

**Gemeinde Fridolfing**  
Landkreis Traunstein



## **Ortsabrundungssatzung „Fridolfing, Zwiesel- /St. Johann-Straße“**

Erweiterung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
auf den Grundstücken Flurnummern 455/1 und 456 (T)

### **Begründung**

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: 30.03.2023

Projekt: 22104

Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

## 1. Anlass

Die bereits bestehende Satzung der Gemeinde soll um einen bisher im Außenbereich liegenden Bereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert werden.

Die Erweiterung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient der Schaffung von Wohnraum. Sie ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Bei der Erweiterung der Satzung ist die Eingriffsregelung nach BauGB anzuwenden, eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist jedoch nicht erforderlich.

## 2. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Er bezieht neu das Grundstück Flurnummer 455/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 456 in die Satzung ein. Der Erweiterungsbereich wird derzeit als Baugrundstück mit Garten bzw. landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist derzeit als Außenbereich zu beurteilen.

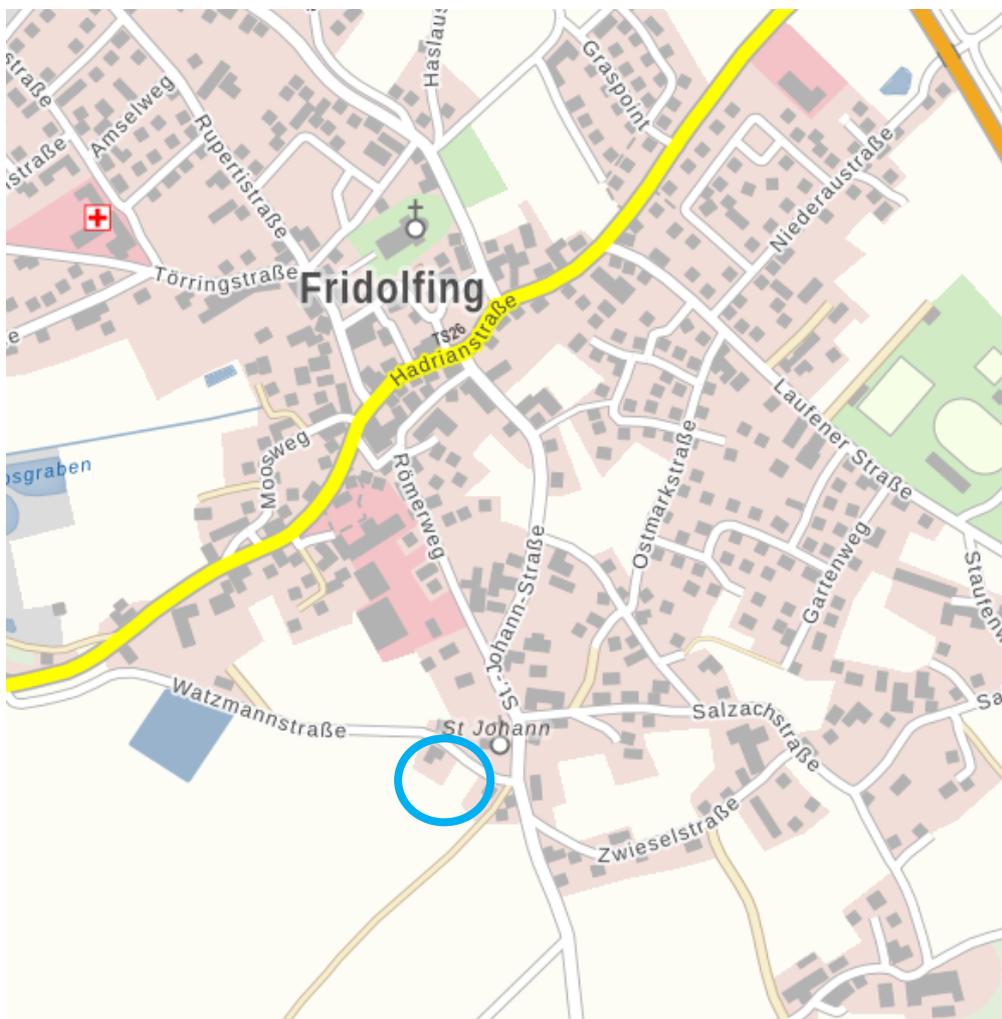


Abb. 1: Übersichtslageplan, Quelle: Bayernatlas

Die bestehende Ortsabrundungssatzung grenzt unmittelbar östlich an den Erweiterungsbereich an.

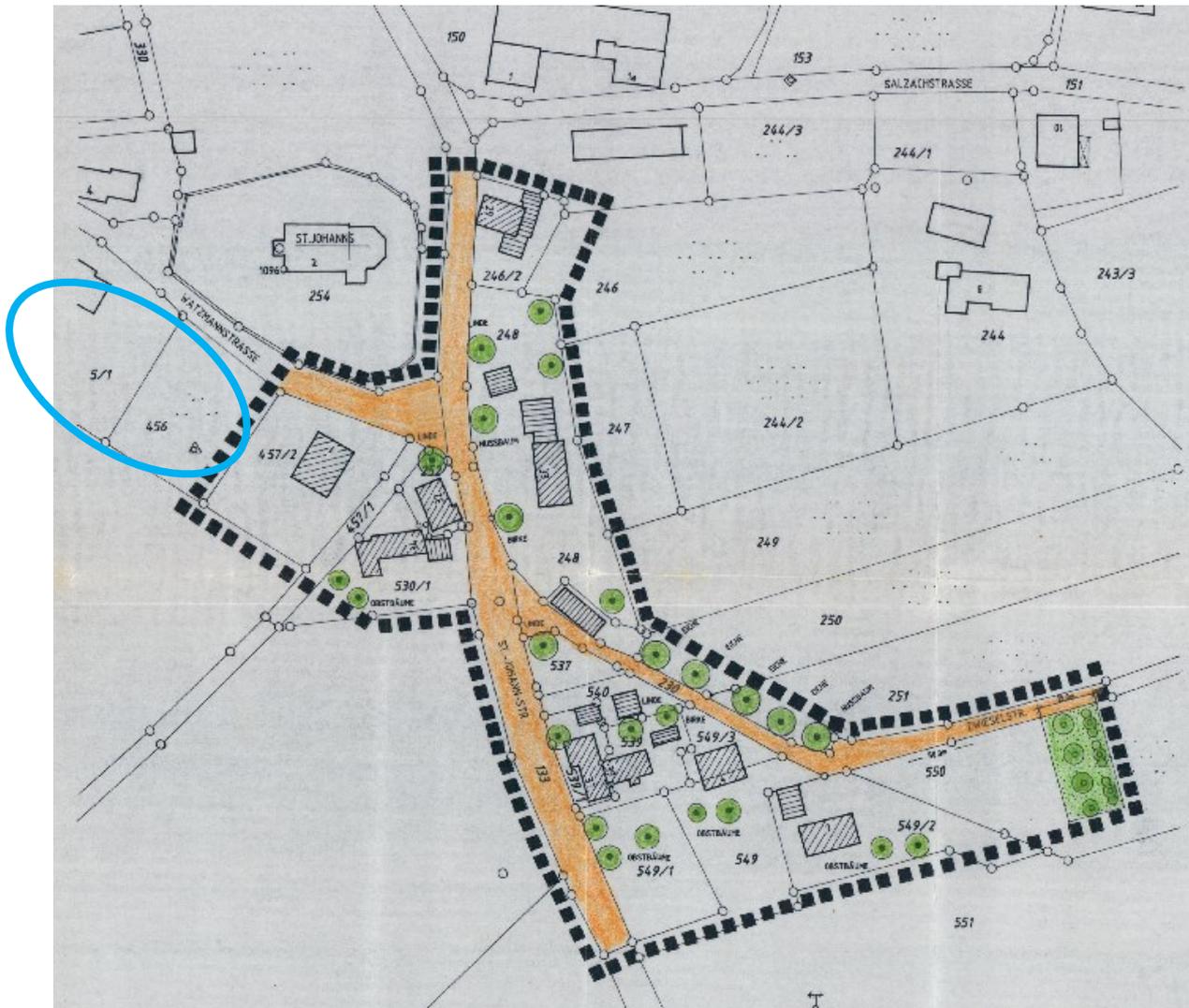


Abb. 2: bestehende Ortsabrundungssatzung mit Erweiterungsbereich, Quelle: Gde. Fridolfing

Angrenzend an den Erweiterungsbereich befinden sich einzelne Wohngebäude.

Unmittelbar nördlich angrenzend liegt auch die denkmalgeschützte Filialkirche St. Johannes d. T. und Johannes Evang., die von der ebenfalls denkmalgeschützten Friedhofsmauer umgeben wird. Westlich der Kirche steht noch ein denkmalgeschützter Bildstock mit Lourdesgrotte. Aus dem Denkmalschutz ergeben sich daher höhere Anforderungen an die Bebaubarkeit an sich und an das konkrete Bauvorhaben.



Abb. 2: Auszug Luftbild mit Erweiterungsbereich, Quelle: Bayernatlas

### 3. Inhalt

Der Erweiterungsbereich wird im Planteil festgesetzt. Zusätzlich werden einzelne Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung getroffen.

Wesentliches Planungsziel ist neben der Schaffung von Baurecht für ein zusätzliches Wohngebäude die Freihaltung der Blickachse von Südwesten auf die Filialkirche St. Johann. Hierzu haben bereits Ortstermine und Abstimmungen mit dem BLfD stattgefunden. Die Lage des Baufensters und dessen Drehung sowie die in der Satzung getroffenen näheren Bestimmungen sind das Ergebnis dieser Abstimmungen. Hierbei darf die Satzung nicht den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplanes erreichen. Das ist aber auch nicht erforderlich, weil ohnehin eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens erforderlich ist.

Das Gebäude soll aus der Ferne eher wie ein einfaches und schlichtes landwirtschaftliches Gebäude (Stadel) wirken, daher soll es mit senkrechter Holzverschalung und ohne Balkone ausgeführt werden. Ein klassisches Siedlungshaus wäre hier unpassend.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Bebaubarkeit zu steuern und in städtebaulich und denkmalverträgliche Bahnen zu lenken.

Um das wesentliche städtebauliche Ziel der Freihaltung der Blickbeziehung zu erreichen ist es auch erforderlich, den östlich angrenzenden Teil des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes 456 einzubeziehen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und

sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um überhaupt eine Bebauung auf dem Grundstück 455/1 zu ermöglichen, da ohne die Freihaltung der Blickachse eine Neubebauung nicht mit den Zielen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen ist. Daher handelt es sich hier nicht um eine Festsetzung, die eine Bebauung verhindert, sondern gerade um eine Festsetzung, die im Gesamtzusammenhang eine Bebauung überhaupt erst ermöglicht.

#### **4. Auswirkungen**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Satzung nur gering beeinflusst, da nur 1 weiteres Wohngebäude entstehen soll und durch die näheren Bestimmungen die Kubatur und Gestaltung des neuen Baukörpers verträglich mit der bestehenden Bebauung ist.

#### **5. Eingriffsregelung**

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Zuge der Erweiterung der Satzung wird ein zusätzliches Baurecht in einem bisher als Hausgarten genutzten Bereich geschaffen. Gleichzeitig muss die am Ostrand des Grundstückes bestehende Laubgehölzhecke beseitigt werden. Ein Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche findet nicht statt. Weitere ausgleichsrelevante Eingriffe finden durch diese Planung nicht statt.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Eingriffsflächen werden derzeit als Garten intensiv genutzt (mehrschürige Rasenfläche).

##### **5.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps**

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Bedeutung des Planungsgebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter durch Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ (siehe folgende Abbildung und Tabellen).

<b>Eingriffsflächen TYP 1</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>		<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Ø mittlerer Wert	intensiv genutzter Hausgarten
Boden	<b>II</b>	Ø unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Ø unterer Wert	keine Oberflächengewässer vorhanden, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Ø oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>II</b>	Ø mittlerer Wert	Ortsrandlage
<b>Bewertung im Mittel gesamt</b>	<b>II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b> Ø unterer Wert		

Tab. 1 Einstufung des Zustands der Eingriffsflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter (TYP 1, „intensiv genutztes Grünland“)

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I oberer Wert überwiegt, die wichtigen Schutzgüter Boden und Ortsbild in Kategorie II, mittlerer Wert fallen, wird der Eingriffsbereich in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist insgesamt ein unterer Wert zu wählen.

> intensiv genutztes Grünland: Kategorie II  
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Das bestehende Siedlungsgefüge ist ländlich geprägt und weist relativ große Baugrundstücke auf, die Grundflächenzahl GRZ der benachbarten Bebauung liegt überwiegend bei einer GRZ von circa 0,3.

Künftige Vorhaben im Planungsgebiet müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zudem werden für die überplanten Bereiche die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Demnach kann im Planungsgebiet daher von einer Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,35 ausgegangen werden.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet demnach als „Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

## 5.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

		Fläche (ca.-Werte)
<b>A Ermittlung der Eingriffsflächen</b>		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	2.580 m <sup>2</sup>
A.2	Gesamte Eingriffsfläche: neues Gebäude einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	<b>380 m<sup>2</sup></b>
<b>B Erforderlicher Ausgleich</b>		
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,		
<b>B.1 <u>Eingriffsflächen Kategorie II: Garten</u></b>		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	intensiv genutztes Grünland	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft
		<b>Kategorie II</b>
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad
		<b>Typ B</b>
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,5 – 0,8
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen	<b>0,50</b>
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Flur Nr. 455/1	380 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor	0,50
	<b>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</b>	<b>190 qm</b>
<b>B.2 <u>Eingriffsflächen Kategorie II: Hecke</u></b>		
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Hecke	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft
		<b>Kategorie II</b>
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u>	
		Hohe Eingriffsschwere
		<b>Typ A</b>
B.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen	<b>1,0</b>
B.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Flur Nr. 455/1	50 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor	1,0

	Fläche (ca.-Werte)
<b>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</b>	<b>50 qm</b>
<b>Ausgleichsflächenbedarf GESAMT</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

### 5.3 Ausgleichsflächen

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 380 m<sup>2</sup> besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 240 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Der Eigentümer stellt eine Ausgleichsfläche im Bereich seines landwirtschaftlichen Anwesens in Klebham (Flurnummer 4463 Gemarkung Fridolfing) in etwa 2,3 km Entfernung zur Verfügung. Hier besteht bereits eine Ausgleichsfläche, die im Zusammenhang mit der Errichtung einer Güllegrube erforderlich wurde. Die kann erweitert werden, so dass eine größere zusammenhängende Fläche entsteht.



Abb. 3: Luftbild bestehende Ausgleichsfläche mit Erweiterungsbereich, Quelle: Bayernatlas

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Gemeinde werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe 2 Obstbäume gepflanzt, das Grünland als extensives Grünland (Blumenwiese) bewirtschaftet.

#### Zielsetzung

Pflanzung von 2 Obstbäumen und extensive Grünlandnutzung.

#### Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzung von Obstbäumen und extensive Grünlandnutzung
  - Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands:

- Das Grünland ist in der ersten 3 Jahren maximal 3 mal zu mähen, anschließend Umstellung auf max. 2 Schnitte pro Jahr: Schnitttermin für die erste Mahd ab Mitte Juni. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Eine Düngung der Wiesenfläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen.
- Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von 2 standort- und klimagerechten, heimischen Obstbäumen der Qualität Hochstamm. Es ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden. Als Qualität ist Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm zu wählen.

Die Entwicklung des extensiven Grünlandes mit 2 Obstbäumen ist eine ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und ist daher im Rahmen einer vertraglichen Bindung mit zusätzlicher dinglicher Sicherung zugunsten der Gemeinde und des Freistaates Bayern entsprechend Darstellung im Lageplan vor Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung dauerhaft als Ausgleichsfläche zu sichern. Der bestehende Weg ist afzulassen.

### **Schutzgebiete und Biotope:**

Die nächstgelegenen Biotopflächen liegen in einer Entfernung von über 500 m vom Erweiterungsbereich. Aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischenliegenden Bebauung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die nächstgelegenen FFH Flächen (Salzach und unterer Inn bzw. Götzinger Achen) sind mehr als 1,8 km entfernt. Auch hier ist aufgrund der Entfernung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **6. Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor.

Der Geltungsbereich ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Gartenbereich sind einzelne Gehölze vorhanden, am Ostrand des Grundstückes ist eine Laubgehölzhecke vorhanden. Diese Hecke muss beseitigt werden. Um Verbotstatbestände auszuschließen ist eine Beseitigung nur außerhalb einer mögliche Nutzungszeit durch Brutvögel zulässig.

Eine Beeinträchtigung weiterer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z. B. für Fledermäuse oder Höhlen-/Halbhöhlenbrüter findet nicht statt. Auch weitere Arten (Amphibien, Reptilien) sind aufgrund der fehlenden Strukturausstattung nicht zu erwarten.

Da aufgrund dieser Betrachtung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Fridolfing, den .....

.....

Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21096\_Satzung Eberding\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Eberding.doc