzerlen sind einzelne starke Eichen, Aspen und Eschen zu verzeichnen (aus Dokumentation der Flächen für das Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB durch die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling).

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele und Maßnahmen hergeleitet:

Ziel:
Schwarzerlen-Bruchwald, alte Ausprägung (L 423); Lebensraum für Biber, Grauspecht, xylobionte Käferarten

Maßnahme:
Verzicht auf Nutzung

Stadt Weilheim
Fl.Nr. 3606, Gemarkung Weilheim
Flächengröße: 13.100 m²

Die Fläche wurde für das Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB im Jahr 2016 kartiert.

Bestand:
Im Bestand handelt es sich um einen 30-70 Jahre alten Birken-Moorwald, mittlerer Ausprägung, welcher aufgrund von Entwässerung degradiert ist. Das lichtstehende, teilweise lückige Baumholz setzt sich aus 80% Birke, 10% Apse, 10% Vogelbeere, Eiche und Erle mit Gebüsch (Traubenkirsche, Faulbaum) im Unterstand zusammen (aus Dokumentation der Flächen für das Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB durch die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling).

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele und Maßnahmen hergeleitet:

Ziel:
Birken-Moorwälder, alte Ausprägung (L 413); Moorwälder (LRT 91 D0); Aufwertung für Baumpieper, Laufkäfer, Kreuzotter, Grasfrosch

Maßnahmen:
a) Verzicht auf Nutzung
b) Wiedervernässung durch Zufuhr aus umgebendem Wassergraben im Süden

Stadt Weilheim
Fl.Nr. 6516 TF, Gemarkung Weilheim
Flächengröße: 360 m²

Ziele:
a) Gehölzgruppe
b) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Maßnahmen:
zu a) Pflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten mit autochthoner Herkunft
zu b) Extensive Nutzung durch 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes über 5 Jahre, ab dem 6. Jahr Reduktion auf 2-schürige Mahd, Verzicht auf den Einsatz von organischem und mineralischem Dünger und auf den Einsatz von Pestiziden

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifthof Industrieanbinder, 2. Änderung und Erweiterung“ verankert.

In der Gesamtschau stehen die für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den durch die ermöglichte Bebauung beeinträchtigten Funktionen und Werten von Natur und Landschaft bzw. entsprechen dem naturschutzfachlichen Leitbild. Zudem tragen die Maßnahmen 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.

Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau besprochen.

In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den Hochwasserrückhalt wurde vom Ingenieurbüro Kokai (20.02.2017) ein hydraulisches Gutachten verfasst. Dieses kam in Bezug auf die in Anspruch genommenen Retentionsflächen zu folgendem Ergebnis:

„[...] Die Hochwasserrückhaltung der Ammer wird durch das Bauvorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt. Es entsteht ein Verlust an Rückhalteraum in Höhe von etwa 5.021 m³.
Um dieses Volumen auszugleichen, sind entsprechende Geländeabgrabungen im Bereich des Bauvorhabens oder auf einem benachbarten Grundstück innerhalb des Überschwemmungsgebiets nötig, die zeitgleich zur Umsetzung der Baumaßnahme erfolgen müssen. Die Art, Lage und Dimension dieser Geländeabsenkungen werden zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern festgelegt. [...]“.
Darüber hinaus wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen (Höhenbezugspunkte im Straßenraum, auf welche ein Bezug zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude hergestellt wird), eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Gesamt	Anteil Stadt Weilheim i. OB		Anteil Gemeinde Polling	
Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich				
43.007 m²	27.094 m²		15.913 m²	
Festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen				
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:				
5.625 m² (Gehölzsaumerweiterung im Westen des Plangebietes entlang des Tiefenbaches)	Reale Flächengröße: 3.034 m²	Anrechenbare Flächengröße: 3.034 m²	Reale Flächengröße: 2.591 m²	Anrechenbare Flächengröße: 2.197 m²
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:				
Gemeinde Polling				
Fl.Nr. 1115 TF, Gemarkung Polling			Reale Flächengröße: 16.144 m²	Anrechenbare Flächengröße: 3.229 m²
Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling			Reale Flächengröße: 2.908 m²	Anrechenbare Flächengröße: 2.326 m² *
Fl.Nr. 283 TF, Gemarkung Polling			Reale Flächengröße: 8.161 m²	Anrechenbare Flächengröße: 8.161 m² *
Stadt Weilheim i. OB				
Fl.Nr. 4763 TF, Gemarkung Weilheim	Reale Flächengröße 10.600 m²	Anrechenbare Flächengröße 10.600 m²		
Fl.Nr. 3606, Gemarkung Weilheim	Reale Flächengröße 13.100 m²	Anrechenbare Flächengröße 13.100 m²		

Gesamt	Anteil Stadt Weilheim i. OB		Anteil Gemeinde Polling	
Fl.Nr. 6516 TF, ** Gemarkung Weilheim	Reale Flächengröße 360 m²	Anrechenbare Flächengröße 360 m²		
Summe	27.094 m²	27.094 m²	29.804 m²	15.913 m²

* *Die Flächen Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling und Fl.Nr. 283, Gemarkung Polling wurden für das Ökokonto der Gemeinde Polling gemäß der BayKompV eingewertet.Für das Bauleitplanverfahren „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ wurde die Methodik des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang von Natur und Landschaft“ zugrunde gelegt, wobei die Fläche Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling aufgrund ihrer höheren Ausgangswertigkeit nur zu 80% in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt wurde.*

** *Die Fläche ist im Ausgleichsplan und im Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifthof Industrieanbinder, 2. Änderung und Erweiterung“, Stadt Weilheim i. OB verankert.*

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 Bebauungsplanes zu prüfen.

Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, Gewerbeflächen zu schaffen, welche zum einen attraktiv und zum anderen gut in die umgebende Landschaft eingebunden sind, keine grundsätzlichen Alternativen zu. Aufgrund der Lage des Standortes wurde ein städtebauliches und grünordnerisches Konzept gewählt, welches der landschaftsverträglichen Ausgestaltung hohes Gewicht beimisst.

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 das Gebiet weiterhin weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die Fläche bei Beibehalten der derzeitigen Nutzung nicht feststellen. Für die gewerbebauliche Entwicklung der Stadt Weilheim i. OB und der Gemeinde Polling müssten andere Gebiete in Anspruch genommen werden, welche ggf. mit weiter reichenden Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären. Zudem könnten keine Synergieeffekte, welche durch die Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Gewerbegebietes wirksam werden, greifen.

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 zur Anwendung (BayStMLU 2003).

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

Die vorliegenden Datengrundlagen reichen aus, um die Umweltauswirkungen in einer für die Ebene der Bebauungsplanung ausreichenden Detaillierungsschärfe abschätzen zu können.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes 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 Bebauungsplanes hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Stadt Weilheim i. OB und die Gemeinde Polling haben am 29.01.2015 in einer gemeinsamen Sitzung von Stadt- und Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan zur Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Achalaich aufzustellen. Die Bebauungsplanerstellung verfolgt das Ziel, die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.02.2016) und in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling bereits vorbereitete Entwicklung in eine verbindliche Bauleitplanung zu überführen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welche an Standortvoraussetzungen gebunden sind, die am Standort Achalaich erfüllt werden können, wurde in entsprechenden Standortgutachten, welche in der Zusammenfassung der Begründungen zu den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen dargestellt sind, hergeleitet.

Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wurde das Augenmerk im Besonderen auf eine Einbindung der zukünftigen Gewerbebauten in die umgebende Landschaft gelegt. Zugleich wurden immissionsschutzrechtliche Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über einen Kreisverkehr, welcher im Bereich der Entlastungsstraße Trifthof errichtet wird und sowohl eine Anbindung nach Süden zum interkommunalen Gewerbegebiet Achalaich, als auch nach Norden zur Staatsstraße St 2057 aufweist. Planerisch verankert wird die Kreisverkehrsanbindung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Trifthofanbinder“, Stadt Weilheim i. OB. Darüber hinaus erhält das Plangebiet im Osten eine Notzufahrt vom überörtlichen Straßennetz (St 2057 bzw. St 2058).

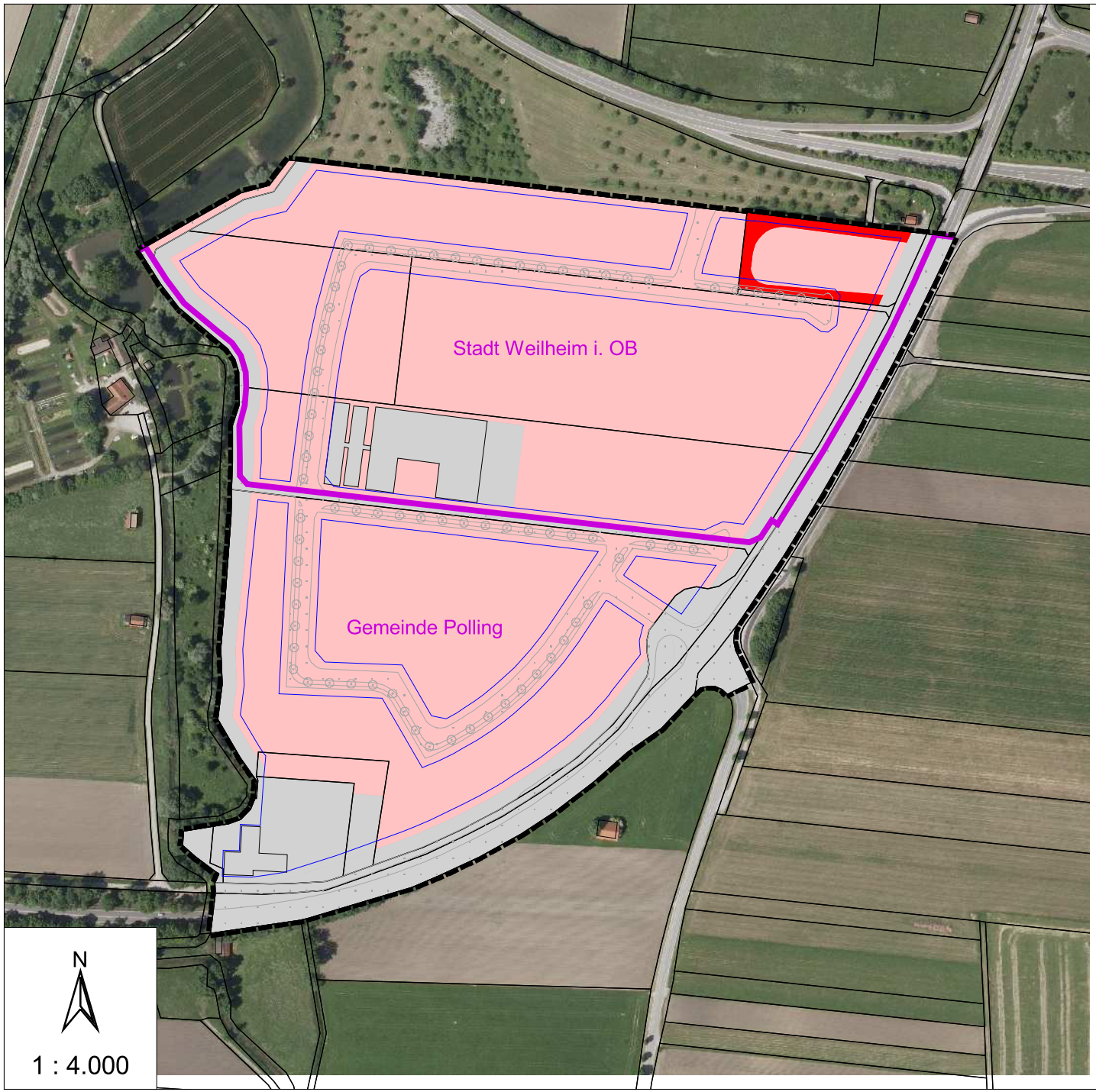
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von ca. 14 ha Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf zur Zeit weitgehend intensiv genutzte Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung umfassende Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU 2003) mit gesamt 43.007 m² ermittelt (Anteil Weilheim i. OB: 27.094 m², Anteil Polling: 15.913 m²). Die Kompensation erfolgt im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem durch Verbeiterung des bereits außerhalb des Geltungsbereiches entlang des Tiefenbaches bestehenden Gehölzsaumes eine naturschutzfachliche Aufwertung erzielt wird. Darüber hinaus werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ sowohl auf Weilheimer als auch auf Pollinger Flur Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet. In der Gesamtschau stehen die für den Bebauungsplan „Inter-

kommunales Gewerbegebiet Achalaich“ festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den durch die ermöglichte Bebauung beeinträchtigten Funktionen und Werten von Natur und Landschaft bzw. entsprechen dem naturschutzfachlichen Leitbild. Zudem tragen die Maßnahmen 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.

Anhang



Umweltprüfung

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft-Beeinträchtigungsintensität A I
Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
138.377 m² x 0.3 = 41.513 m²
(Anteil Stadt Weilheim: 25.600 m²
Anteil Gemeinde Polling: 15.913 m²)

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad über Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft-Beeinträchtigungsintensität A II
Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
1.867 m² x 0.8 = 1.494 m²
(Anteil Stadt Weilheim: 1.494 m²
Anteil Gemeinde Polling: 0 m²)

Eingriffsneutrale Flächen:
Flächen, die keine negative Veränderung i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren
- Bestehende Gebäude
- Gebietseingrünung
- Bestehende versiegelte Flächen
- Flächen, welche gem. § 34 BauGB bebaubar wären

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 43.007 m²
(Anteil Stadt Weilheim: 27.094 m²
Anteil Gemeinde Polling: 15.913 m²)

Sonstiges

- Gemeindegrenze Weilheim i. OB - Polling
- Baugrenzen gem. Bebauungsplan
- Erschließungsstraßen gem. Bebauungsplan
- Eingrünung gem. Bebauungsplan
- Grenze des Planbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

Karte 1: Beeinträchtigungsintensität - Ausgleichsbedarf

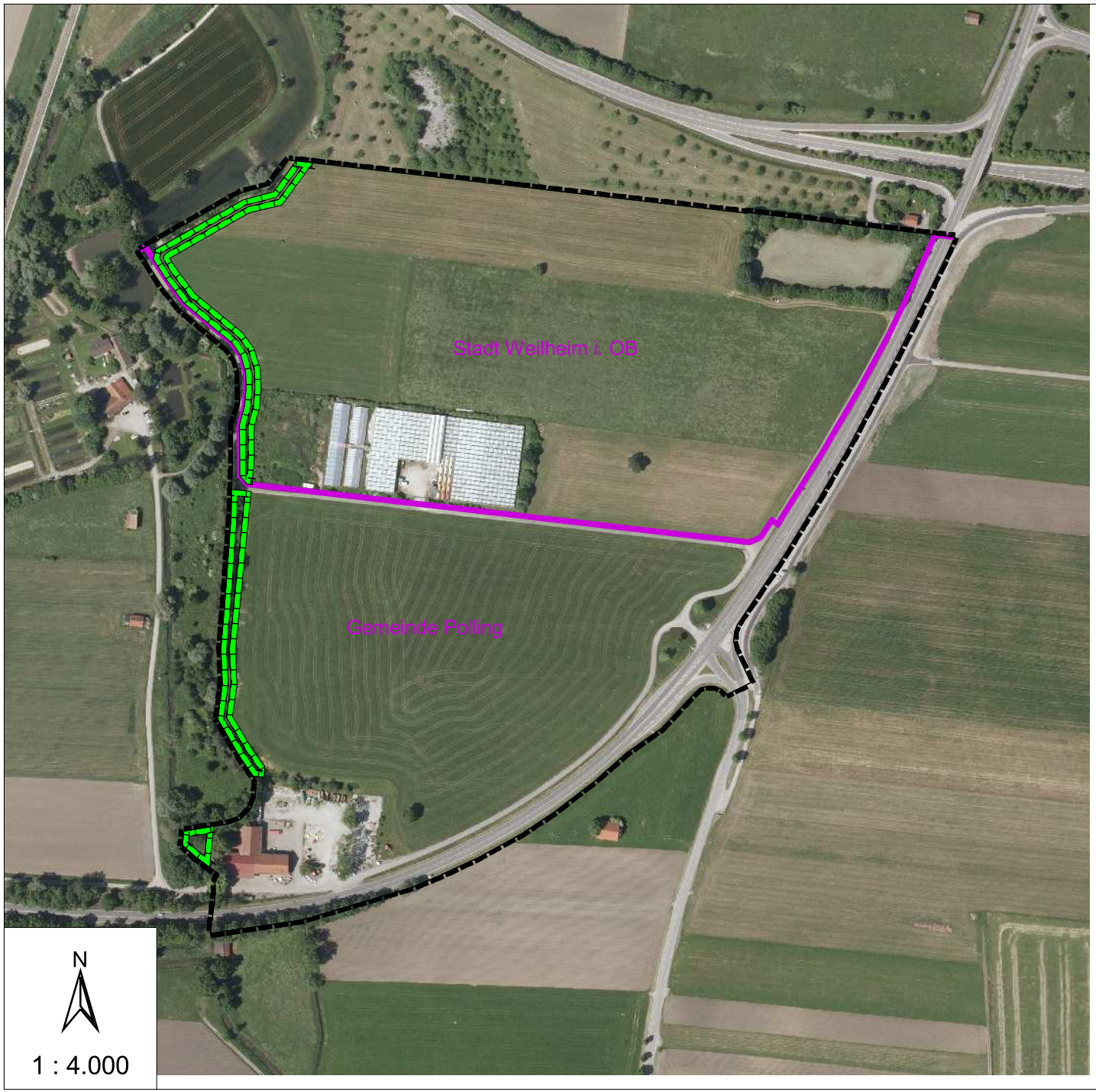
Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Flächengröße: gesamt 5.625 m²;
Flächengröße auf Weilheimer Flur: 3.034 m²
Flächengröße auf Pollinger Flur: 2.591 m², davon werden 2.197 m² in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingestellt)

Ziel:
Gehölzsaum (Verbreiterung des bestehenden Gehölzsaums entlang des Tiefenbachs)

