

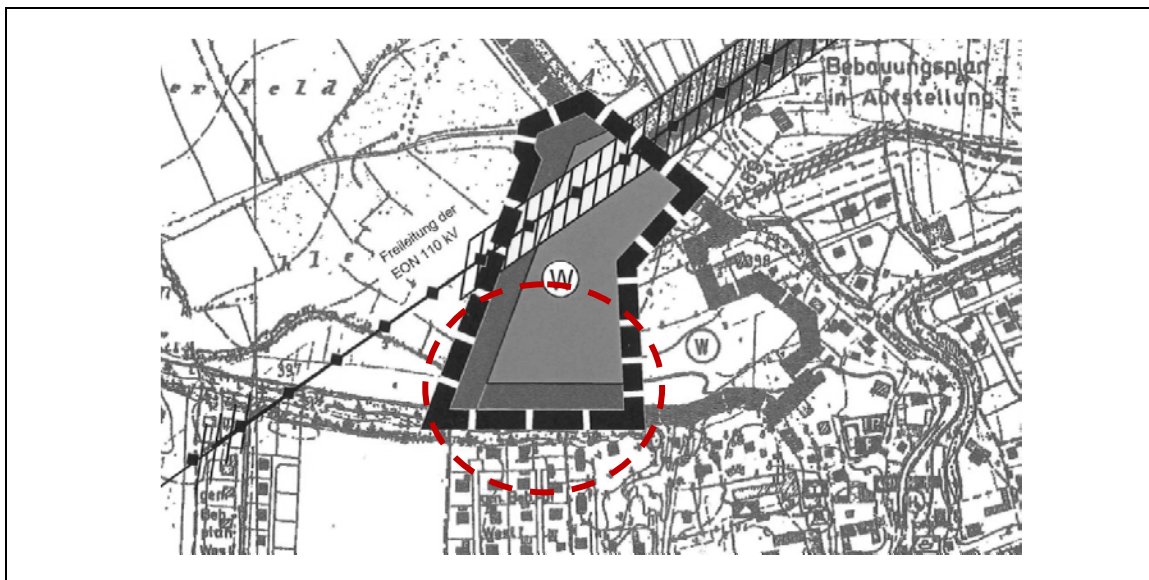
# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan Polling Gründl - West

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Polling erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit C2) - als

### Satzung



Flächennutzungsplan, Deckblatt ohne Maßstab

Gefertigt: 15.12.16

Geändert: 18.05.17

Bearbeitung: Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: info@architekt-bichler.de

## B 2 Festsetzungen durch Text

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 467, sowie die Teilflächen der Grundstücke 169/2, 439, 438/4 und 469.

### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
**WA Allgemeines Wohngebiet** (gemäß §4 BauNVO). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,35
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,60

zulässige Dachformen		Dachneigung (DN)
Satteldach	SD	25° - 32°
Pultdach	PD	8° - 16°
Zeltdach	ZD	bis max. 32°
Walmdach	WD	bis max. 32°

Wandhöhe Wohnhaus II bei SD, ZD, WD	6,20m
Wandhöhe Wohnhaus E+D bei SD, ZD, WD	4,80m
mittlere Wandhöhe Wohnhaus II bei PD	7,20m
mittlere Wandhöhe Wohnhaus E+D bei PD	6,50m

mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m
Firsthöhe Wohnhaus II	9,00m

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 3.3 Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:  
 Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite, in Gebäudeachse auszurichten.
- 3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO  
 ST Stellplätze § 12 BauNVO

## 5. **Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.
- 5.2 Je Wohnung ist ein Stellplatz nach § 12 BauNVO in einer Garage oder einem Carport nachzuweisen.

