

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point – Am Kloster“

mit integrierter Grünordnung

Erweiterung für die Grundstücke Flur Nrn. 188 und 223/3T, Gemarkung Fridolfing

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 30.08.2023

Projekt: 23026

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Lisa Helminger, M.SC. Geografie

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Bestand und Planung	2
4.0 Zulässigkeitsbestimmungen	3
5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	3
5.1 Vorgaben	3
5.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	4
Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs.....	5
5.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	6
Ausgleichsfläche 1: Nähe Badesee	7
Ausgleichsfläche 2: Ortsrand Eberding	10
5.4 Gesamtüberblick über den erbrachten Ausgleich.....	12
6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	12
7.0 Auswirkungen der Planung	13
Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Auf Ansuchen der Grundstückseigentümer erwägt die Gemeinde Fridolfing die Grundstücke Flur Nrn. 188 und 223/3T in die 2020 erlassene Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point- Am Kloster“ einzubeziehen. Die betroffene Fläche liegt im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung. In diesem Bereich ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant.

Bei der Einbeziehungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die gemäß Flächennutzungsplan unmittelbar an ein Dorfgebiet grenzt. Dadurch stehen die Erfordernisse der Raumordnung der geplanten Errichtung der zusätzlichen Wohngebäude nicht entgegen.

Somit ist die Erweiterung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptorts Fridolfing. Im Süden schließt das Planungsgebiet den bebauten Siedlungsbereich an. Richtung Nordwesten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden und Osten befindet sich ein Grünzug.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics

Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um ca. 2.500 m² landwirtschaftliches Grünland ohne Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich der Satzung steht im Siedlungszusammenhang mit den bereits bebauten Bereichen. Planungsrechtlich ist die zu überplanende Fläche als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

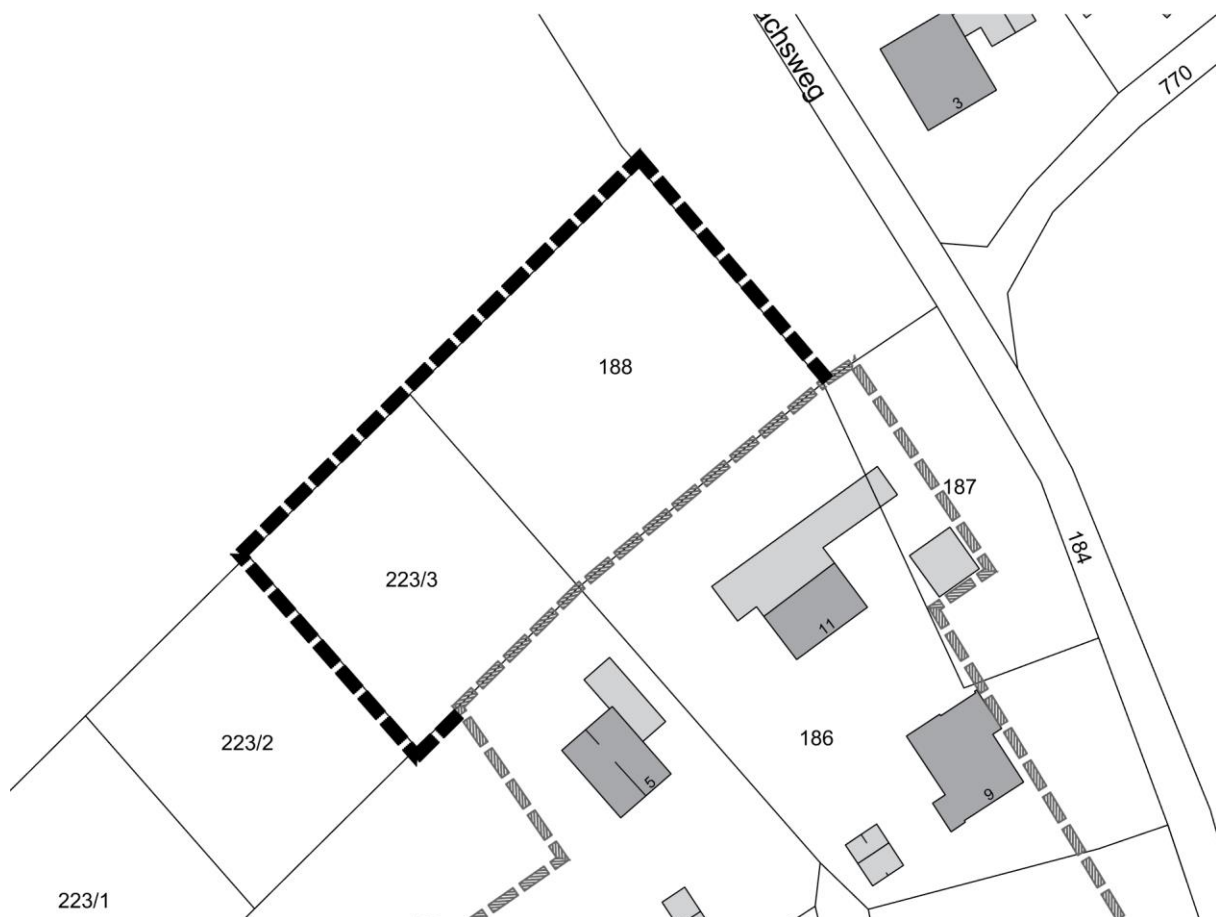


Abb. 2 Geltungsbereich der Erweiterung (schwarz) mit Umgrenzung der rechtskräftigen Satzung (grau)

Quelle: DFK © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.0 Bestand und Planung

Darstellung in Bauleitplänen

Seit 2020 liegt für den gesamte Siedlungsbereich In der Point und am Kloster eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung vor.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Satzung als Dorfgebiet dar. Die einzubeziehenden Grundstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschließung

Die Siedlung ist über die Straßen „In der Point“ und „Am Kloster“ erschlossen und an das kommunale Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der einzubeziehenden Grundstücke erfolgt über eine private Zufahrt und ist über die Eintragung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu Lasten der Grundstückseigentümer Flur Nrn. 186 und 188 zu sichern. Die öffentliche Straße endet weiterhin am Grundstück Flur Nr. 186.

Gebietscharakter

Das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges ist ländlich geprägt. Vor allem im nördlichen Bereich dominieren landwirtschaftliche Gebäude mit betont rechteckigen Grundrissen und ortstypischen Satteldächern. Einfriedungen beschränken sich auf ein Minimum.

Die gebäudenahen Freiflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Sie weisen zum Teil alten Gehölzbestand auf (überwiegend heimische Laub- und Obstgehölze sowie Blüten und Decksträucher). Ergänzt wird die Grünstruktur durch die in der Satzung gesi-

cherten Grün- und Ausgleichsflächen sowie den landschaftsprägenden Solitärbäumen im südlichen Geltungsbereich.

Das Bauernhaus auf der Flur Nr. 186 ist als Baudenkmal verzeichnet (D-1-89-118-9). Obwohl es sich im Nahbereich der geplanten Bauvorhaben befindet, ist davon auszugehen, dass durch das erforderliche Baugenehmigungsverfahren eine gute Feinststeuerung und Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gewährleistet werden kann.

In der Denkmalliste sind im Umfeld keine Bodendenkmale verzeichnet. Vorsorglich verweist die Satzung dennoch auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Im Zuge der Satzungsaufstellung wurde 2017 von den hook farny ingenieuren, Landshut, eine Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind, sofern zum Betrieb „Hager“ ein Mindestabstand von 57 m eingehalten werden kann. Dieser Abstand ist für die Einbeziehungsflächen gewährleistet.

Die Baugestaltung orientiert sich mit betont rechteckigen Grundrissen, Satteldächern, teilweise sehr ausschweifenden Giebeln und vereinzelt Gauben an der regionstypischen Bauform.

4.0 Zulässigkeitsbestimmungen

Der Erweiterungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die nördlich an die Satzung anschließenden Flur Nrn. 188 und 223/T, Gem. Fridolfing.

Die Zulässigkeitsbestimmungen entsprechen weitestgehend den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden demnach die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung im Sinne der rechtskräftigen Satzung fortgeschrieben.

Da einer entsprechenden Ein- und Durchgrünung ein hoher Stellenwert beigemessen wird, werden die Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung auf den Erweiterungsbereich zugeschnitten. Am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche werden Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Pflanzvorgaben und Mindestqualitäten sichern eine gute Einbindung in die Umgebung.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

Für die Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003) erstellt.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird in jedem Fall ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Die zur Bebauung einbezogene Flächen sind somit ausgleichsrelevant.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

5.1 Vorgaben

Gesamter Geltungsbereich der Satzung: ca. 2.500 m².

Auf der Flur Nr. 188 ist im nördlichen und östlichen Bereich ein Gehölzbestand vorhanden, der in der Satzung als zu erhalten festgesetzt ist. Der Gehölzbestand im Osten ist Teil der ortsbildprägenden Hangwaldes, der überwiegend aus Laubgehölzen aufgebaut wird (Hauptbaumarten u.a. Linde, Ahorn, Buche). Das reine Bauland auf Flur Nr. 188 weist eine Flächengröße von ca. 970 m² auf.

Eingriffsfläche einschließlich beanspruchter Fläche im baulichen Umgriff

Flur Nr. 188 ca. 970 m²

Flur Nr. 223/3 ca. 1.025 m²

Gesamt ca. 1.995 m²

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das Regelverfahren.

5.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die überplante eingriffsrelevante Fläche wird als mehrschüriges Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gelände fällt nach Osten leicht ab. Innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen befindet sich kein Baumbestand. Im Nordosten erstreckt sich ein Feldgehölz und Baumbestand im Übergang zur Flurgrenze, der als zu erhalten festgesetzt ist.

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“, Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“ (siehe folgende Tabellen und Abbildung).

Eingriffsfläche „Mehrschüriges Grünland – intensiv bewirtschaftet“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I - II	Bisherige Ortsrandlage ohne vorhandenen Gehölz- /Baumbestand
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 1 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“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung insgesamt der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

- > Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Das bestehende Siedlungsgefüge ist ländlich geprägt und weist relativ große Baugrundstücke auf, die Grundflächenzahl GRZ der benachbarten Bebauung liegt unter 0,25. Künftige Vorhaben im Planungsgebiet müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch bei einer zukünftigen leicht verdichteten Bauweise kann daher von einer GRZ unter 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 geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

		Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen		
	<u>Planungsgebiet</u>	2.500 m ²
	abzgl. Gehölzbestand zu erhalten (Flächen ohne Veränderung)	505 m ²
	Gesamtsumme Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung	1.995 m²
B Erforderlicher Ausgleich		
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,		
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I</u>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Mehrschüriges Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ B
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen	0,3
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Eingriffsfläche	1.995 m ²
	Ausgleichsfaktor	0,3
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	600 m²

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

Hinsichtlich des gewählten Ausgleichsfaktors ist anzumerken, dass in der Satzung Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt:

- Pflanzgebot Ortsrandeingrünung mit klimagerechten Laubbäumen und Sträuchern
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von nicht-überdachten Stellplätzen, z.B. durch wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder vergleichbaren versickerungsfähigem Material.
- Vorgaben zur Ein- und Begrünung sowie Pflege nicht überbaubarer Flächen sowie Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher.

5.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 600 m² an-rechenbarer Fläche.

In Abstimmung mit den Planungsbeteiligten werden die Ausgleichsflächen extern auf 2 Flächen erbracht (siehe folgende Abbildung): Nähe Badesee und am Ortsrand Eberding.



Abb. 3 Übersichtskarte – Lage der Ausgleichsflächen (nummeriert und beschriftet) mit Darstellung des Satzungsbereichs (blau)
Kartengrundlage: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics

Ausgleichsfläche 1: Nähe Badesees

Die Ausgleichsfläche 1 liegt nördlich des Badesees. Die Flurnummer 1055/1 Gem. Fridolfing besitzt eine Flächengröße von insgesamt 2.670 m².

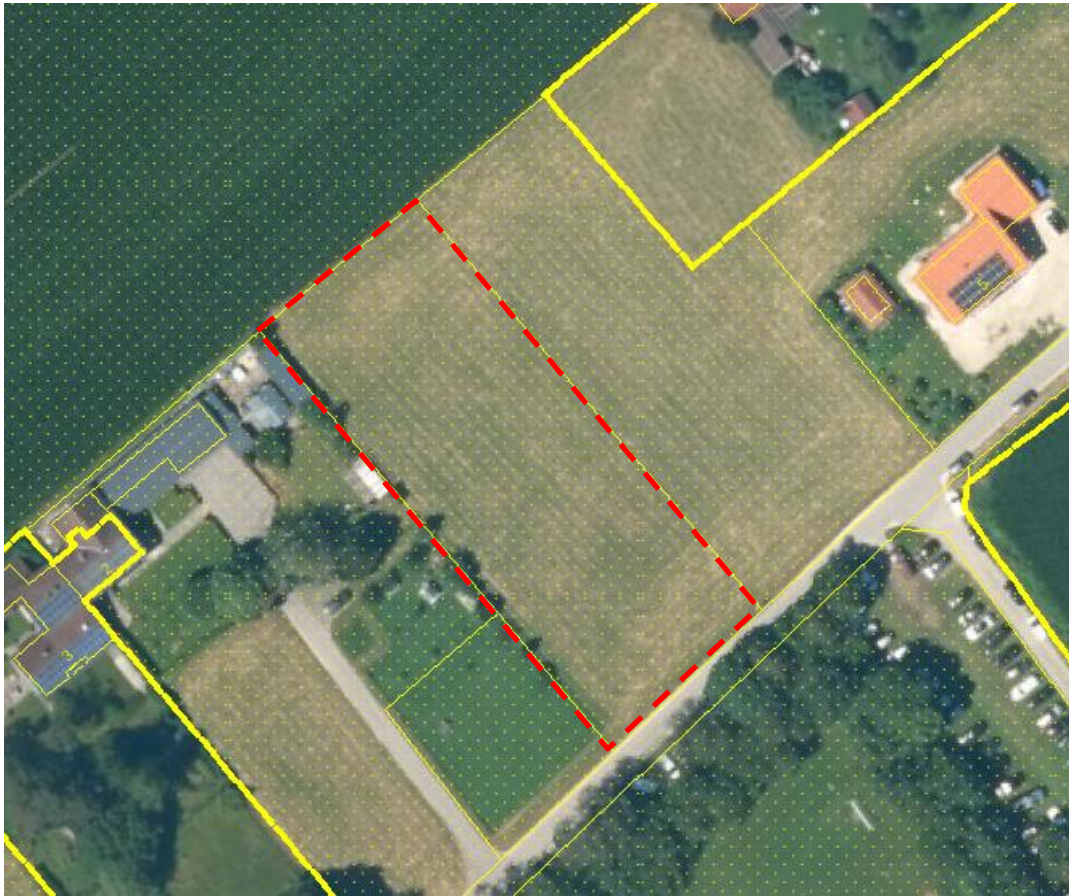


Abb. 4 Übersichtskarte – Lage der Flur Nr. 1055/1 Gem. Fridolfing Gde. Fridolfing
Kartengrundlage: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics



Abb. 5 Foto zum Bestand Flur Nr. 1055/1: Grünland im Übergang zur intensiven Ackernutzung
Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH



Abb. 6 Übersichtskarte – Lage der Ausgleichsfläche als Teilfläche der Flur Nr. 1055/1
Gem. Fridolfing Gde. Fridolfing
Kartengrundlage: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics

Bestand / Ausgangssituation

Das Grünland wird überwiegend zur Grünfütterergewinnung landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen findet sich kein Gehölzbestand. Im Übergang zur nördlichen Ackerfläche ist das Grünland als intensiv anzusprechen, mit 3-4 Schnitten pro Jahr.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Obstangers mit blütenreichem Grünland.

Maßnahmen

- Obstbaumpflanzung
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 10 - 12 cm, Standortvorschläge für Baumpflanzungen sind entsprechend Planeintrag in folgender Abbildung dargestellt (Pflanzraster ca. 10 x 10 m). Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden. Die geforderte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Die Verwendung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
 - Baumverankerung mit Dreibock.
- Entwicklung extensiv genutztes Grünland unter Obstbäumen:
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
 - 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
 - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden.

Verfügbare anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1055/1 T: ca. 310 m²

Ausgleichsfläche 2: Ortsrand Eberding

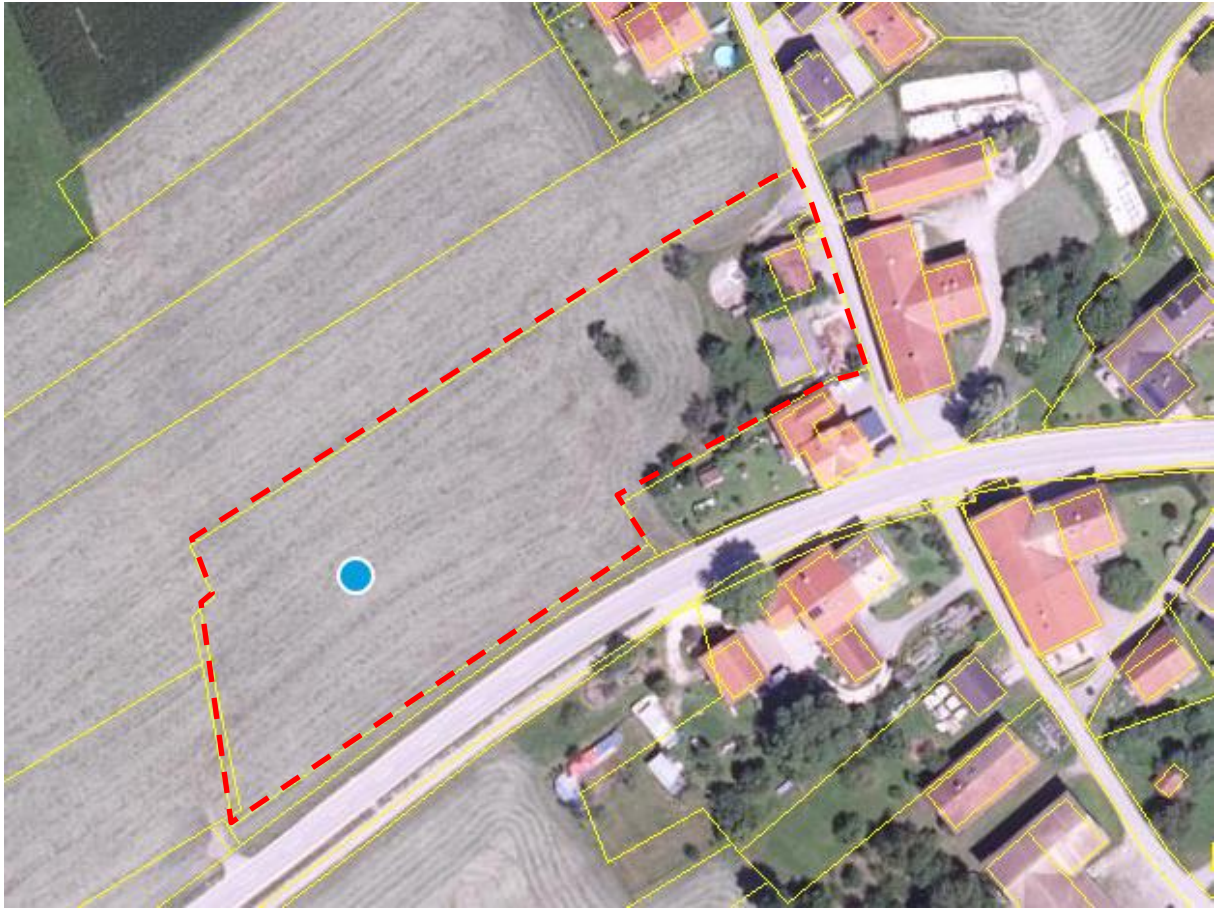


Abb. 7 Übersichtskarte – Lage der Flur Nr. 2412 Gem. Fridolfing Gde. Fridolfing am Ortsrand von Eberding
Kartengrundlage: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics



Abb. 8 Foto zum Bestand Flur Nr. 2412: Wiesenbrache mit wenigen älteren Obstbäumen
Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH



Abb. 9 Übersichtskarte – Lage der Ausgleichsfläche als Teilfläche der Flur Nr. 2412 Gem. Fridolfing Gde. Fridolfing

Kartengrundlage: Bayernatlas © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurogeographics

Bestand / Ausgangssituation

Die Grünlandflächen der Flur Nrn. 2412 sind im Übergang zur Bebauung als Wiesenbrache einzuordnen. Die seit mehreren Jahren unregelmäßig gemähte Fläche ist zum Teil mit Stickstoffzeigern (Brennnessel) und Brombeeren überwachsen.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Obstangers mit blütenreichem Grünland.

Maßnahmen

- Obstbaumpflanzung
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 10 - 12 cm, Standortvorschläge für Baumpflanzungen sind entsprechend Planeintrag in folgender Abbildung dargestellt (PflanZRaster ca. 10 x 10 m). Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden. Die geforderte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Die Verwendung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
 - Baumverankerung mit Dreibock.
- Erhalt Obstbaumbestand
 - Der bestehende Obstbaumbestand ist durch eine angepasste Pflege zu erhalten: Belassen von einzelnen Höhlen- und Totholzstrukturen, fachgerechter Verjüngungsschnitt, danach regelmäßige Obstbaumpflege alle 2-3 Jahre

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland unter Obstbäumen:
 - Mahd der brachgefallenen Wiesenfläche im Herbst 2023 und Abfuhr des Mähgutes
 - anschließend Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
 - 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Anschließend (nach 2-3 Jahren) maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
 - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden.

Verfügbare anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 2412 T: ca. 320 m²

5.4 Gesamtüberblick über den erbrachten Ausgleich

	<i>Maßnahme</i>	<i>Anrechenbare Ausgleichsfläche</i>
Ausgleichsfläche 1 Nähe Badeseesee	Neuanlage Obstwiese	ca. 310 m ²
Ausgleichsfläche 2 Ortsrand Eberding	Neuanlage Obstwiese und Erhalt Obstbaumbestand	ca. 320 m ²
	Ausgleich gesamt	ca. 630 m ²
	<i>Ausgleichsbedarf</i>	<i>ca. 600 m²</i>

Tab. 3 Überblick über den erbrachten Ausgleich

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich vollständig erbracht werden kann.

6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

- 1) wildlebenden 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) wildlebende 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) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Etwa 180 m entfernt befinden sich im Südosten und Osten zwei Flächen der amtlichen Biotopkartierung: Gewässerbegleitender Gehölzsaum südlich von Fridolfing (Nr. 8043-0009) und Feldgehölz östlich von Fridolfing (Nr. 8043-0008). Daher können hochwertige und artenreiche Lebensräume und ein Vorkommen präferenten Arten nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung allerdings keine essenziellen Fort- pflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nist-möglichkeiten zur Verfügung.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich auf konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten hingewiesen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

7.0 Auswirkungen der Planung

Der Siedlungsbereich In der Point ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Wohnraumschaffung für junge ortsansässige Familien und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die bezeichneten Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Die Erschließung ist durch die angrenzende Wohnbebauung gesichert.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Der Eingriff ist nicht so gravierend, dass Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt werden. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenmaßnahmen zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs können hochwertige und artenreiche Lebensräume sowie prüfrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht betroffen (s. Kapitel zum Artenschutz).

Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungs- und Abbruchzeiträume wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hingewiesen.

Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten. Die bauliche Nutzung der einbezogenen Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar.

Die geplanten Ausgleichsflächen entsprechen den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und werden im Sinne einer Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches nachgewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine Bodendenkmale. Das Baudenkmal D-1-89-118-9 ist von der Satzungsänderung nicht betroffen. Dennoch wird vorsorglich auf die Belange des Denkmalschutzes und Meldepflicht hingewiesen.

Eine immissionsschutzfachliche Untersuchung aus dem Jahr 2017 belegt, dass eine Wohnnutzung auf den einbezogenen Flächen von möglichen landwirtschaftlichen Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Flur Nr. 222 nicht beeinträchtigt wird.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Gemeinde Fridolfing, den

.....

Johann Schild

Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.html>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern; Stand der letzten Bearbeitung 30.05.2020
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 2008
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
F:\PROJEKTE\23026_Einbeziehungssatzung Point\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\23026 Begründung EBS Fridolfing, In der Point - Am Kloster.docx