Maßnahme:
Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen

Sonstiges

Gemeindegrenze Weilheim i. OB - Polling

Grenze des Planbereiches

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

Karte 2: Ausgleichsflächen im Plangebiet

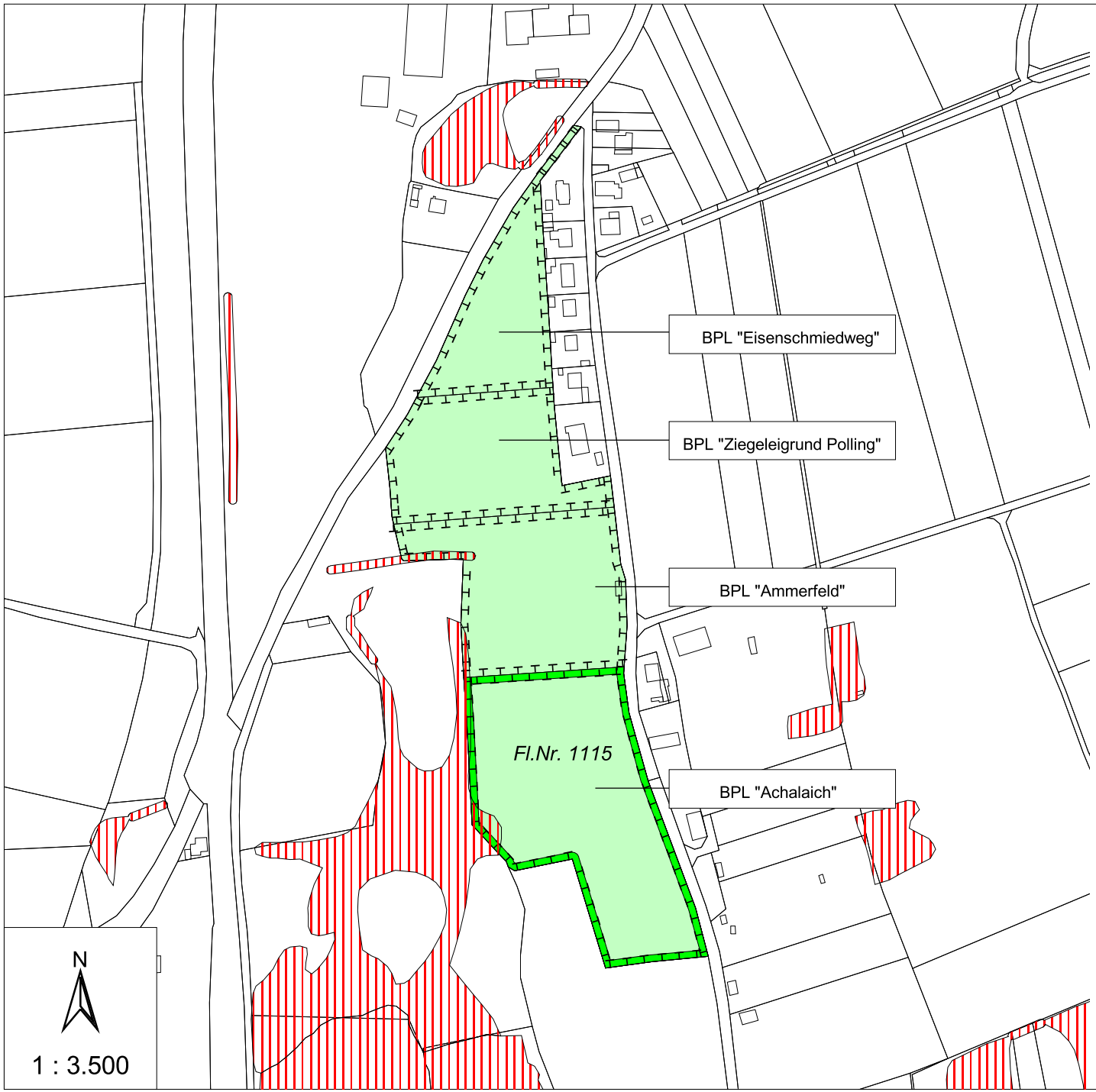
Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 1 (Gemeinde Polling)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Teilfläche von Fl.Nr. 1115, Gem. Polling, Flächengröße: 16.144 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

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

Sonstiges

Amtlich kartierte Biotope

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

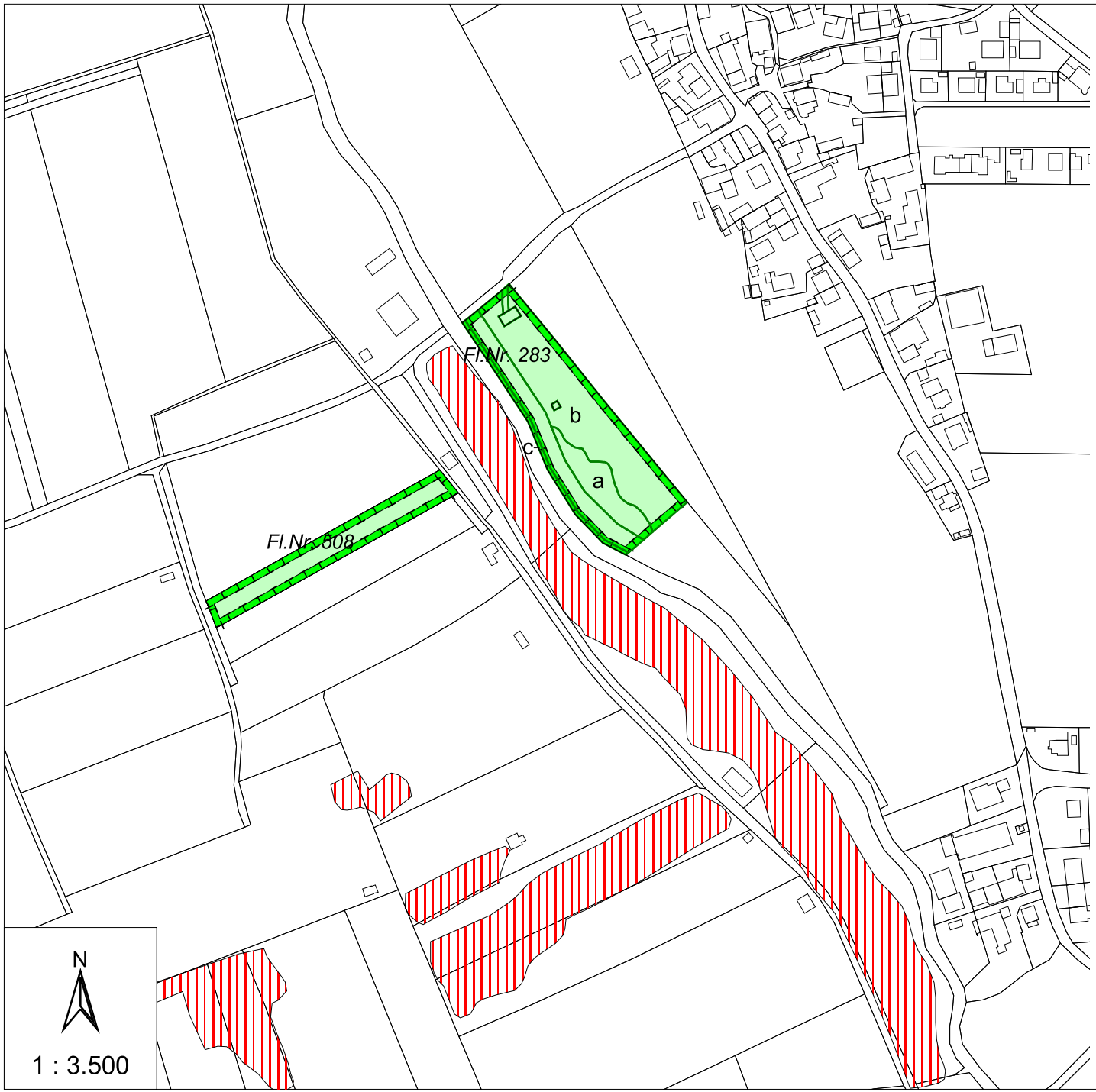
Ausgleichsplan 1 (Gemeinde Polling)

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 2 (Gemeinde Polling)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Fl.Nr. 508, Gem. Polling, Flächengröße: 2.908 m²
Teilfläche von Fl.Nr. 283, Gem. Polling,
Flächengröße: 8.161 m²)

Ziel Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling:
Artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Maßnahmen für Fl.Nr. 508, Gemarkung Polling:
- Extensive Nutzung durch 1-schürige Mahd (ab 15.09.) mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Ziele Fl.Nr. 283, Gemarkung Polling:
a) Artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese
b) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
c) Schilf-Landröhrichte

Maßnahmen für Fl.Nr. 283, Gemarkung Poling:
zu a) Extensive Nutzung durch 1-schürige Mahd (ab 15.09.)
zu b) Extensive Nutzung durch 2-schürige Mahd über 5 Jahre (ab 15.06. bzw. 15.09.); ab dem 6. Jahr 1-schürige Mahd (ab 15.09.)
zu c) Zulassen der natürlichen Sukzession, Bekämpfung von Neophyten
zu a) und b) Abfuhr des Mähgutes
zu a), b) und c) Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Die Maßnahmen sind im Detail im Ökokonto der Gemeinde Polling beschrieben.

Sonstiges

Amtlich kartierte Biotope

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

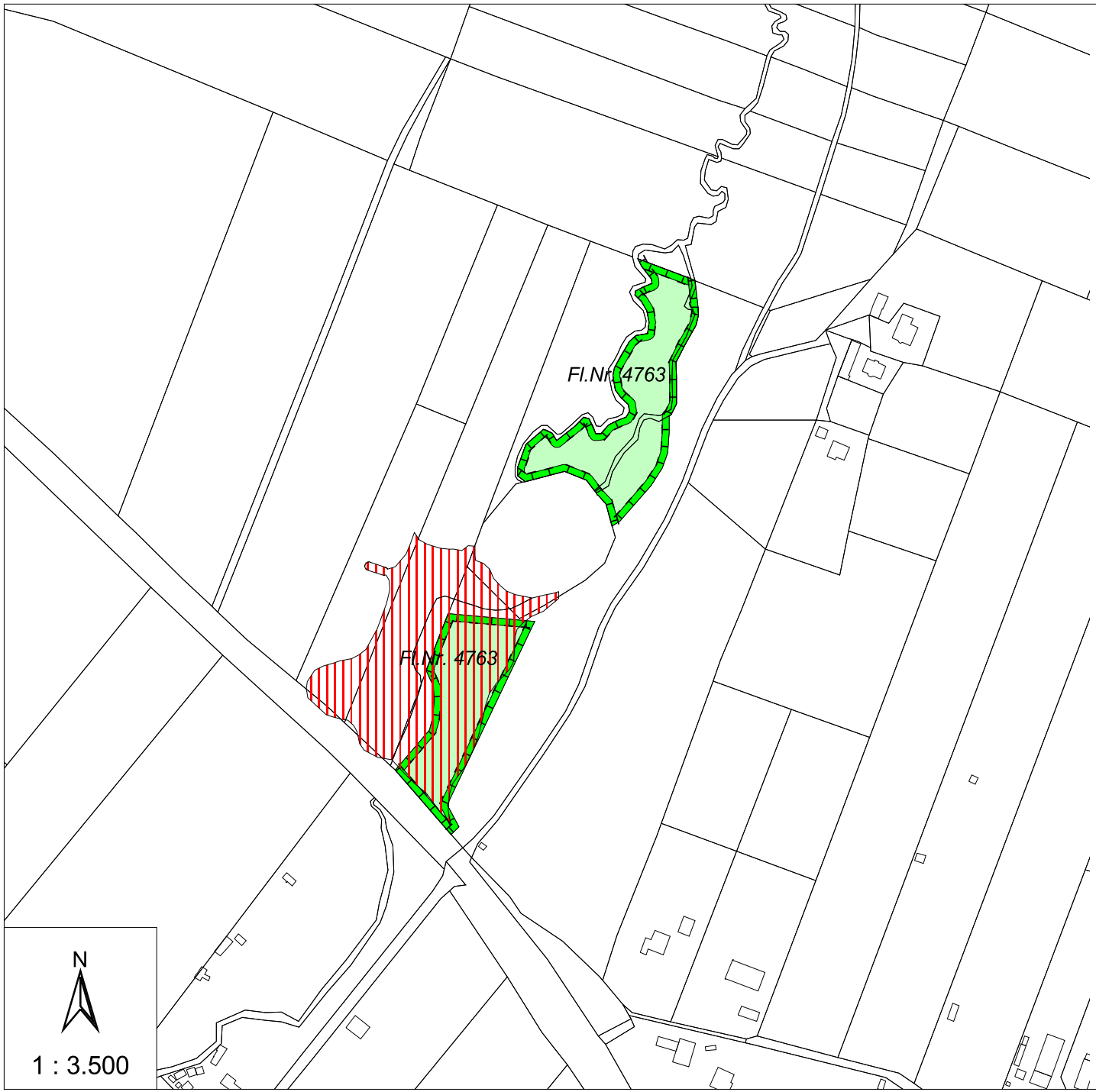
Ausgleichsplan 2 (Gemeinde Polling)

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 3 (Stadt Weilheim i. OB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Teilfläche von Fl.Nr. 4763, Gem. Weilheim, Flächengröße: 10.600 m²)

Ziel:
Schwarzerlen-Bruchwald, alte Ausprägung (L 423);
Lebensraum für Biber, Grauspecht, xylobionte Käferarten

Maßnahmen:
- Verzicht auf Nutzung

Die Maßnahmen sind im Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB beschrieben.

Sonstiges

Amtlich kartierte Biotope

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

Ausgleichsplan 3 (Stadt Weilheim i. OB)

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 4 (Stadt Weilheim i. OB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Fl.Nr. 3606, Gem. Weilheim,
Flächengröße: 13.100 m²)

Ziel:
Birken-Moorwälder, alte Ausprägung (L 413); Moorwälder (LRT 91 D0); Aufwertung für Baumpieper, Laufkäfer, Kreuzotter, Grasfrosch

Maßnahmen:
- Verzicht auf Nutzung
- Wiedervernässung durch Zufuhr aus umgebendem Wassergraben im Süden

Die Maßnahmen sind im Ökokonto der Stadt Weilheim i. OB beschrieben.

Sonstiges

Amtlich kartierte Biotope

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

Ausgleichsplan 4 (Stadt Weilheim i. OB)

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

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

Stand: Juli 2017



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 5 (Stadt Weilheim i. OB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Teilfläche von Fl.Nr. 6516, Gem. Weilheim, Flächengröße: 360 m²)

Ziele:
a) Gehölzgruppe
b) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Maßnahmen:
zu a) Pflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten mit autochthoner Herkunft

zu b) Extensive Nutzung durch 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes über 5 Jahre, ab dem 6. Jahr Reduktion auf 2-schürige Mahd, Verzicht auf den Einsatz von organischem und mineralischem Dünger und auf den Einsatz von Pestiziden

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan "Entlastungsstraße Trifthof Industrieanbinder, 2. Änderung und Erweiterung", Stadt Weilheim i. OB im Detail beschrieben.

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich"

Ausgleichsplan 5 (Stadt Weilheim i. OB)

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

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

Stand: Juli 2017

Ökokonto Polling

Aufwertung der Ökokontoflächen gemäß BayKompV

Flur-Nr. 508, Gemarkung Polling

Ausgangszustand	Prognosezustand	Flächen-größe [m²]	Höhe der Aufwertung [in Wertpunkten]	Kompensations-umfang [in Wertpunkten]
Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen [G221] [9 Wertpunkte (mittel)]	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese [G222-GN00BK] [13 Wertpunkte (hoch)]	2.908	4	11.632
Summe:		**2.908**		**11.632**

Flur-Nr. 283, Gemarkung Polling

Ausgangszustand	Prognosezustand	Flächen-größe [m²]	Höhe der Aufwertung [in Wertpunkten]	Kompensations-umfang [in Wertpunkten]
Intensivgrünland [G11] [3 Wertpunkte (gering)]	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland [G212-LR6510] [9 Wertpunkte (mittel)]	10.727	6	64.362
Intensivgrünland [G11] [3 Wertpunkte (gering)]	Schilf-Landröhrichte (§) [R111-GR00BK] [10 Wertpunkte (mittel)]	429	7	3.003
Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (§) [G221-GN00BK] [10 Wertpunkte (mittel)]	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (§) [G222-GN00BK] [13 Wertpunkte (hoch)]	1.146	3	3.438
Schilf-Landröhrichte (§) [R111-GR00BK] [10 Wertpunkte (mittel)]	Schilf-Landröhrichte (§) [R111-GR00BK] [10 Wertpunkte (mittel)]	368	0	0
Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft [P44] [0 Wertpunkte (ohne Wert)]	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland [G212-LR6510] [9 Wertpunkte (mittel)]	94	9	846

Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt [V32] [1 Wertpunkt (gering)]	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland [G212-LR6510] [9 Wertpunkte (mittel)]	52	8	416
Summe:		**12.816**		**72.065**

Bebauungsplan
„Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“,
Stadt Weilheim i. OB / Gemeinde Polling

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG, Nr. 18.7.2 -

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB

Gemeinde Polling
Kirchplatz 11
82398 Polling

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Stand: Juli 2017

Inhalt

1. Einleitung 1

2. Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB 1

3. Ergebnisse 3

1. Einleitung

Die Stadt Weilheim i. OB und die Gemeinde Polling haben am 29.01.2015 in einer gemeinsamen Sitzung von Stadt- und Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan zur Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Achalaich aufzustellen. Die Bebauungsplanerstellung verfolgt das Ziel, die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.02.2016) und in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling bereits vorbereitete Entwicklung in eine verbindliche Bauleitplanung zu überführen. Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündete.

2. Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG

Zum Bebauungsplan wurde gemäß Anlage 2 UVPG, Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Anhand der in Anlage 2 UVPG für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Kriterien wurde abgeschätzt, ob das städtebauliche Projekt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

	Prüfkriterien	Prüfung/Bewertung der Erheblichkeit
1.	**Merkmale des Vorhabens**	
1.1	Größe	Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 18,53 ha auf, wovon 10,03 ha auf Weilheimer Flur und 8,50 ha auf Pollinger Flur zu liegen kommen. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt gesamt 109.058 m², auf Weilheimer Flur 68.236 m², auf Pollinger Flur 40.822 m². **=> unerheblich**
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch die Bebauung werden Flächen mit weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan umfängliche Maßnahmen zur Reduktion der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verankert (s. Set der Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht). Für die trotz der umgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zum Ausgleich getroffen, welche eine vollständige Kompensation gewährleisten. **=> unerheblich**
1.3	Abfallerzeugung	Über die durch die Nutzung als Gewerbegebiet anfallenden Abfälle werden keine Abfälle erzeugt. **=> unerheblich**
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch den Bebauungsplan werden keine Umwelt-

1.	**Merkmale des Vorhabens**	
		verschmutzungen und Belästigungen ausgelöst. Auf Basis einer zum Bebauungsplan durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Bebauungsplan schalltechnische Festlegungen getroffen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags überall eingehalten und nur nachts in Teilbereichen an den südöstlichen Baugrenzen um maximal ca. 1 dB(A) überschritten. **=> unerheblich**
1.5	Risiken von Störfällen, Unfällen, Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	Mit der Nutzung als Gewerbegebiet sind keine erheblichen Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen verbunden. **=> unerheblich**

2.	**Standort des Vorhabens**	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Der Agrarleitplan sowie die Landwirtschaftliche Standortkartierung weisen die im Planbereich vorkommenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als ackerbaulich genutzte Flächen mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen aus. Zugleich sind im Plangebiet Ansätze einer gewerblichen Nutzung (Landmaschinenhandel, Gärtnerei) vorhanden. Für die Erholung ist dem Gebiet keine besondere Bedeutung beizumessen. **=> unerheblich**
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen eine geringe, den versiegelten Flächen (Gebäude, Wege) keine Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Eine im Plangebiet vorhandene Hecke weist eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. **=> unerheblich**
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Die unter Nr. 2.3.1 bis Nr. 2.3.11 genannten Gebiete werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. Dass Teile des Plangebietes im Bereich der Weilheimer Flur ursprünglich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ammer lagen, wird durch eine entsprechende Hochwasserfreilegung gelöst.
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	
2.3.2	Naturschutzgebiete	
2.3.3	Nationalparke	
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	
2.3.5	Naturdenkmäler	
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile	
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope	**=> unerheblich**

2.	**Standort des Vorhabens**	
2.3.8	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete Überschwemmungsgebiete	
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	
2.6.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	**=> unerheblich**

3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen**	
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Auswirkungen (insbesondere Bodenversiegelung, Schallemissionen) sind auf das Plangebiet und sein unmittelbare Umfeld beschränkt. **=> unerheblich**
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Keiner
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Die Schwere der Auswirkungen ist aufgrund umfänglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Niveau gesenkt.
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die Versiegelung, die Zunahme der Schallemissionen und die Veränderungen des Landschaftsbildes sind dauerhaft, werden jedoch durch umfängliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemindert und ausgeglichen.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	

3. Ergebnisse

Die Merkmale des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“, Stadt Weilheim i. OB / Gemeinde Polling wurden unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG geprüft und hinsichtlich ihrer möglichen umweltbezogenen Auswirkungen bewertet.

Dieser Vorprüfung des Einzelfalls zufolge führt der Bebauungsplan zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht bereits im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt worden wären.