## 6. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
- 6.3 Parzellen 6 - 10: Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 1,5 m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muss mindestens 2,0 m betragen.
- 6.4 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

## 7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
  - 7.1.1 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
  - 7.1.2 Parzellen 6 - 10: Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 1,0 m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
- 7.2 Dachflächen
  - 7.2.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
  - 7.2.2 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
  - 7.2.3 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
  - 7.2.4 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 2,0 m festgesetzt.
  - 7.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 7.2.6 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. First- und traufgleiche Quergiebel sind unzulässig
  - 7.2.7 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
  - 7.2.8 Dachüberstand: An Ortgang und Traufe sind max. 1,0 m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von max. 1,3 m zulässig.
  - 7.2.9 Dacheindeckung: Ziegel- oder Betonsteindeckung, matt, in Rot- Braun- oder Grautönen.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
  - 7.3.1 Wandhöhen sind ab Oberkante der Erdgeschossrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen. Bei Höhensprüngen ist die am tiefsten liegende Teilfläche maßgebend.
  - 7.3.2 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
  - 7.3.3 Parzellen 1 - 5, 11 - 15: Stützmauern sind unzulässig.
  - 7.3.4 Parzellen 6 - 10: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

- 7.4 Garagen und Nebengebäude:
- 7.4.1 Garagen dürfen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 7.4.2 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.4.3 Bei den Parzellen 6 bis 9 sind auch Garagen mit Flachdach, bzw. erdüberdeckte Garagen zulässig.
- 7.4.4 Bei grenzständigen Garagen und Nebengebäuden sind Zeltdächer und Walmdächer unzulässig.
- 7.4.5 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.4.6 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,0 m vorzusehen.
- 7.5 Solaranlagen
- 7.5.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune straßenseitig um 0,5m zurückzusetzen und auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 7.6.2 Der Streifen außerhalb der Einfriedung ist zu begrünen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 7.6.3 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.
- 7.6.4 Geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände sind bis zu einer Einzellänge von maximal 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen den Einzelelementen beträgt mindestens 2,0 m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 1,0 m.
- 7.6.5 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.6.6 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nur bis maximal 10 cm über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.6.7 Zwischen Oberkante Gelände bzw. Zaunsockel und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.6.8 Die Verteiler- und Hausanschlussschranke der Bayernwerk AG sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.
- 7.7 Verkehrsflächen
- 7.7.1 Multifunktionsstreifen: Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrassen, versickerungsfähiges Betonpflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker).
- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen  
 Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung Grünkorridor  
 Die öffentlichen Grünfläche ist als Wiese anzulegen und gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16

### 8.2.2 Zu pflanzende Straßenbäume

Im Straßenraum sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Einzelbäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage (bis zu 1 m) sind möglich.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16

### 8.3 Private Grünflächen Allgemeines Pflanzgebot

Auf jedem Privatgrundstück ist je angefangene 300 qm Grundfläche mindestens ein Baum aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.3.2 Befestigung

Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Überschüssiges Abflusswasser ist seitlich auf privaten Vegetationsflächen zu versickern.

### 8.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Interne Ausgleichsflächen / Eingrünungsmaßnahmen

Folgende Entwicklungsziele werden festgesetzt:  
gemischte Baumhecke, wechselfeuchte Hochstauden- und Grasflur (z.T. in Geländemulden)

Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine gemischte Baumhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der Anwuchsphase durch Zäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Der Pflanzabstand in der einreihigen Strauchpflanzung beträgt 1,5 m.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Juglans regia	Walnuss
	Populus tremula	Zitterpappel
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Corylus avellana	Hasel

	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Artenliste Sträucher	Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa majalis	Zimtrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Mindestpflanzqualität

Bäume:	Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Sträucher:	verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Die 4 bis 5 m breiten Streifen zwischen der Heckenpflanzung und der Grenze des Geltungsbereichs sind als Geländemulden (Tiefe ca. 0,50 m) auszubilden. Sie sind zur Hecke hin flach (Böschung ca. 1 : 3) zu den angrenzenden Ackerflächen als steile Böschungen (1 : 1) auszuformen. Die gesamte, nicht mit Gehölzen zu bepfanzende Fläche ist mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, ein bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, frühestens ab 16. Juni). Die Ansaat erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

- 8.4.2 Externe Ausgleichsfläche 1 (siehe Lageplan „Externe Kompensation 1“)  
Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

Teilfläche / Fl.Nr.:	575 (Teilfläche), Gemarkung Polling
Gesamtgröße:	5.884 qm
Größe Maßnahme:	2.293 qm
anrechenbare Fläche:	2.293 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)
Bestand:	artenarme Mehrschnittwiese
Entwicklungsziel:	artenreiche Salbei-Glatthaferwiese
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflügen und Eggen</li> <li>• Ansalbung mit Mähgut artenreicher Frischwiesen aus dem näheren Umfeld; Ausführung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde</li> </ul>
Entwicklungspflege:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-3 Schröpfungmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat;</li> <li>• Anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15 Juni, Herbstmahd); Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig</li> </ul>

Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern
8.4.3	Externe Ausgleichsfläche 2 (siehe Lageplan „Externe Kompensation 2“) Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:
Teilfläche / Fl.Nr.:	625 (Teilfläche), Gemarkung Polling
Gesamtgröße:	5.362 qm
Größe Maßnahme:	304 qm
anrechenbare Fläche:	304 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)
Bestand:	Fichtenreinbestand, Kiefernneuaufforstung
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit standorttypischen Gehölzarten
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschlag des Fichtenbestandes, Rodung der Kiefernneuaufforstung</li> <li>• Aufforstung mit folgenden Arten: Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur</li> <li>• am Ostrand: Pflanzung einer einreihigen Strauchpflanzung (nur autochthone Gehölze) mit folgenden Arten: Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Rosa majalis, Viburnum lanthana</li> <li>• Sicherung durch Wildschutzzaun</li> </ul>
Entwicklungspflege:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausmähen der Jungpflanzen in den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung</li> <li>• Ziehen von Koniferen-Anflug (Fichte, Kiefer)</li> <li>• spätere Durchforstungsmaßnahmen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde</li> </ul>
Rechtl. Sicherung:	Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

## 9 Wasserwirtschaft

### 9.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Wegen des hohen Grundwasserstandes sind keine Sickerschächte zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser kann über Sickermulden oder oberflächennahe Rigolen versickert werden. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sind dabei zu beachten.

### 9.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

### 9.3 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung Rückhaltebecken

Das Rückhaltebecken ist auf Basis von im Rahmen des Entwurfs für das Verfahren nach den §§ 3.2 und 4.2 BauGB noch durchzuführender Abflussberechnungen ausreichend zu dimensionieren.


Das Rückhaltebecken ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 auszubilden. Die Sohle ist mit mehreren kleinen, wasserhaltenden Mulden auszuformen. Das Becken ist mit autochthonem Saatgut zu begrünen und einmal jährlich zu mähen (mit Mähgutabfuhr). Die Ansaat erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 10 Thermische Nutzung des Untergrundes

- 10.1 Eine thermische Nutzung des vorhandenen oberflächennahen Grundwasservorkommens mittels Grundwasserwärmepumpenanlagen ist zulässig.
- 10.2 Erdwärme-Sondenanlagen als geschlossene, tiefgründende Systeme sind unzulässig.
- 10.3 Erdwärme-Kollektorbauformen als geschlossene, erdverlegte, flachgründende Systeme sind zulässig.

## C 2 Hinweise durch Text

### Nutzungsschema:

<b>WA</b>	<b>II</b>	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse
<b>GRZ</b>	<b>0,35</b>	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	<b>0,60</b>	Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
		nur Einzelhäuser zulässig
<b>SD 25 - 32°</b>		Dachform Satteldach, 25-32°
<b>PD 8 - 16°</b>		Pulldach 8 - 16°
<b>ZD bis 32°</b>		Zeltdach bis 32°
<b>WD bis 32°</b>		Walmdach bis 32°

### Maßnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

### Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

### Empfehlung Wandbegrünung:

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden, sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste sinnvoll.

### Sicherung Bestandsbaum:

Der Bestandsbaum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist während der Bauzeit durch geeignete Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen.

### Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.



**Solaranlagen:**

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

**Landwirtschaft**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidlich Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.

**Abfallbehälter**

Abfallbehälter sollen entweder in die Gebäude zu integriert, oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet integriert werden.

**Dachüberstand bei Grenzgaragen**

Bei grenzständigen Garagen ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

**Grundwasser, Hochwasser**

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollten geplante Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgeführt werden. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen. Wenn der Baukörper in das Grundwasser eintaucht und dadurch einen Grundwasseraufstau erzeugt, ist eine dauerhafte Grundwasserumleitung erforderlich. Dies ist nach § 8 WHG i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG wasserrechtlich zu behandeln, d.h. es sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzureichen.

Auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen können für Planungsfehler haftbar gemacht werden.

**Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der Bayernwerk AG auf Privatgrund zu dulden. Die

Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

### Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Die Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrunds werden durch den örtlichen geologischen Aufbau, sowie die Grundwasserverhältnisse bestimmt. Die Nutzbarkeit des Grundwassers ist von einem Planungsbüro im Einzelfall zu prüfen. Dazu ist vorab eine Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erforderlich. Bohrungen sind der zuständigen Wasserrechtsbehörde im zuständigen Landratsamt mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.

Das Errichten und Betreiben von Erdwärmekollektoren bedarf insbesondere gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG der Erlaubnis, wenn Kollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (z.B. Glykol-Wasser-Gemisch der WGK 1) betrieben werden und ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann.

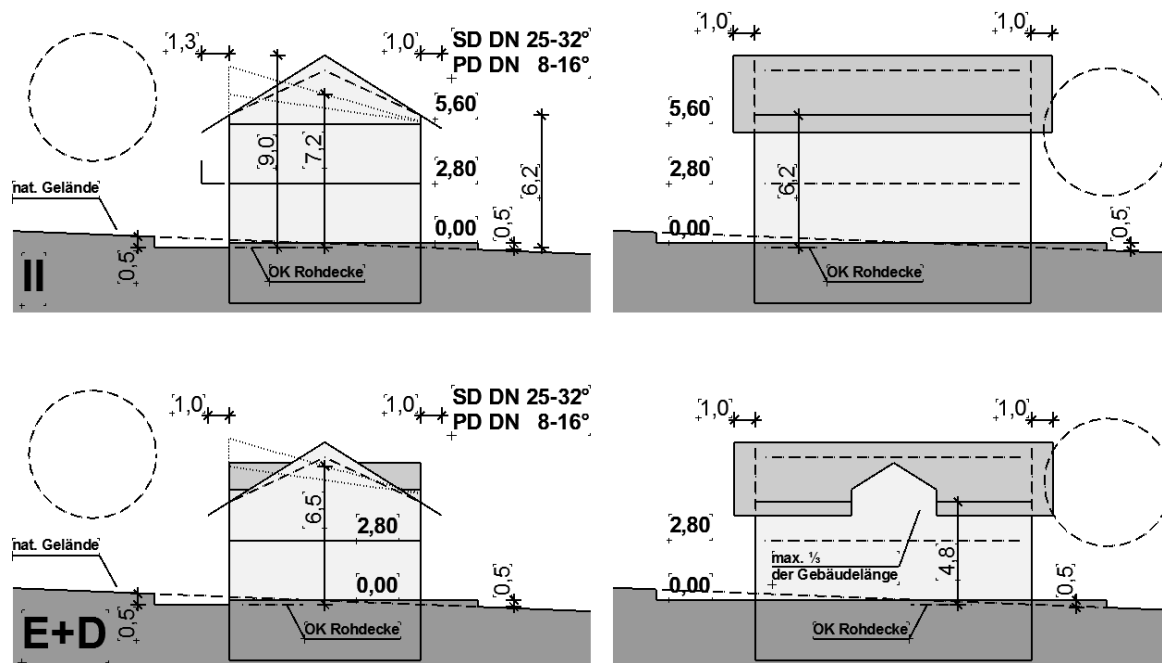
### Schutzzone 110-kV-Freileitung

Baukräne, welche in die Schutzzone der 110-kV-Freileitung reichen sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

