

GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



3. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLANES

PUNERING - NORDÍ

BEGRÜNDUNG (§9 Abs. 8 BauGB)

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

11.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	3
1. Änderungsgründe und Verfahren	3
2. Lage, Größe und Beschaffenheit.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	4
5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung	4
6. Grünordnung	6
6.1. Bestandsaufnahme.....	6
6.2. Planungsziele	6
7. Verkehrserschließung	7
8. Erschließung	7
9. Denkmalschutz.....	7
10. Größe des Geltungsbereiches.....	7
B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes.....	8
C) Umweltbericht (§ 2a BauGB).....	8
1. Einleitung	8
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	8
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung.....	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Boden.....	9
2.2 Wasser.....	10
2.3 Tiere und Pflanzen	11
2.4 Mensch und Siedlung.....	11
2.5 Klima und Luft	11
2.6 Orts- und Landschaftsbild.....	12
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3. Wechselwirkungen	12
3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen.....	12
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	13
5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.....	13
5.2 Eingriffsregelung	13
6. Alternative Planungslösungen	15
7. Methodisches Vorgehen.....	15
8. Monitoring	15
9. Zusammenfassung.....	15

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.04.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 03.11.2022 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe und Verfahren

Der Änderung-/Erweiterungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unering im Anschluss an das Baugebiet „Unering-Nord“, das in einem Teilbereich im Osten vom Planungsgebiet überlagert wird. Das bestehende Baugebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Aufgrund des Interesses der Eigentümer und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Zusammenhang mit der herrschenden Wohnraumknappheit beabsichtigt die Gemeinde nun eine maßvolle Erweiterung entlang der vorhandenen Verkehrsfläche bis hin zur bestehenden Wohnbebauung Unering 1, 2 und 3, die in den Geltungsbereich mitaufgenommen werden sollen. Die Gemeinde ist seit jeher bestrebt, junge Familien in Palling zu halten und auch in den bestehenden Ortsteilen wenn möglich Baulandvorsorge zu betreiben. Durch die Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes können drei neue Bauparzellen für Wohngebäude mit Garagen geschaffen sowie eine Nachverdichtung durch An- bzw. Umbauten auf drei bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden. Die Erweiterung ist somit unverzichtbar um die Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine maßvolle Erweiterung sowie Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut erschlossen und kann hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Ausdehnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Ortsteil Unering liegt südlich von Palling und besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Aktive Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden.

Der Änderung-/Erweiterungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unering im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,16 ha.

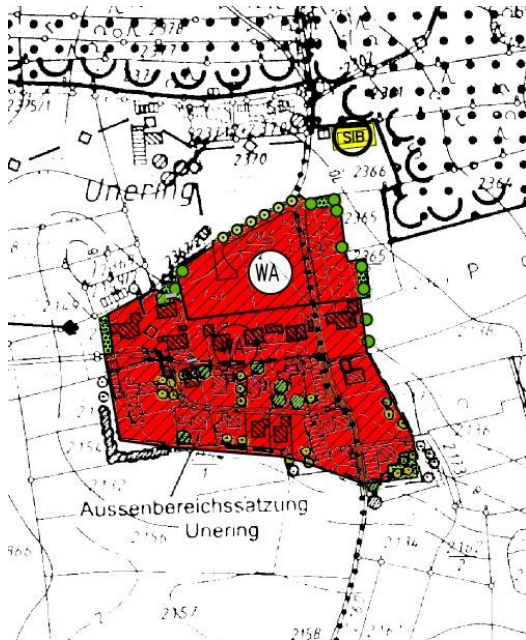
Das Gelände fällt nach Norden leicht ab. Der überwiegende Teil der noch unbebauten Erweiterungsfläche war bisher als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Im Norden befinden sich zwei bestehende Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die nun zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Nordosten ist im Bereich des Sickerbeckens eine Unterstellhütte vorhanden. Im Südosten liegt ein bereits mit zwei Wohnhäusern bebautes Grundstück, das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unering-Nord“ lag und nun mit in den Änderungs- und Erweiterungsbereich aufgenommen wird.

Im Norden, Osten und Westen wird der Geltungsbereich der Erweiterung durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden grenzen die Wohngebäude des Baugebietes „Unering-Nord“ an.

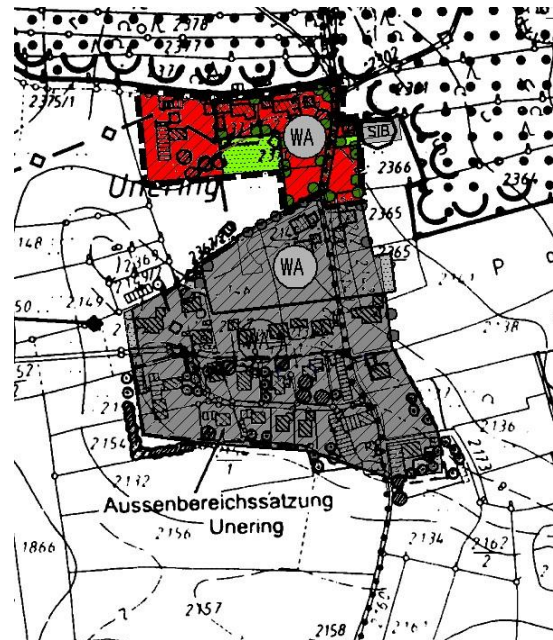
Aufgrund der geringen Entfernung von nur ca. 2,5 km zum Ortskern von Palling und ca. 1,5 km zum Ortsrand der Stadt Traunreut sowie die gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße TS 42 ist Unering ein durchaus attraktiver, ruhig gelegener Wohnstandort. Die Wohnortnahe Versorgung ist somit sichergestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Ortsteil Unering ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist derzeit noch überwiegend Fläche für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Bauparzellen werden als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich wird als private Grünfläche ausgewiesen.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN . 35.ÄNDERUNG

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da es Ziel der Gemeinde Palling ist, hier insbesondere dringend benötigter Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll.

Eine im Norden von Parzelle 9 bisher zur Ortsrandeingrünung vorgesehene private Grünfläche kann nun an dieser Stelle entfallen, da hier die Bebauung nach Norden fortgesetzt werden soll. Diese wird stattdessen im Norden der neuen Parzelle 10 festgesetzt. Eine weitere private Grünfläche wird zwischen der ehemaligen Hofstelle auf Parzelle 16 und der neuen Bauparzelle 13 festgesetzt. Nördlich der Parzellen 9 und 13 sind Feldzufahrten vorgesehen.

Das Bebauungskonzept sieht aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern sowie der ländlich geprägten Struktur drei neue Bauparzellen vor, die mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden können sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Neu-, An- bzw. Umbauten auf vier weiteren bereits bebauten Parzellen. Auf diesen werden aufgrund der Grundstücksgröße ebenfalls sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Da im Geltungsbereich sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen vorhanden sind und manche Grundstücke möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt geteilt werden könnten, wird das Maß der baulichen Nutzung abweichend vom bestehenden Bebauungsplan „Unering-Nord“ nicht mit der zulässigen Grundfläche pro Bauparzelle sondern mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) festgesetzt, die sich aus dem Verhältnis der oberirdischen Hauptanlagen zur Grundstücksgröße ergibt. Diese darf im Bereich der bereits bebauten Parzellen 9, 14, 15 und 16 maximal 0,25 und im Bereich der noch unbebauten, etwas kleineren Bauparzellen 10, 12 und 13 maximal 0,28 betragen. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, entsprechende Zufahrten und Nebenanlagen realisieren zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,55 erlaubt, d.h. dass maximal 55 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überdeckt werden dürfen. Im Bereich von Parz. 11 ist entsprechend des Baubestandes nur eine Nebenanlage, aufgrund der vorhandenen Zu- und Umfahrten jedoch eine Ausnutzung bis zu einer GRZ II von 0,8 zulässig.

Auf den noch unbebauten Parzellen 10, 12 und 13 dürfen aufgrund des Grundstückszuschnittes und der geringeren Grundstücksgröße im Zusammenhang mit den erforderlichen KFZ-Stellplätzen nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden. Auf den größeren Parzellen 9, 14 und 15 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei pro Einzelhaus höchstens 4 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf Parzelle 16 sind im derzeit bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Im Übrigen dürfen dort (z.B. bei Abbruch und/oder Neuerrichtung) ebenfalls Einzelhäuser maximal 4 und Doppelhaushälften maximal 2 Wohneinheiten aufweisen.

In Anpassung an das angrenzende Baugebiet „Unering-Nord“ dürfen Hauptgebäude maximal zwei Vollgeschosse und eine seitliche Wandhöhe von höchstens 6,40 m, gemessen ab der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante, aufweisen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalnull festgesetzt und ist weitgehend auf die Höhenlage der bestehenden Gebäude und die öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt. Das an Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper zu verwenden. Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrerer rechteckiger Baukörper sind zulässig.

Um hinsichtlich der Situierung der Baukörper ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten sowie bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, werden die Baugrenzen möglichst großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist überwiegend ein Abstand von 3 m bzw. 4 m und zu den Nachbargrundstücken/Feldzufahrten überwiegend ein Abstand von 3 m einzuhalten. Im Süden der Parzellen 14 - 16 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze um entsprechend große begrünte Gartenflächen weiterhin zu gewährleisten. Um eine Ortsrandeingrünung im Osten der Parzellen 9 und 10 zu ermöglichen wird hier ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen und der angrenzenden privaten Grünfläche wurde der Abstand im Westen auf den Parzellen 12 und 13 mit 4 m festgesetzt. Im Bereich der Parzelle 16 wird die Baugrenze zur benachbarten Parzelle 15 deutlich abgesetzt, so dass hier zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle und der östlich bestehenden Bebauung auch weiterhin eine gewisse Freifläche erhalten bleibt.

In Abstimmung auf die Umgebungsbebauung sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf mit 23° - 30° aufweisen. Zur

besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind mittig angeordnete, aus der Traufe entwickelte Quergiebel zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da bei Um- und Neubauten eine optimale Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll.

Bei Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie sonstigen Vordächern im Erdgeschoss können ausnahmsweise auch Flach- oder Pultdächer zugelassen werden. Bei diesen können ausnahmsweise auch Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen erlaubt werden.

Pro Grundstück ist ein freistehendes Nebengebäude, das eine Grundfläche von 9 m² und eine Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet, auch außerhalb der bebaubaren Flächen, sofern das Maß der baulichen Nutzung sowie die Abstandsflächen gemäß der BayBO eingehalten werden und die Gestaltung der örtlichen Bauweise entspricht. Garagen und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der bebaubaren Flächen zugelassen werden. Auf Parzelle 11 befindet sich ein Nebengebäude, das in seinem Bestand gesichert bzw. auch eine Neuerrichtung ermöglicht werden soll. Daher wird hier eine Fläche für Nebengebäude festgesetzt.

Die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist prinzipiell anzuwenden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu 1,40 m zulässig sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

6. Grünordnung

6.1. Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an ein bebautes Wohngebiet an. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die nun überwiegend für Wohnzwecke genutzt ist, sowie zwei bestehende Wohngebäude mit großen begrünten Gartenflächen im Süden. Im Nordosten befindet sich ein Nebengebäude und im Südosten ein weiteres Wohngebäude. Die dazwischen liegende unbebaute Fläche ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6.2. Planungsziele

Die Neubauten sowie mögliche An- bzw. Umbauten sollen harmonisch in die Kulturlandschaft und in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden. Dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Zentral im Baugebiet soll eine private Grünfläche erhalten werden, um die bestehenden und geplanten Gebäude angeordnet werden. Dies unterstreicht den ländlichen Charakter des Ortes und bietet eine hochwertige Wohnqualität mit Blick ins Grüne. Auch die Sichtbeziehung zur ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle kann weitgehend erhalten bleiben. Eine weitere private Grünfläche wird zur Eingrünung nördlich von Parzelle 10 festgesetzt.
- Zur Ein- und Durchgrünung sind im Süden der Parzellen 14 - 16, im Westen der Parzellen 12 - 13 und im Osten der Parzellen 9 - 10 entlang der Grundstücksgrenze standortheimische Gehölze zu pflanzen. Durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll ein weicher, harmonischer Übergang zur freien Landschaft erfolgen. Eine zweireihig versetzte freiwachsende Hecke mit einigen eingestreuten Bäumen und moderater Wuchshöhe schafft ein natürliches Erscheinungsbild, hält die Verschattung im Rahmen und erlaubt den Eigentümern auch Durchblicke in die umgebende Landschaft.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die Privatgärten pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mit zumindest einem autochthonen Laub- oder Obstbaum zu

bepflanzen. Bestehende standortheimische Gehölze können hierauf angerechnet werden.

- Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen, ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden. In Abhängigkeit vom Raumangebot sind daher oftmals kleinkronige Laubbäume oder kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume besser geeignet und der Standort sorgfältig auszuwählen. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Fensterflächen und Süddächern zu achten.
- Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische Gehölze aus der in der Satzung angeführten Gehölzartenliste zu verwenden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen.
- Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, soweit als möglich in den Untergrund zu versickern.
- Einfriedungen müssen sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden errichtet werden um die Tierwanderung nicht zu behindern. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern.
- Geländeänderungen von mehr als 0,80 m Höhe sind mit der Gemeinde abzustimmen. Stützmauern sind nur im technisch zwingend notwendigem Maß zulässig.

7. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch die bestehenden Anlagen.

8. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Kanalisation im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie wie Nahbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

10. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	8904 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1110 m ²
Feldzufahrt	ca.	324 m ²
private Grünfläche	<u>ca.</u>	<u>1302 m²</u>
Geltungsbereich	ca.	11645 m ²

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.
2. Das Planungsgebiet wird wie das südlich angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist hier nicht zu erwarten.
3. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die angestrebte bauliche Gestaltung fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter des bestehenden Baugebietes sind daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist ebenfalls nicht zu befürchten.
4. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung soll eine entsprechende Ein- und Durchgrünung sichergestellt werden, so dass die Einbindung der Bauten in die Umgebung gewährleistet ist.
5. Die zulässigen Nutzungszahlen stellen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und ermöglichen eine maßvolle Verdichtung.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nachgekommen werden.

Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine maßvolle Erweiterung sowie Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut angebunden und kann hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Ausdehnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

Die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen. Ein Teil der Fläche soll weiterhin unbebaut bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, den Zielen der Regional- und Landesplanung ist ferner der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Palling zu beachten. Dieser wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Teilbereich als sonstige Grünfläche dargestellt.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Palling im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 18 Südostoberbayern. Grundlegendes Ziel (Z 1.1.1 LEP) ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Wesentliche Ziele der Siedlungsentwicklung (G 3. LEP) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft und Anbindung neuer Siedlungsflächen. Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungs- Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (G 2.2.5 LEP).

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) liegt Palling im allgemeinen ländlichen Raum. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden (A II.5.G RPL).

Nordöstlich von Unering erstreckt sich ein großflächiges wasserwirtschaftliches Vorranggebiet. Hier soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden (B IV 2.2. Z RPL).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

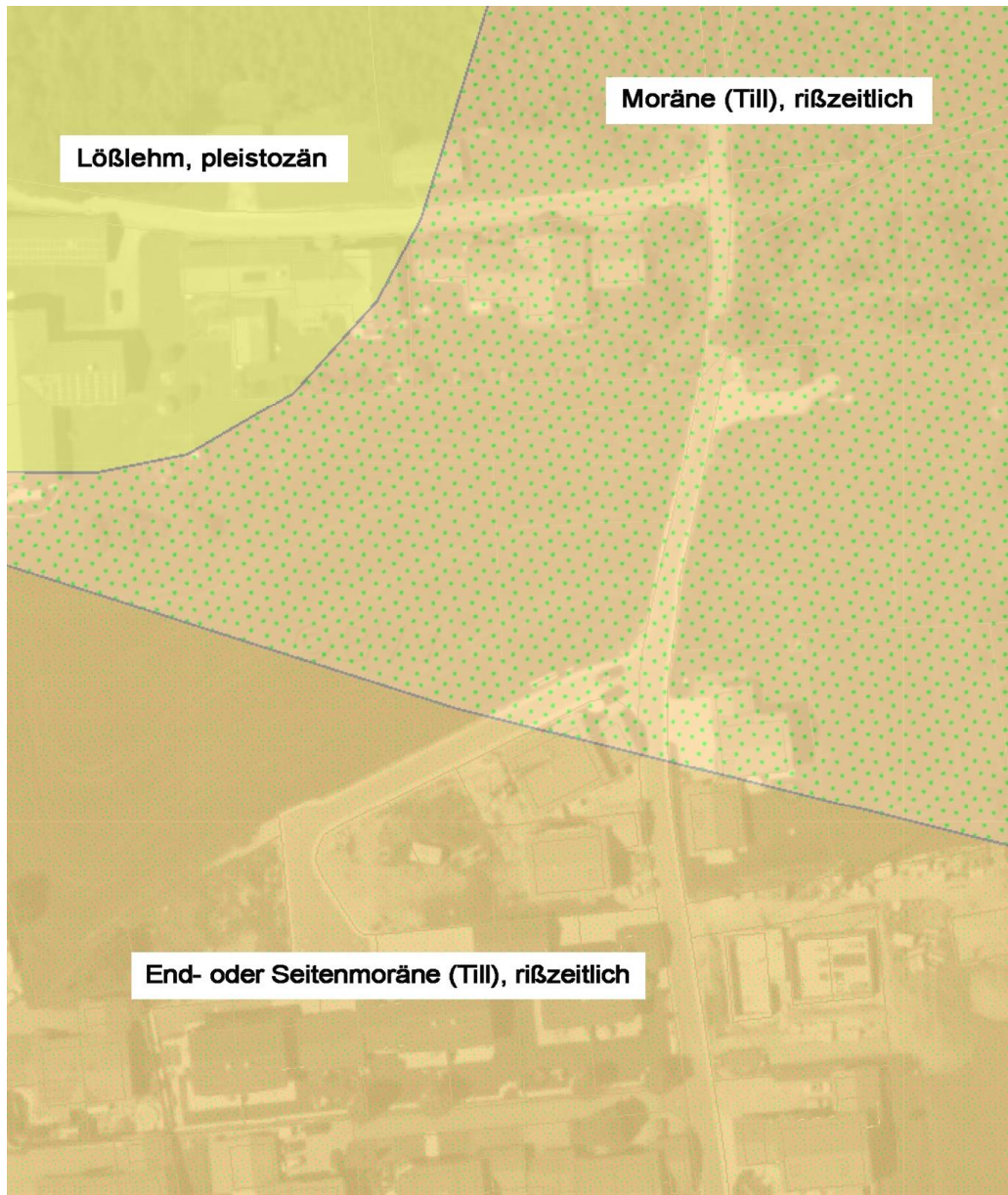
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Boden

Der Ortsteil Unering ist auf der Pierlinger Altmoräne (Alzplatte) gelegen. Das Planungsgebiet selbst befindet sich auf einem rießzeitlichen Moränenzug und geht in End- oder Seitenmoränen der Rießzeit über. Im Nordwesten ragt eine pleistozäne Lößlehmschicht in das Planungsgebiet.

Der Untergrund besteht überwiegend aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) mit geringer Versickerungsleistung. Auf diesem Ausgangsmaterial haben sich als Oberbodenschicht Parabraunerden und Braunerden entwickelt.



Der Boden im Planungsgebiet ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Ein wesentlicher Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Anlagenbedingt wird durch die geplanten Baumaßnahmen ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung kann der Boden seine vielfältigen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei Grundwasserneubildung nicht mehr erfüllen. Da die Erschließung über bereits bestehende Verkehrsanlagen erfolgt, entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung. Zudem ist ein wesentlicher Teil der Fläche bereits mit Wohngebäuden bebaut, die künftig maßvoll erweitert werden dürfen.

Durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen kann das Ausmaß der Auswirkungen reduziert werden. Ein Teil des Planungsgebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und bleibt somit erhalten.

Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten.

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. In der Umgebung sind keine Heilquellen oder Biotope vorhanden. Nordöstlich des Planungsgebietes liegt in einer Entfernung von ca. 700 m ein Trinkwasserschutzgebiet sowie ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Das anfallende Oberfläche-/Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist nach Möglichkeit breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht oder über Sickeranlagen wie z.B. Mulden-Rigole oder Rioglen auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund zu versickern. Das Niederschlagswasser der bestehenden Verkehrsflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und nach Norden in ein Sickerbecken auf Fl.-Nr. 2366 eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Abwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist ebenfalls nicht zu erwarten. Anlagenbedingt wird durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes die unmittelbare Versickerung vor Ort etwas verlagert. Allerdings ist hierdurch keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten, da das Niederschlagswasser der Baugrundstücke vor Ort versickert wird. Der Versiegelungsgrad soll ferner durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten so weit als möglich vermindert werden. Betriebsbedingt ist durch die Wohnnutzung eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ebenso nicht zu befürchten.

Es wird daher aufgrund der geplanten Nutzung des Baugebietes bau-, anlagen- und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3 Tiere und Pflanzen

Ein wesentlicher Teil der Fläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut und die Gärten sind als Zier- und Nutzgärten gut durchgrünt. Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes sind derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind hier keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Nördlich sowie östlich anschließend an den bereits bebauten Bereich befinden sich Waldgebiete.

Im Nahbereich liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Auswirkungen:

Durch die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich ein gewisser Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit eine weitere Zunahme baulich genutzter und befestigter Flächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung ist daher eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Ein zentral gelegener Teilbereich bleibt als private Grünfläche erhalten.

Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht verschlechtert. Die im Nahbereich der Waldflächen gelegenen Baugrundstücke sind bereits bebaut, so dass auch hier keine zusätzlichen Störungen zu erwarten sind.

Insgesamt sind somit bau-, anlagen- und betriebsbedingt für Tiere und Pflanzen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit durch das geplante Baugebiet zu erwarten.

2.4 Mensch und Siedlung

Durch die Schaffung neuer Baugründe für die einheimische Bevölkerung und die Möglichkeit der Nachverdichtung im Baubestand kann dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Das neue Allgemeine Wohngebiet liegt benachbart zu einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Im Nahbereich der geplanten Bauvorhaben sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden, so dass diesbezüglich mit keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes sind als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben somit für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion. Durch die Festsetzung der zentral gelegenen privaten Grünfläche kann die Wohnqualität und der Blick ins Grünland weitgehend bewahrt werden.

Auswirkungen:

Baubedingt wird es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen bei der Errichtung der geplanten Gebäude kommen. Anlagen- und betriebsbedingt ist infolge der neuen Wohneinheiten von einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auszugehen.

Es ist daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet von Palling gehört gemäß Landschaftsplan zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Das Klima ist mäßig kühl. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 7° und 8° C. Der Niederschlag liegt im Winterhalbjahr zwischen 350 und 500 mm und im Sommerhalbjahr zwischen 600 und 800 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Nördlich und östlich von Unering liegen großflächige Waldgebiete, durch die der natürliche Luftstrom zum Teil begrenzt wird.

Auswirkungen:

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Unering werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es

sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Der bisherige Ortsrand von Unering ist erst kürzlich neu bebaut worden und weist noch kaum Eingrünungsstrukturen auf. Der bebaute Bereich, der bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, weist eine dörflich geprägte, gut durchgrünte Struktur auf. Durch die Schließung der zwischen den beiden Bereichen liegenden Lücke entsteht eine zusammenhängende Siedlungsstruktur und eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur.

Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Baukörper wird sich das Orts- und Landschaftsbild hier nur geringfügig verändern. Deshalb ist mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung soll eine Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur angestrebt werden. Die geplante Ein- und Durchgrünung des neuen Ortsrandes soll eine Einbindung der Bauten in das Ort- und Landschaftsbild sicherstellen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Ortsbild für einen kurzen Zeitraum möglicherweise durch Baumaschinen geprägt werden, wodurch sie jedoch nur geringe Auswirkungen ergeben. Anlagen und betriebsbedingt ist durch die Neu- und Anbauten nur mit geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Es ist daher mit keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

3. Wechselwirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- u. Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung teils weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und die Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude wären äußerst gering. Der Bedarf an Wohnbauflächen würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	teils bereits bebauter Siedlungsbereich, teils Intensivgrünland	geringe Bedeutung
Boden	teils bebauter Siedlungsbereich teils anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässig, Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsrandabrundung im Anschluss an ein Neubaugebiet, das noch keine Eingrünung aufweist	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2 Eingriffsregelung . vereinfachte Vorgehensweise

Wesentliche Kriterien zur Anwendung des **vereinfachten Vorgehens**:

- Das Vorhaben wird der Wohnnutzung dienen.
- Der Geltungsbereich umfasst weniger als 2 ha.
- Es ist ein sehr geringer baulicher Nutzungsgrad zu erwarten (GRZ liegt unter 0,3).
- Es sind nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.
- Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Eine Prüfung der im Leitfaden angegebenen **Checkliste** führt zu folgendem Ergebnis:

- Planungsvoraussetzung:
Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt
- Vorhabentyp:
Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,16 ha und wird somit nicht größer als 2 ha sein.
Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).
Art des Vorhabens:
Erweiterung eines bestehenden Baugebietes zur Neuerrichtung von Wohngebäuden und Nachverdichtung von bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken.
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

- Schutzgut Arten und Lebendräume

Im Satzungsbereich liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Flächen nach den Listen 1b und 1c, Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Im Planungsgebiet werden tiergruppenschädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern verboten.
- Ein Teil des Planungsgebietes bleibt als private Grünfläche erhalten.
- Für die Erschließung kann die vorhandene Infrastruktur verwendet werden, so dass hierfür kaum neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.
- Durch die Einbeziehung der bereits bebauten Flächen im Norden in das Planungsgebiet kann ein kompakter Siedlungsraum geschaffen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche kann eine naturnahe Gestaltung der Nutz- und Ziergärten bzw. der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke erzielt werden.
- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen kann die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden.

- Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt.

Art der Maßnahme:

- Das Baugebiet wird an die Geländebedingungen angepasst, so dass größere Erdmassenbewegungen vermieden werden.
- Der Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und ggf. wieder einzubauen.
- Durch die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen kann Flächeninanspruchnahme reduziert werden.
- Die Flächeninanspruchnahme kann durch Verwendung der bestehenden Infrastruktur reduziert werden. Es sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich.

- Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächig zu versickern.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
- Es werden private Grünflächen festgesetzt, die somit frei von jeder Versiegelung bleiben.

- Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Eine Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen, wird vermieden.
- Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.
- Durch die Erhaltung der Grünfläche können bestehende Sichtbeziehungen teilweise erhalten bleiben.

Da sämtliche Voraussetzungen für die vereinfachte Vorgehensweise erfüllt sind, ist ein weiterer Ausgleichsbedarf nicht gegeben.

6. Alternative Planungslösungen

Hinsichtlich des Baukonzeptes sind aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrserschließung die Möglichkeiten alternativer Planlösungen etwas beschränkt. Es wurde auch in Erwägung gezogen, das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen nicht in das Baugebiet einzubeziehen. Letztlich erschien es jedoch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoller, auch hier die künftigen Baukonzepte durch den Bauplan zu regeln und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) herangezogen.

8. Monitoring

Die Gemeinde Palling wird erhebliche Umweltauswirkungen überwachen und ggf. Maßnahmen bei unvorhergesehenen Auswirkungen veranlassen.

9. Zusammenfassung

Der Ortsteil Unering liegt südlich von Palling und besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden. Der Änderungs-/Erweiterungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unering im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits mit Wohnhäusern und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut und zum Teil als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der noch unbebauten Flächen sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Die bereits bebauten Grundstücke sind mit Zier- und Nutzgärten gut durchgrünt.

Im Baugebiet ist die Errichtung von 3 weiteren zweigeschossigen Wohngebäuden mit maximal je zwei Wohneinheiten geplant, die entweder als Einzelhaus oder als Doppelhaus errichtet werden dürfen. Im Bereich der bereits bebauten Flächen soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Aufgrund der größeren Grundstücksflächen sind hier bis zu 4 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig. Eine zentral gelegene Fläche soll als private Grünfläche erhalten bleiben. Die Erschließung erfolgt durch die bestehenden Anlagen. Somit ist eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur gegeben und es müssen keine zusätzlichen Flächen hierfür beansprucht werden.

Die Eingriffsfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Aufgrund der möglichen baulichen Nutzung (GRZ unter 0,3) ist mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes wird in Bezug auf das Schutzgut Boden mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit gerechnet. Wesentliche Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten. Infolge der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Flächenausdehnung des Änderungs-/Erweiterungsbereich wird sich das Ortsbild von Unering nicht wesentlich ändern. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Da alle Voraussetzungen zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gegeben sind, sind keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.

Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und durch die Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes kompensiert werden können

Palling, den _____

Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister