

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



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

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 30.03.2020

Projekt: 19014

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit.....	1
2. Geltungsbereich	1
3. Bestand.....	2
4. Planung.....	5
5. Auswirkungen der Planung.....	5
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps.....	8
6.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs.....	10
6.3 Ausgleichsflächen	12
6.3.1 Ausgleichsflächen „In der Point“.....	12
6.3.2 Ausgleichsfläche A3 „Am Kloster“	14
7. Schutzgebiete und Biotop:	16
8. Artenschutzrechtliche Betrachtung	17

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Der Ortsteil am Kloster weist bereits jetzt eine Bebauung von einigem Gewicht auf und tendiert in Richtung einer zusammenhängenden Bebauung i. S. § 34 BauGB. Für einen Teilbereich liegt eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB vor.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB vor. In diesen Bereich werden einzelne Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogen.

Im Zuge der Erstellung der Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ soll die bestehende Satzung „In der Point“, deren Geltungsbereich direkt nördlich angrenzt, in den Geltungsbereich einbezogen werden, so dass eine gemeinsame Satzung entsteht und somit eine einheitliche Beurteilungsgrundlage in diesem Bereich vorhanden ist. Die Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ ersetzt damit die Satzung „In der Point“.

Die Aufstellung der Satzung entspricht der ortsplannerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt südlich des Hauptortes Fridolfing.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © StMFH

3. Bestand

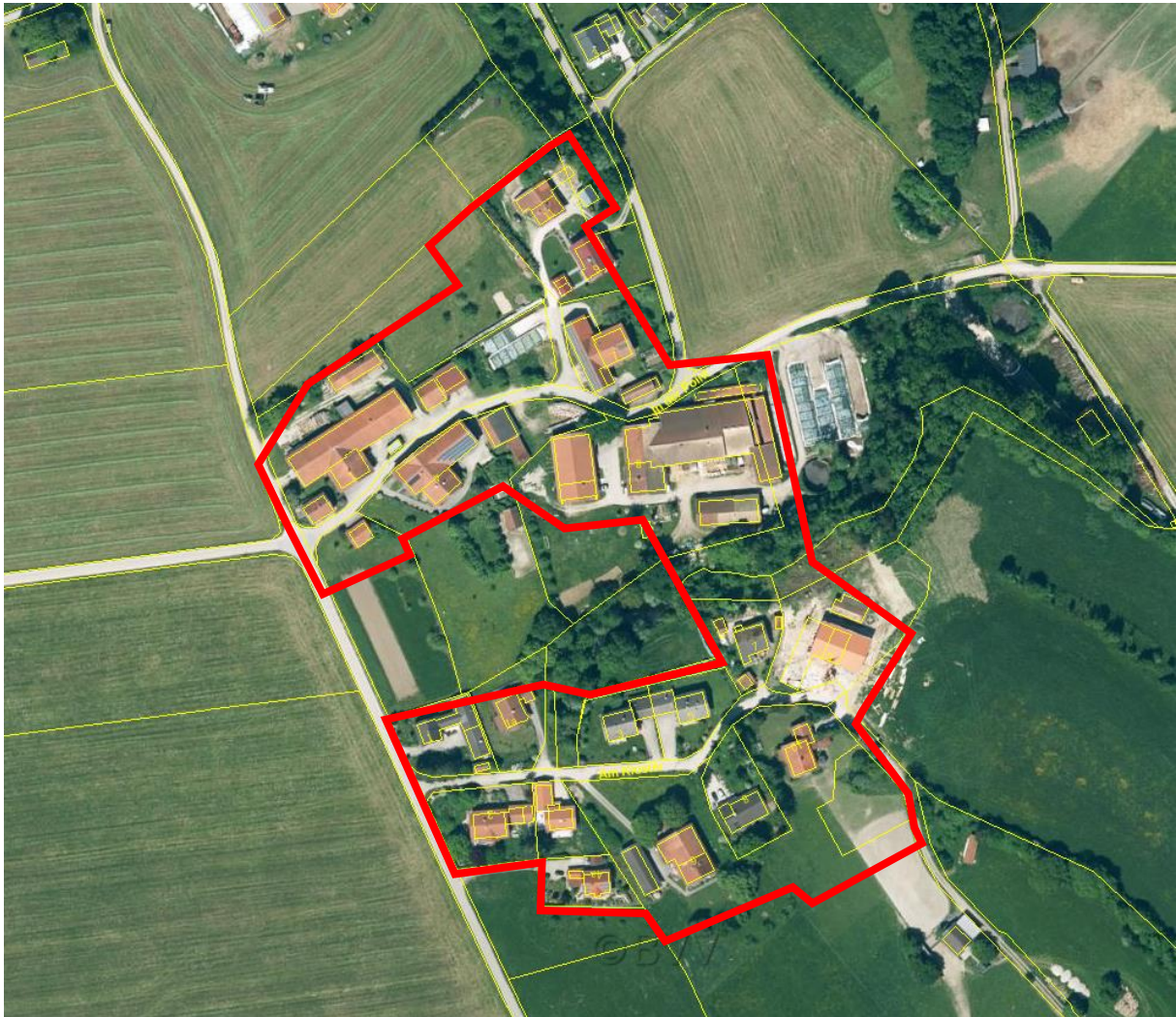


Abb. 2 Auszug Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung des Geltungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © StMFH

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Die Gebäude sind unterschiedlich groß.

Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich „Am Kloster“ als Außenbereichsfläche (Fläche für die Landwirtschaft) dar. Der nördliche Bereich „In der Point“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt (15. Änderung des FNP in der Fassung vom 01.03.2017).

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

Das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges ist ländlich geprägt, Einfriedungen beschränken sich in Wesentlichen auf das Notwendigste. Die, vor allem im geographischen Schwerpunkt des südlichen Ortsteils vorhandenen, offenen Freiflächen im Umfeld der bestehenden Bebauung werden mit ihrem zum Teil alten Baumbestand als besonderes räumliches Merkzeichen wahrgenommen.

Bei den im überplanten Bereich vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um heimische Laub- und Obstgehölze sowie Blüten- und Decksträucher. Vereinzelt Nadelgehölze sowie fremdländische Gehölze gehen im Gesamterscheinungsbild unter.

Innerhalb und angrenzend an die bebauten Bereiche befinden sich dominante orts- und landschaftsbildprägende heimische Solitär-Laubbäume.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 186 befindet sich ein Einzeldenkmal.



Abb. 5 Auszug Luftbild mit Darstellung des Baudenkmal (rote Füllfläche) – o. Maßstab
Quelle: BayernAtlas © StMFH, Denkmal-Daten © BLfD

Es handelt sich um ein Bauernhaus (Massivbau mit Giebelbundwerk und Laube) mit der Aktennummer D-1-89-118-9. Da im Geltungsbereich der Satzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, ist bei Vorhaben in Denkmalnähe eine gute Feinsteuerung und Abstimmung mit dem Denkmalschutz möglich.

In der Denkmalliste sind keine Bodendenkmale verzeichnet. In der Satzung wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Weiher mit orts- und landschaftsbildprägenden, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, Ausläufer dieser Strukturen reichen bis an die Straße „Am Kloster“. Der prägnante Gehölzsaum setzt sich in Richtung Osten entlang einer Hangkante weiter fort und bildet so eine städtebaulich wichtige Zäsur. Ein bauliches Zusammenwachsen mit dem nördlich gelegenen Siedlungsgefüge „In der Point“ und damit einhergehend der Verlust von Identität wird durch diesen Grünzug verhindert.

Die Landwirtschaft im Bereich der Flur Nr. 222 ist aufgegeben. Auf dem Grundstück Flur Nr. 193 ist noch ein aktiver Betrieb vorhanden.

4. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung wird im südlichen Bereich „Am Kloster“ aufgrund der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen größer gefasst als der Geltungsbereich der derzeitigen Außenbereichssatzung. Zusätzlich wird der Bereich der rechtskräftigen Satzung „In der Point“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung getroffen.

Im Verlaufe der Planung wurde die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude von 130 auf 160 qm erhöht. Das begründet sich aus den Grundflächen, die bereits im Bestand bestehen. Somit fügt sich auch die etwas größere Grundfläche noch gut in den Bestand ein. Ergänzt wurde auch eine Regelung zur Zulässigkeit von Pultdächern bei schmalen Wohngebäuden. Auch dies entspricht auch der landwirtschaftlichen Prägung des Bestandes.

Als Art der baulichen Nutzung ist das aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass dieser Betrieb bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Zur Sicherung ortsbildprägender Strukturen und im Sinne des Artenschutzes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ein- und Durchgrünung“ sowie erhaltenswerte Gewässerbegleitgehölze festgesetzt.

Zum Schutz der im Planungsgebiet vorhandenen ortsbildprägenden Solitäre bäume werden diese im Planteil festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bauleitplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs können hochwertige und artenreiche Lebensräume sowie prüfrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen (siehe auch Kap. 9. Artenschutzrechtliche Betrachtung).

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Abbruchs- und Rodungsarbeiten getroffen.

5. Auswirkungen der Planung

Immissionen

Im Zuge der Aufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „In der Point“ der Gemeinde Fridolfing wurde durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“ aus Landshut ein immissionsschutztechnisches Gutachten am 03.02.2017 erstellt.

Im Rahmen der Begutachtung wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der auf Grundstücken Flur Nrn. 192, 215 und 222(T) geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich der Planung mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebietes mit den durch die landwirtschaftlichen Betrieben „Veitlmeier“ (Flur Nrn. 229 und 232, Gemarkung Fridolfing) und „Hager“ (Flur Nrn. 193 und 195, Gemarkung Fridolfing) sowie durch den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb „Kühnhauser“ (Flur Nr. 222, Gemarkung Fridolfing) hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. Konkrete Erweiterungsabsichten, die grundsätzlich im

Rahmen der Bauleitung berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Als Grundlage für die Untersuchung wurde die „Abstandregelung für Rinderhaltungen“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ und die Veröffentlichung der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik „Geruchsemissionen aus Rinderställen“ („Gelbes Heft 52“) herangezogen. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Mindestabstandstände bzw. die Geruchsschwellenentfernungen zwischen den Emittenten (Ställe, Mistlager, Güllegruben, Fahrsiloanlagen) und den schutzbedürftigen Nutzungen werden großteils eingehalten. Lediglich der erforderliche Mindestabstand zwischen dem Rinderstall „Hager“ und dem Grundstück Fl. Nr. 222(T) kann nicht flächendeckend eingehalten werden, weshalb hier eine Einzelprüfung durchgeführt wurde.

Obwohl aufgrund des Ergebnisses der Einzelprüfung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind, wurde zur Sicherstellung der Immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit vorgeschlagen, in der Satzung „in der Point“ festzusetzen, dass die Frischluftversorgung von Aufenthaltsräumen, deren Außenwandöffnungen in einem Abstand < 57m zum Betrieb „Hager“ zu liegen kommen, über eine Lüftungsanlage sichergestellt wird. Die Frischluftansaugung soll in einem Abstand > 57m zum Betrieb „Hager“ erfolgen.

Hinsichtlich der bisher verpachteten Fahrsiloanlage des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Kühnhauser wird bei fortwährender Nutzung ein Mindestabstand von 25 gefordert. Nach Informationen des Eigentümers ist beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung der Fahrsiloanlage aufzugeben.

Daher enthält die Satzung einen Hinweis, dass bei Unterschreitungen eines Mindestabstandes von neuen Wohngebäuden auf dem Grundstück Flurnummer 192 zur bestehenden Fahrsiloanlage auf dem Grundstück Flurnummer 222 diese aufzugeben ist.

Hinsichtlich der aufgegebenen Landwirtschaft auf Flurnummer 222 ist festzustellen, dass aufgrund des baulichen und technischen Standes des Stallgebäudes baurechtlich eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung ausgeschlossen werden kann. Für eine Wiederaufnahme wären somit neue Genehmigungsverfahren erforderlich. Dies gilt auch für die Flurnummern 219 und 190.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ wurden die Grundlagen dieses Gutachtens nochmals überprüft: hinsichtlich des Geltungsbereiches der Satzung „In der Point“ ergeben sich keine Veränderungen. Durch die Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ wird nun auch ein südlich angrenzender Bereich einbezogen. In Bezug auf diesen Bereich ist der Betrieb Hager der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb. Dieser hat insgesamt 183,5 Großvieheinheiten, Erweiterungsabsichten bestehen derzeit keine. Dies wurde von der Gemeindeverwaltung nochmals in einem persönlichen Gespräch überprüft und vom Landwirt bestätigt. Die übrigen Betriebe im Bereich „In der Point“ sind kleiner und liegen vom Bereich „Am Kloster“ weiter entfernt, so dass sie hier nicht zu betrachten sind.

Der Abstand des nächstgelegenen Wohngebäudes (Hausnummer 7) im Satzungsgebiet zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Flurnummer 193 beträgt rund 90m, die Anwesen Hausnummern 1a, 3, 5 und 9 liegen in einem Abstand von bis zu etwa 100-115m zu diesem Betrieb. Unter Zugrundelegung des Tierbestandes aus dem oben genannten Gutachten und dem Diagramm des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für Rinderhaltungsbetriebe in Bezug auf Dorfgebiete liegen diese Anwesen innerhalb eines Bereiches, in dem von vorn herein nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Die anderen Anwesen im Satzungsgebiet liegen weiter entfernt, so dass die neue Satzung zu keinen Konflikten mit landwirtschaftlichen Betrieben führt.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der Satzung in Richtung Südosten verändert sich das Erscheinungsbild des Ortsteiles. Allerdings ist die Erweiterung mit etwa 2.000 qm relativ gering, so dass die Auswirkungen der Satzung nur gering sind.

Auch für mögliche Neu- bzw. Ersatzbauten verändert sich allein durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten nicht das Erscheinungsbild der Siedlung. Die zulässige seitliche Wandhöhe der Gebäude bleibt unverändert.

6. Naturschutzrechtliche 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 Rahmen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung sind nur die Flächen als Eingriff zu werten, bei denen ein neues Baurecht geschaffen wird. Dies trifft nur die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einzubeziehenden Flächen im südöstlichen Teilbereich der Satzung. Für die übrigen Bereiche besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.



Abb. 6 Überlagerung bestehende Satzung „Am Kloster“ und Neuplanung mit Darstellung der zusätzlichen Eingriffsfläche (gelb) – ohne Maßstab
Kartengrundlage: BayernAtlas © 2019 BayStMFH

Im Zuge der Erstellung der Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ wird die bestehende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „In der Point“ in der Fassung vom 01.03.2017 in den Geltungsbereich einbezogen, so dass eine gemeinsame Satzung entsteht und somit eine einheitliche Beurteilungsgrundlage in diesem Bereich vorhanden ist. Die Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ ersetzt damit die Satzung „In der Point“.

Die im Rahmen der Aufstellung der Satzung „In der Point“ ermittelten Eingriffe und der Bedarf an Ausgleichsflächen werden entsprechend der rechtskräftigen Satzung „In der Point“ mit Fassung vom 01.03.2017 in die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ vollumfänglich übernommen. Weitere ausgleichsrelevante Eingriffe finden durch diese Planung nicht statt.

Im Folgenden werden daher lediglich geplante Eingriffe im südlichen Siedlungsbereich „Am Kloster“ bilanziert.

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 zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt (mehrschürige Wirtschaftswiese). Weitere Nutzungen sind Pferdekoppel und intensiv genutzte und anthropogen überprägte Hausgartenbereiche.

6.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Bedeutung des Planungsgebietes 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).



Abb. 7 Karte Einstufung des Planungsgebietes
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 2.000

Eingriffsflächen TYP 1			
Schutzgut	Kategorie		Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Ø mittlerer Wert	Mehrschüriges Grünland, Pferdekoppel, z.T. Sandplatz
Boden	II	Ø unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, zum Teil Sandplatz
Wasser	I	Ø unterer Wert	Keine Oberflächengewässer vorhanden, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Ø oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I	Ø oberer Wert	Agrarlandschaft ohne Baumbestand, Ortsrandlage angrenzend an bestehende Eingrünungsstrukturen
Bewertung im Mittel gesamt	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) Ø mittlerer Wert		

Tab. 1 Einstufung des Zustands der Eingriffsflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter (TYP 1)

Eingriffsflächen TYP 2			
Schutzgut	Kategorie		Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Ø oberer Wert	Hausgartennutzung Laub- und Obstbäume
	II	Ø oberer Wert	
Boden	II	Ø unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Ø unterer Wert	Keine Oberflächengewässer vorhanden, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Ø oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ø unterer Wert	Bisherige Ortsrandbereiche, zum Teil mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Bewertung im Mittel gesamt	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) Ø unterer Wert		

Tab. 2 Einstufung des Zustands der Eingriffsflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter (TYP 2)

Das bestehende Siedlungsgefüge „Am Kloster“ ist ländlich geprägt und weist relativ große Baugrundstücke auf. Die Grundflächenzahl GRZ der im Planungsgebiet vorhanden Bebauung liegt zum Teil weit unter GRZ 0,25. Künftige Vorhaben im Planungsgebiet müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auch bei einer zukünftigen, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, leicht verdichteten Bauweise kann 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.

6.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

		Fläche (ca.-Werte)
A	Ermittlung der Eingriffsflächen	
	<u>Eingriffsflächen Typ 1</u>	
	Teilfläche E1.1	140 m ²
	Teilfläche E1.2	1.480 m ²
	Eingriffsflächen Typ 1 gesamt	1.620 m ²
	<u>Eingriffsflächen Typ 2</u>	
	Teilfläche E2	455 m ²
	Eingriffsflächen Typ 2 gesamt	455 m ²
	Gesamtsumme Flächen mit Umgestaltung / Nutzungs- änderung i.S. der Eingriffsregelung	2.075 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 Typ 1</u>	
<u>Gebietskategorie</u>		
Mehrschüriges Grünland, Koppel	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
<u>Eingriffstyp</u>		
GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
<u>Ausgleichsfaktor</u>		
Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
Gewählter Kompensationsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten (siehe auch Tabelle Einstufung der Eingriffsfläche)		0,40
<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
Eingriffsflächen Typ 1 gesamt		1.620 m ²
Ausgleichsfaktor		0,40
Ausgleichsflächenbedarf TYP 1		648 m²
B.2	<u>Eingriffsflächen Typ 2</u>	
<u>Gebietskategorie</u>		
Hausgarten mit Baumbestand	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
<u>Eingriffstyp</u>		
GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
<u>Ausgleichsfaktor</u>		
Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,5 – 0,8
Gewählter Kompensationsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten (siehe auch Tabelle Einstufung der Eingriffsfläche)		0,50
<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
Eingriffsflächen Typ 2 gesamt		455 m ²
Ausgleichsfaktor		0,50
Ausgleichsflächenbedarf TYP 2		228 m²
Ausgleichsflächenbedarf GESAMT (gerundet)		875 m²

Tab. 3 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung

6.3 Ausgleichsflächen

6.3.1 Ausgleichsflächen „In der Point“

Der im Rahmen der Aufstellung der Satzung „In der Point“ ermittelte Ausgleichsbedarf sowie die Lage der Ausgleichsflächen werden entsprechend der rechtskräftigen Satzung „In der Point“ mit Fassung vom 01.03.2017 in die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ vollumfänglich übernommen.

Ausgleichsflächen „A 1a“ und „A 1b“ (Eingriff Flur Nr. 192)

Für die Eingriffe Flur Nr. 192 auf einer Fläche von insgesamt 940 m² wurde im Rahmen der Aufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „In der Point“ ein Ausgleichsflächenbedarf von circa 840 m² ermittelt.

Der Ausgleich für die ermittelten Eingriffe wird in der Nähe des Eingriffsbereichs erbracht.



Abb. 8 Auszug aus Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point – Am Kloster“: Lage der Ausgleichsflächen A 1a und A 1b – Ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Fridolfing

Ausgangssituation / Bestand

- 2 Teilflächen der Flur Nr. 192, Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing
- Grünlandnutzung

Zielsetzung

- Entwicklung eines naturnahen Obstangers,
- Baumpflanzungen zur Optimierung des Lebensraumangebotes und
- Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmenbeschreibung

- Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen, Qualität Hochstamm, StU 10-12cm, Pflanzraster 10x10m
- Entwicklung extensives Grünland
 - Herbst 2016 + Frühjahr 2017 jährliche Aushagerung durch 3-4malige Mahd, Abfuhr des gesamten Mähguts von der Fläche;
 - 2018: Einführen des zwei- bis dreischürigen Pflegeregimes (Juni, August, Oktober)
- Verzicht auf jegliche Dünung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 15-20m, Ø der Eichenpfosten mind. 10cm, Länge mind. 1,20m.

FlächengrößeTeilfläche 1a ca. 625 m²Teilfläche 1b ca. 290 m²**Gesamtfläche ca. 915 m²**Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung eines Vegetationsmosaiks ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann durch die Lage und die ökologische Grundwertigkeit des Vegetationsmosaiks ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

Die anrechenbare Fläche beträgt somit 915 m². Die Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaats Bayern dinglich gesichert.

Ausgleichsflächen „A 2“ (Eingriff Flur Nr. 215)

Für die Eingriffe Flur Nr. 215 auf einer Fläche von insgesamt 540 m² wurde im Rahmen der Aufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „In der Point“ ein Ausgleichsflächenbedarf von circa 165 m² ermittelt.

Der Ausgleich für die ermittelten Eingriffe wird in der Nähe des Eingriffsbereichs erbracht.



Abb. 9 Auszug aus Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point – Am Kloster“: Lage der Ausgleichsfläche A 2 – Ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Fridolfing

Ausgangssituation / Bestand

- Teilfläche der Flur Nr. 215, Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing
- Grünlandnutzung

Zielsetzung

- Entwicklung eines naturnahen Obstangers,
- Baum- und Heckenpflanzungen zur Optimierung des Lebensraumangebots und
- Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmenbeschreibung

- Pflanzung von mind. 1 Laubbaum (Qualität Hochstamm) im Abstand von 12,0 m bezogen auf die Länge der Pflanzfläche
- Verhältnis von Gehölzflächen zu Saumflächen (Hochstaudenfluren) an der Gesamtfläche: 70% : 30%
- Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
- Verwendung von mind. 1 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche
- Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 5%
- Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen am Rand der Gehölzpflanzungen: magere Hochstaudenfluren, extensives Grünland
- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 15-20m, Ø der Eichenpfosten mind. 10cm, Länge mind. 1,20m

Flächengröße

Gesamtfläche ca. 165 m²

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung eines Vegetationsmosaiks ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann durch die Lage und die ökologische Grundwertigkeit des Vegetationsmosaiks ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

Die anrechenbare Fläche beträgt somit 165 m². Die Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaats Bayern dinglich gesichert.

6.3.2 Ausgleichsfläche A3 „Am Kloster“

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Für die geplanten Eingriffe Flur Nr. 209 auf einer Fläche von insgesamt 2.075 m² wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von circa 875 m² ermittelt.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Stärkung des Ortsbildes im Nahbereich der Eingriffsflächen angeboten.

Ausgangssituation / Bestand

- Teilfläche der Flur Nr. 209, Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung als mehrschüriges Wirtschaftsgrünland, auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

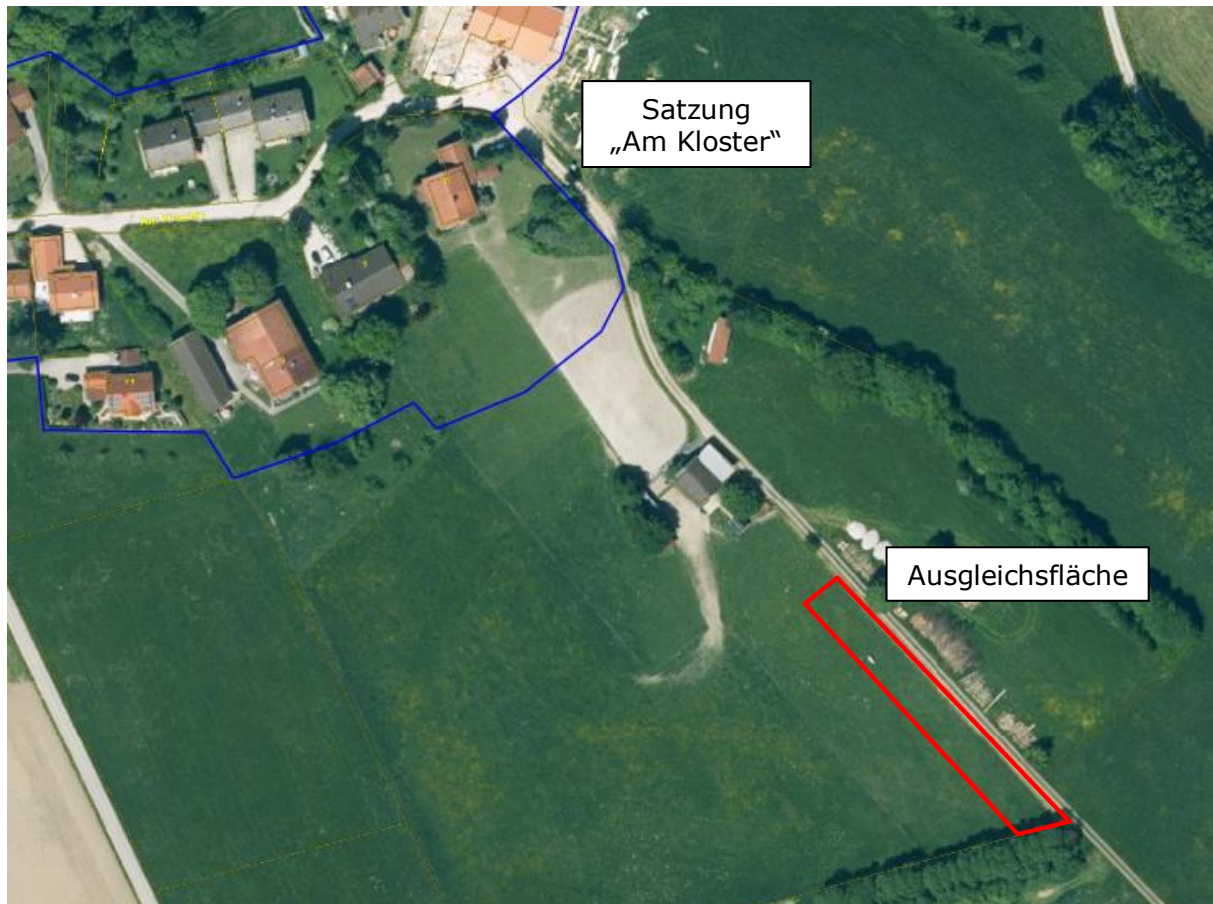


Abb. 10 Lage der Ausgleichsfläche (schematisch rot umrandet) mit Darstellung des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (schematisch blau umrandet) - Ohne Maßstab

Kartengrundlage: BayernAtlas © 2019 BayStMFH

Zielsetzung

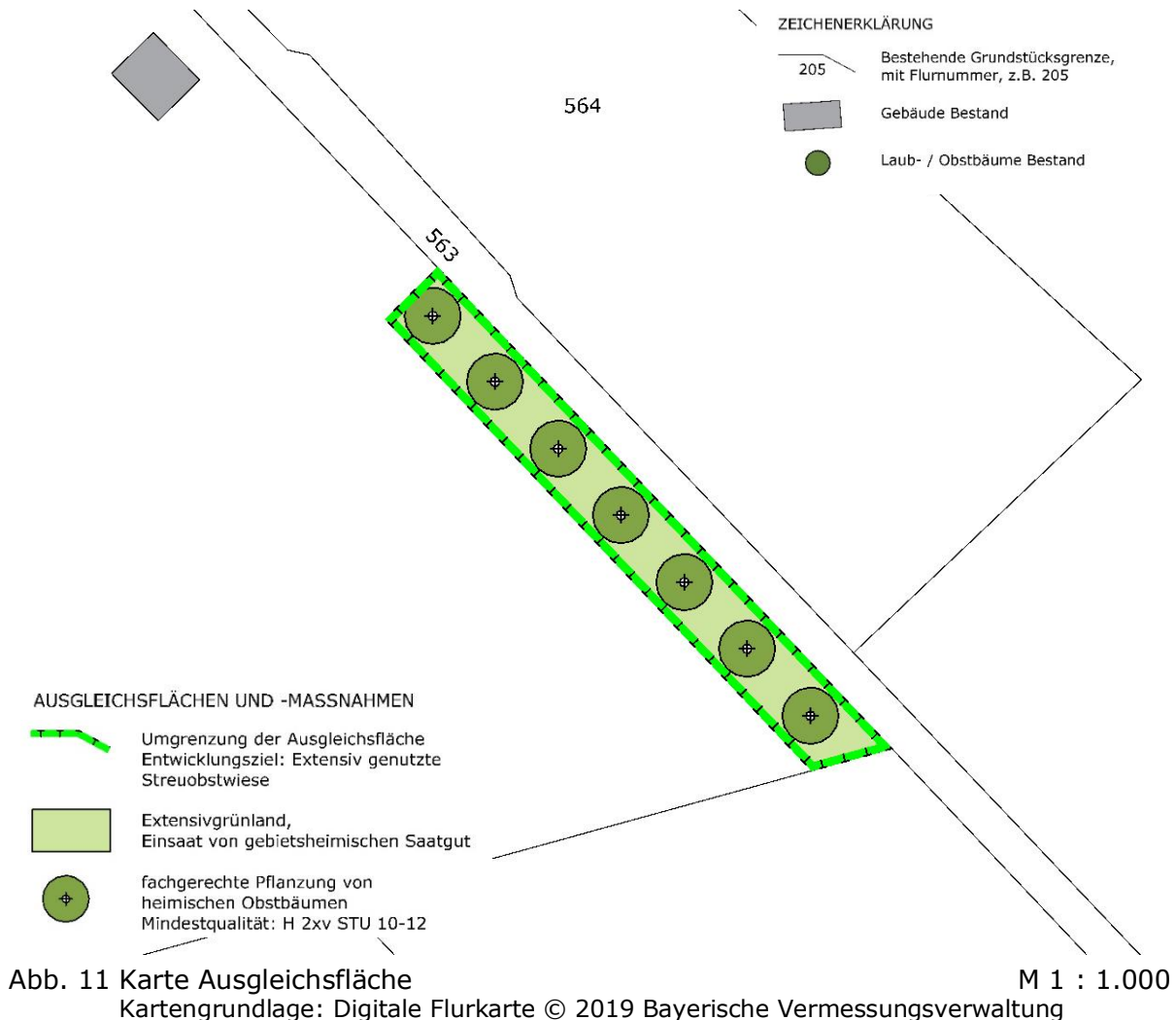
- Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstzeile,
- Baumpflanzungen zur Optimierung des Lebensraumangebots und
- Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmenbeschreibung

- Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands, unterstützt durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut: 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitt pro Jahr, Mahd im Sommer ab Mitte Juli, jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Flächen als Brache belassen, Abtransport des Mähguts von der Fläche,
- Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von 7 heimischen Obstbäumen, Mindestqualität H 2xv STU 10-12, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen,
- Fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr,
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen,
- Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Flächengröße

Gesamtfläche **ca. 875 m²**



Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung eines Vegetationsmosaiks ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann durch die Lage und die ökologische Grundwertigkeit des Vegetationsmosaiks ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

Die anrechenbare Fläche beträgt somit 875 m².

Die Flächen für die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese befinden sich in Privateigentum und sind 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.

7. Schutzgebiete und Biotope:

Im nordöstlichen Grenzbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung befinden sich Teilbereiche des Biotops Nr. 8043-0009-001 (Biotopkartierung Bayern: Flachland, siehe folgende Abbildung).

Es handelt sich dabei um einen „gewässerbegleitenden Gehölzsaum südlich von Fridolfing“. Entsprechend Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) wird das Biotop wie folgt beschrieben (Online-Abfrage vom 15.05.2019).

Erfassung: 15.09.1985, gemäß Art. 6d (1) BayNatSchG

Schutz: 0% der Fläche

Schutz (potenziell): 55 % der Fläche

Beschreibung: Südlich von Fridolfing kommt ein kleines Bächlein vom Hang, das von einem dichten Gehölzsaum begleitet wird. Der Bach wird zu kleinen Fischteichen aufgestaut (im Biotop) und fließt dann am Hangfuß unter der Straße durch und verrohrt weiter Richtung Salzach. Der Gehölzsaum zieht sich vom Bauernhof bis zur Straße in Südwest-Nordost-Richtung und dann entlang der Nieder-terrassenkante auf ca. 50 m Länge in Nord-Südost-Richtung parallel zu einer ehemaligen Kiesgrube. Die Baumschicht wird von Eschen und Eichen dominiert, die Strauchschicht ist sehr artenreich und mit Traubenkirschen, Holunder, Weiden, Hasel usw. gut ausgestattet. Am Rand grenzt Weide an den Bestand, der aber abgezäunt ist.

Biototypen: Gewässer-Begleitgehölz, linear [WN], Hecken, naturnah [WH], Laubwälder, mesophil [WM]



Abb. 12 Flächen der Biotopkartierung Bayern - ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 15.05.2019 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet liegen keine FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG oder andere Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

8. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Zuge der Erstellung der Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ wird die bestehende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „In der Point“ in der Fassung vom 01.03.2017 in den Geltungsbereich einbezogen, so dass eine gemeinsame Satzung entsteht und somit eine einheitliche Beurteilungsgrundlage in diesem Bereich vorhanden ist. Die Satzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ ersetzt damit die Satzung „In der Point“.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wurde im Rahmen der Aufstellung der rechtskräftigen Satzung „In der Point“ mit der Fassung vom 01.03.2017 durchgeführt. Die Inhalte der rechtskräftigen Satzung werden unverändert in die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Fridolfing, In der Point - Am Kloster“ vollumfänglich übernommen. Weitere Eingriffe finden durch diese Planung nicht statt.

Im Folgenden wird daher lediglich eine artenschutzrechtliche Betrachtung für den geplanten südlichen Satzungsbereich „Am Kloster“ durchgeführt.

Mit dieser Satzung liegt im Bereich der südöstlich einbezogenen Flächen ein Eingriff im Sinne des BauGB vor.

Für die übrigen, aufgrund der bestehenden Außenbereichssatzung „Am Kloster“ bereits als im Zusammenhang bebauter Bereich zu beurteilenden Flächen liegt kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bauleitplanes oder einer Satzung 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).

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	039 Salzach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	039-A Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellands

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

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 wildlebenden 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.

Bei den im überplanten Bereich vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um heimische Laub- und Obstgehölze sowie Blüten- und Decksträucher. Vereinzelt Nadelgehölze sowie fremdländische Gehölze gehen im Gesamterscheinungsbild unter.

Innerhalb und angrenzend an die bebauten Bereiche befinden sich dominante orts- und landschaftsbildprägende heimische Solitärer Bäume.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten oder Höhlen-/Halbhöhlenbrütern nicht völlig auszuschließen.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze stellen zudem grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Alte und dominierende Solitärgehölze und gewässerbegleitende Gehölzstrukturen werden in der Satzung als zu erhalten festgesetzt.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung allerdings keine essentiellen Fortpflanzungs- 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 Nistmöglichkeiten 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 konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit 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.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Aufstellung der Satzung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Fridolfing, den

.....

Johann Schild,
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\19014_Am Kloster, Fridolfing\02 Einbez.Satzung\02 Entwurf\02 Begrueudung-Umweltbericht\Begründung Am Kloster _200131.docx