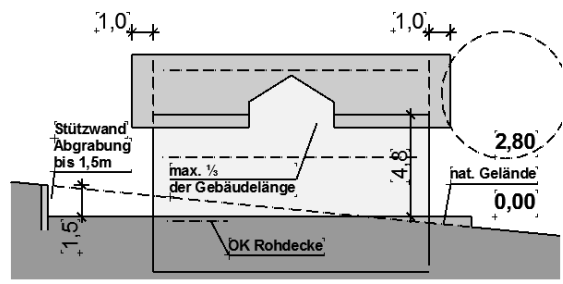
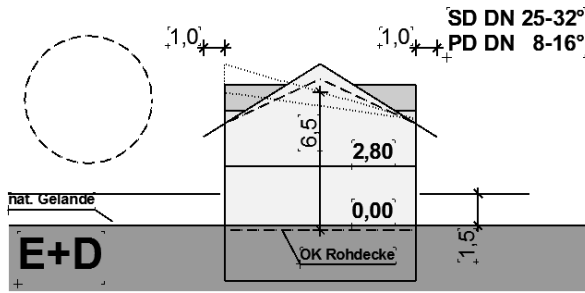
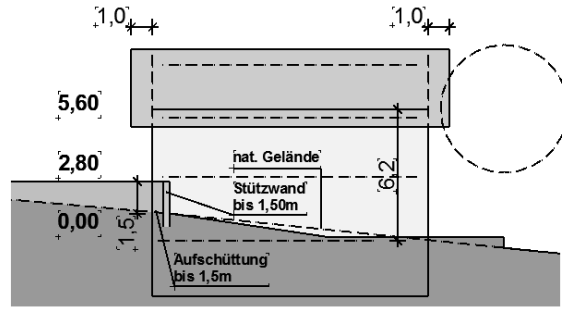
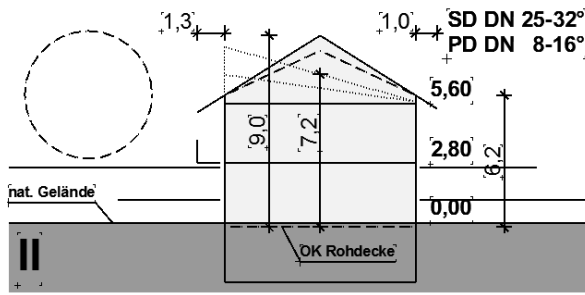
### Pflanzungen im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, sind durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden oder zu entfernen, bzw. werden auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt.

### Systemschnitte Parzellen 1 - 5, 11 - 15



Systemschnitte Parzellen 6 - 10



**Gemeinde Polling**  
**Bebauungsplan – „Gründl West“ - Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gründl West“ in Polling beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden**

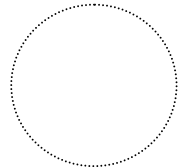
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**6. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

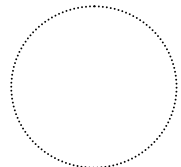
Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

**7. Genehmigung**

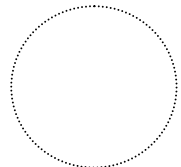
Das Landratsamt Mühldorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde

**8. Ausgefertigt**

Polling, den \_\_\_\_\_

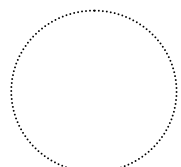
\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

**9. Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Polling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister



# Gemeinde Polling

## Bebauungsplan Gründl - West

### Begründung

Gefertigt: 15.12.16

Geändert: 18.05.17

---

Bearbeitung:  
Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: [info@architekt-bichler.de](mailto:info@architekt-bichler.de)

### 1. Lage und Raumbeziehung

Das ca. 15.330 m<sup>2</sup> Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Gründl - West" liegt am Nordwestlichen Ortsrand von Polling. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Das Baugebiet grenzt im Süden an einen bewaldeten Hang. Südlich dieses Grünzugs, ca. 10 m höher liegend, sind weitere Wohngebiete vorzufinden. Östlich der Planungsgebietes grenzen die Parzellen der Einfamilienhäuser am Gründlweg an. Die angrenzenden Flächen nach Norden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Polling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61/610/2 vom 03.03.1997), in welchem das Planungsgebiet durch das rechtskräftige Deckblatt Nr. 27 als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2016 beschlossen, für das Gebiet „Gründl West“ Polling einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

In Polling besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Diese kann durch noch freie Parzellen in den vorhandenen Wohngebieten nicht gedeckt werden, da welche zumeist in privater Hand und damit nicht verfügbar sind. Ein Bauzwang besteht nicht. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes "Gründl -West" entstehen nun 15 Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als zulässige Dachformen sind Satteldächer festgesetzt. Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden, sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne dem Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen zu nehmen.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ortsrand von Polling so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Da durch die Zunahme von Kleinfamilien ein Bedarf an Wohnungen auch in dörflich geprägten Gebieten entsteht, werden pro Parzelle maximal drei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gründl - West" kann der akute Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser in Polling die nächsten Jahre gedeckt werden.

### 4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

### 5. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

## 6. Verkehr

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten her von der Mühldorfer Straße über die Rauheitenstraße. Durch die Verlängerung der Rauheitenstraße am nördlichen Ortsrand wird das Planungsgebiet direkt angebunden. Intern werden die Parzellen durch eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen, an welcher alle Parzellen liegen. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4,5 m.

Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit erfolgt. Die inneren Erschließungsstraßen begleitend, wird ein 2,0 m breiter, mit Bäumen und Grünflächen gegliederter Längsparkstreifen für Besucher ausgebildet.

Die Anbindung nach Süden an die Grünbacher Straße erfolgt über die Rauheitenstraße und den Gründweg. Der Straßenraum des Gründweges ist jedoch beengt und weist zum Teil beträchtliche Steigungen auf. Die Fahrbahnbreite beträgt zum Teil unter 3,5 m.

In Verlängerung des Gründweges führt in westlicher Richtung ein gekiester Feld- und Waldweg zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser soll vom Planungsgebiet her durch einen Fußweg angebunden werden. Somit kann eine direkte fußläufige Anbindung an die Grünbacher Straße mit öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Kindergarten, Spielplatz, Sportstätten, sowie das Ortszentrum mit Kirche schnell erreicht werden.

## 7. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet fällt in nordwestlicher Richtung auf eine Länge von ca. 180 m um insgesamt ca. 6,5 m ab. Das Gefälle ist jedoch nicht gleichmäßig. Am Südwestlichen Ende des Planungsgebietes, im Bereich der Parzellen 6 bis 10 ist der Geländeverlauf deutlich steiler. Hier werden Gefälle bis zu 11 % erreicht. Nach Nordosten wird das Gebiet zunehmend flacher. Im Zentrum des Baugebietes, sowie weiter nach Nordosten werden nur mehr Gefälle von ca. 2,5 % oder weniger erreicht.

Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht kiesiger, sickerfähiger Boden an. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

## 8. Wasserwirtschaft

### a) Wasserversorgung

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser der Wasserversorgung Polling versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Polling. Das Schmutzwasser wird dabei zur Kläranlage Polling geleitet.

### c) Oberflächenentwässerung

Gesammeltes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern. Erforderliche Anlagen zur Versickerung sind im Bauantrag darzustellen. Ein Regenwasserkanal ist weder vorhanden noch geplant.

### d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 2,5 m unter dem jetzigen Geländeniveau. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und eventuellen Schwankungen des Grundwasserpegels sollten geplante Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Im Bereich des Hanges ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Bei starken Niederschlägen ist von Süden her mit Oberflächenwasser zu rechnen, welches

derzeit in Verlängerung des Gröndlwegs ungebremst entlang des Feld- und Waldweg südlich des Planungsgebietes über den Hang in die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen läuft.

Erforderliche Einrichtungen zur Wasserrückhaltung sind in der vorliegenden Planung bis dato nur symbolisch dargestellt und werden durch einen Fachplaner konkretisiert und ergänzt. Grundsätzlich soll an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5 bis 9 ein Graben in Verbindung mit einem Erdwall verhindern, dass Oberflächenwasser auf die Grundstücke gelangt. Im Anschluss daran wird das gesammelte Wasser innerhalb der westlichen Ortsrandeingrünung in einer offenen Mulde zu einem geplanten Wasserrückhaltebecken im Norden geleitet und dort versickert.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

## 9. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

## 10. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	15.330 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	2.573 qm
abzüglich Erschließungsflächen/Parken	ca.	2.079 qm
Nettobaufläche		10.678 qm

Grundstücksgrößen

Parzelle	qm	Parzelle	qm
1	884 qm	8	714 qm
2	679 qm	9	740 qm
3	657 qm	10	695 qm
4	673 qm	11	734 qm
5	740 qm	12	660 qm
6	802 qm	13	649 qm
7	684 qm	14	693 qm
		15	674 qm
Gesamt			10.678 qm

## 12. Grünordnung

### Naturräumliche Bedingungen

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten; Unteres Inntal
Geländegestalt	leicht, im südöstlichen Teil stark geneigt; NW-exponiert
Geologischer Untergrund, Boden	südlicher Teil: Braunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über Sand- bis Schluffkies (Schotter); nördlicher Teil: Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehme (Talsediment)
Wasser	keine Oberflächengewässer; Grundwasser ca. 2,5 m unter dem jetzigen Geländeniveau



**Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

im Geltungsbereich

Landwirtschaft: Acker (NW), intensiv genutztes Grünland (SO)

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Landwirtschaft: Acker
Osten	Siedlung (Allgemeines Wohngebiet)
Süden	Feldweg, Hangwald
Westen	Landwirtschaft: Acker (N), intensiv genutztes Grünland (S)

**Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete i.S. des BNatSchG und BayNatSchG sowie andere Schutzgebiete vorhanden. Ein Südöstlich angrenzender Teilbereich des Hangwaldes ist in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (7741-0220-003).

**Begründung Konzept**

Die Ausbildung einer großzügigen Eingrünung auf der West- und Nordseite trägt der exponierten Ortsrandlage des Bbauungsgebietes Rechnung. Diese naturnahe zu gestaltende Eingrünungszone mit einer durchgängigen, gemischten Baumhecke und Hochstauden- und Grasflur (z.T. in wechselfeuchten Geländemulden) fungiert gleichzeitig als strukturreicher Lebensraum und wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend den Richtlinien des Landratsamts Mühldorf werden davon jedoch nur die über eine Breite von 5 m hinausgehenden Flächenanteile als Kompensationsmaßnahmen angesetzt. Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken) festgesetzten Flächen werden naturnah gestaltet und erfüllen gleichzeitig ökologische Ausgleichsfunktionen (v.a. Lebensraumangebote für Amphibien).

Festsetzungen zur Bepflanzung der Straßenräume sowie der privaten Grünflächen garantieren eine ausreichende Durchgrünung des Siedlungsgefüges und steigern die Attraktivität der öffentlichen Straßenräume.

**13. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

**Eingriff (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)**

Gebäudeflächen, Erschließungsflächen, private Grünflächen	-12.787 qm
Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Schutzgut Arten- und Lebensräume (Acker, Intensivgrünland): Kategorie I oben, Schutzgut Boden: II unten, Schutzgut Wasser: I oben, Schutzgut Klima und Luft: I oben; Schutzgut Landschaftsbild: II unten >> Schwerpunkt: I oben) Kompensationsfaktor: 0,5 Minimierung des Eingriffs durch Abrücken von Hangwaldbereichen, Festsetzung hinsichtlich Durchgrünung und versickerungsfähiger Beläge auf Privatgrundstücken, Retentionsmaßnahmen) resultierender Kompensationsfaktor: <b>0,3</b>	x 0,3
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>	<b>- 3.836 qm</b>

**Kompensation** (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Kompensationsfläche intern Umwandlung von Acker/Intensivgrünland zu Baumhecken und artenreichem, Grünland und amphibischen Lebensräumen (z.T. im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens anrechenbar mit Faktor 1,0	1.239 qm  x 1,0
Kompensationspotenzial	+1.239 qm
Kompensationsfläche extern 1 Entwicklung einer artenarmen Mehrschnittwiese in eine artenreiche, extensiv zu nutzende Salbei-Glatthaferwiese	2.293 qm x 1,0
Kompensationspotenzial	+2.293 qm
Kompensationsfläche extern 2 Umbau eines Fichtenbestandes und einer Kiefernauflistung zu einem standorttypischen Feldgehölz	304 qm x 1,0
Kompensationspotenzial	+304 qm
<b>Kompensationspotenzial gesamt</b>	<b>+3.836 qm</b>

**Bilanz**

Summe Kompensationsbedarf	- 3.836 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 3.836 qm
<b>Bilanz</b>	<b>+/- 0 qm</b>

Für eine vollständige Kompensation der Eingriffe sind im Rahmen des Entwurfs zum Verfahren nach den §§ 3.2 und 4.2 BauGB externe ökologische Ausgleichsflächen mit einem anrechenbaren Kompensationspotenzial von insgesamt 1.576 qm zuzuordnen.

**14. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat (s.a. Umweltbericht). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Polling

.....  
Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister