

# Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



## Entwicklungssatzung „Hohenbergham“

Erweiterung auf den Grundstücken  
Flurnummern 60 (T) und 3886 (T)

Begründung

**plg**  
**PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25  
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0  
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

### **1. Anlass**

Im Bereich Hohenbergham soll die Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geschaffen werden.

Der Erweiterungsbereich liegt im Außenbereich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der bestehenden Entwicklungssatzung Hohenbergham. Daher wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert.

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

Eine Darstellung als Bauland im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Die einbezogenen Bereiche liegen auf den Grundstücken Flurnummer 60 und 3886. Diese Flächen sind untergeordnet und stellen lediglich eine Abrundung des Bestandes dar. Sie werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

### **3. Inhalt**

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Planteil festgesetzt. Zusätzlich werden einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen deutlich ab. Aufgrund dieser Geländesituation ist die Ausbildung von Gebäuden als Hanghaus festgesetzt. Zwischen Erd- und Obergeschosß ist das Gelände ohne Stützmauern anzugleichen. Die Ausbildung von Stützmauern würde in der Ortsrandlage störend wirken und ist auch nicht erforderlich.

Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 5,90 m festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes ist dabei offengelassen, da dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Bauantrages besser geregelt werden kann.

Ansonsten sind die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend, um die bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet zu steuern.

Im näheren Umfeld des Erweiterungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Das zusätzliche Wohngebäude ist auf jeden Fall immer weiter von aktiven Betrieben entfernt, als bereits bestehende Wohnbebauung. Damit bestehen keine grundsätzlichen Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes gegen die Zulassung des Wohngebäudes.

Die Auswirkungen der Satzung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nur gering, da der Bereich insgesamt trotz der Lage am Ortsrand und des fallenden Geländes insgesamt nur untergeordnet im Verhältnis zur gesamten Ortslage ist. Zusätzlich enthält die Satzung Bestimmungen zur Ortsrandeingrünung.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches stellt sicher, dass eine im Rahmen der späteren Satzung zulässige zusätzliche Bebauung an ortsbildverträglicher Stelle entsteht. Im Übrigen kann auch nur eine Neubebauung in geringem Umfang erfolgen, die sich zusätzlich nach § 34 BauGB einfügen muss. Gestalterische Einzelfragen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Damit ist sichergestellt, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes stattfindet.

## 4. Artenschutzrecht

### 4.1 Einleitung

Auch im Rahmen von Satzungen, die Baurecht schaffen, ist wie in der Bauleitplanung das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG 2010 sowie Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG zu berücksichtigen, sofern gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) oder nur nach nationalem Recht streng geschützte Arten bei der Umsetzung der Satzung betroffen sein könnten.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des BayNatSchG. Lebensraumflächen oder Fundorte der Biotopkartierung Bayern (Flachland), der Artenschutzkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes (Landkreis Traunstein) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Biotop liegt in ca. 400 Meter Entfernung Richtung Osten.

Für die Erweiterung des Außenbereichs der Gemeinde Fridolfing ist die Rodung von Obstbäumen vorgesehen. Da mit der Entnahme von Gehölzen oder Gehölzteilen im Sinne des Artenschutzrechts Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden können, wurde am 23.09.2016 im Vorfeld der Maßnahmendurchführung eine Begutachtung der Gehölze unter artenschutzrechtlichen Aspekten durchgeführt.

### 4.2 Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Die Ergebnisse der Begehung im Hinblick auf die oben genannten Verbotstatbestände werden im Folgenden dargestellt.

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.

Der untersuchte Bereich umfasst einen Gartenbereich und eine landwirtschaftliche Fläche mit Bäumen unterschiedlichen Alters.



Die Abbildung zeigt schematisch den Eingriffsbereich rot umrandet (Bildquelle: bayernatlas).





Foto 1: Das Foto zeigt anschaulich die Größe des Obstbaumes mit einem Brusthöhen-  
durchmesser (Bhd) von 40-55 cm auf der landwirtschaftlichen Fläche. Der Obstbaum be-  
sitzt Höhlenquartiere (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).





Foto 2: Zeigt die zwei Obstbäume auf der als Garten genutzten Fläche, die zwei Bäume besitzen einen Bhd < 30 cm (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

### **Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Innerhalb des Eingriffsbereich liegen dauerhafte Quartiere wie Asthöhlen, große Spalten oder andere Strukturen an einem Baum vor, die beispielsweise als Wochenstube für Fledermäuse oder als Nistplatz für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind.



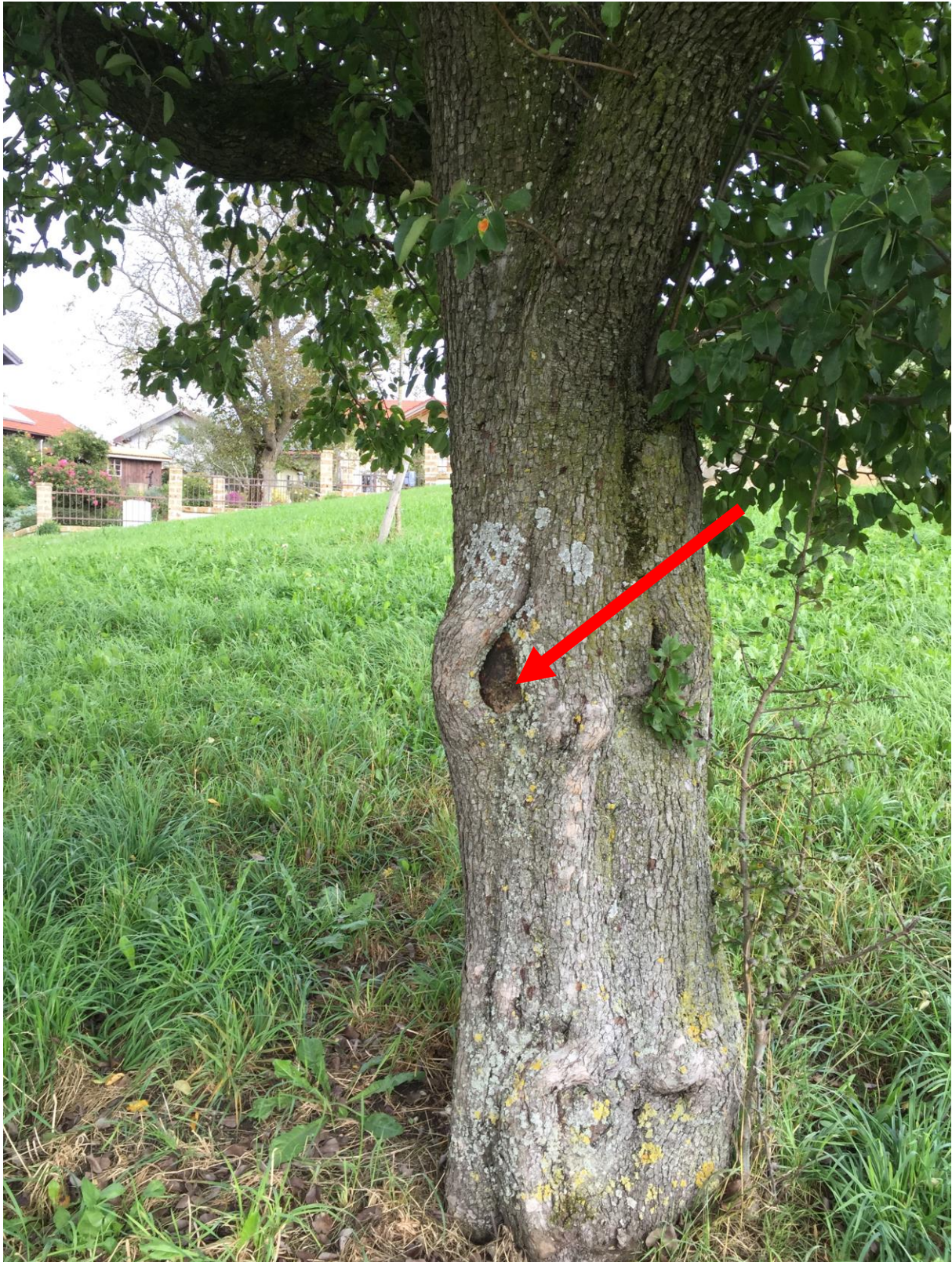


Foto 3: Am Stamm besitzt der Apfelbaum eine Stammhöhle, diese ist allerdings für Jäger sehr gut erreichbar (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).





Foto 4: Asthöhle im oberen Bereich des Baumes (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).





Foto 5: Astabbruch im oberen Baumbereich (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

Die Asthöhlen können von Fledermausarten wie Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Nordfledermaus oder Rauhautfledermaus als Tagesquartier genutzt werden. Die Strukturen können als "durchschnittlich" bezeichnet werden.

Der Apfelbaum ist vital. Aufgrund der Pflege (Baumschnitt) zeigt dieser Baum ältere Schnittstellen, die aber überwiegend sehr gut überwält sind und keine Höhlen- oder Spaltenstrukturen bieten. Er weist allerdings eine Stammhöhle und einige Asthöhlen auf. Die Stammhöhle ist allerdings für Jäger sehr gut erreichbar, siehe hierzu Foto Nr. 3.

Die Stammhöhle kann von Fledermausarten wie Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Nordfledermaus oder Rauhautfledermaus als Tagesquartier genutzt werden.

Krähenester, die u.a. von Elstern aber auch Turmfalken oder Baumfalken zur Nachnutzung ausgebaut und als Brutplatz verwendet werden könnten, sind nicht vorhanden.



**Fazit**

Die Ortslage in Hohenbergham verfügt über Altbäume mit geeigneten Höhlen- und Spaltenstrukturen, so dass weitere Ausweichquartiere in direkter Umgebung des Eingriffs ebenfalls zur Verfügung stehen.

Durch die Entfernung des Baumbestandes gehen keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, die zu einer Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen führen, da im Umfeld Ausweichmöglichkeiten mit gleichwertiger oder besserer Habitatqualität gegeben sind. Der Solitär-Apfelbaum kann nicht erhalten werden, die vorhandene Quartiere (Astabbrüche im Kronenbereich sowie Stamm- und Asthöhlen) sind damit nicht weiterhin nutzbar, so dass deren Funktion als Quartier für Fledermäuse entfällt.

Mit Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen kann der Verbotstatbestand der Tötung im Sinne des §44 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

**Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation**

- Nach § 39 Abs.5 Nr. 2 des BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Für die Entnahme der Gehölze ist dieser Zeitraum einzuhalten. Falls eine Beseitigung außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt wird, ist der Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.

Für den Verlust des Quartierbaums werden zur mittelfristigen Kompensation folgende Kompensationsmaßnahmen getroffen:

- **Fledermausquartiere:** Aufgrund der Rodungsmaßnahme des Solitär-Apfelbaumes sind 2 Fledermauskästen dauerhaft im Baumbestand und/oder Gebäudebestand in der näheren Umgebung anzubringen. Als Kästen ist je 1 Flach- und 1 Rundkasten anzubringen und jährlich zu warten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bzw. zur Kompensation müssen nicht durchgeführt werden.

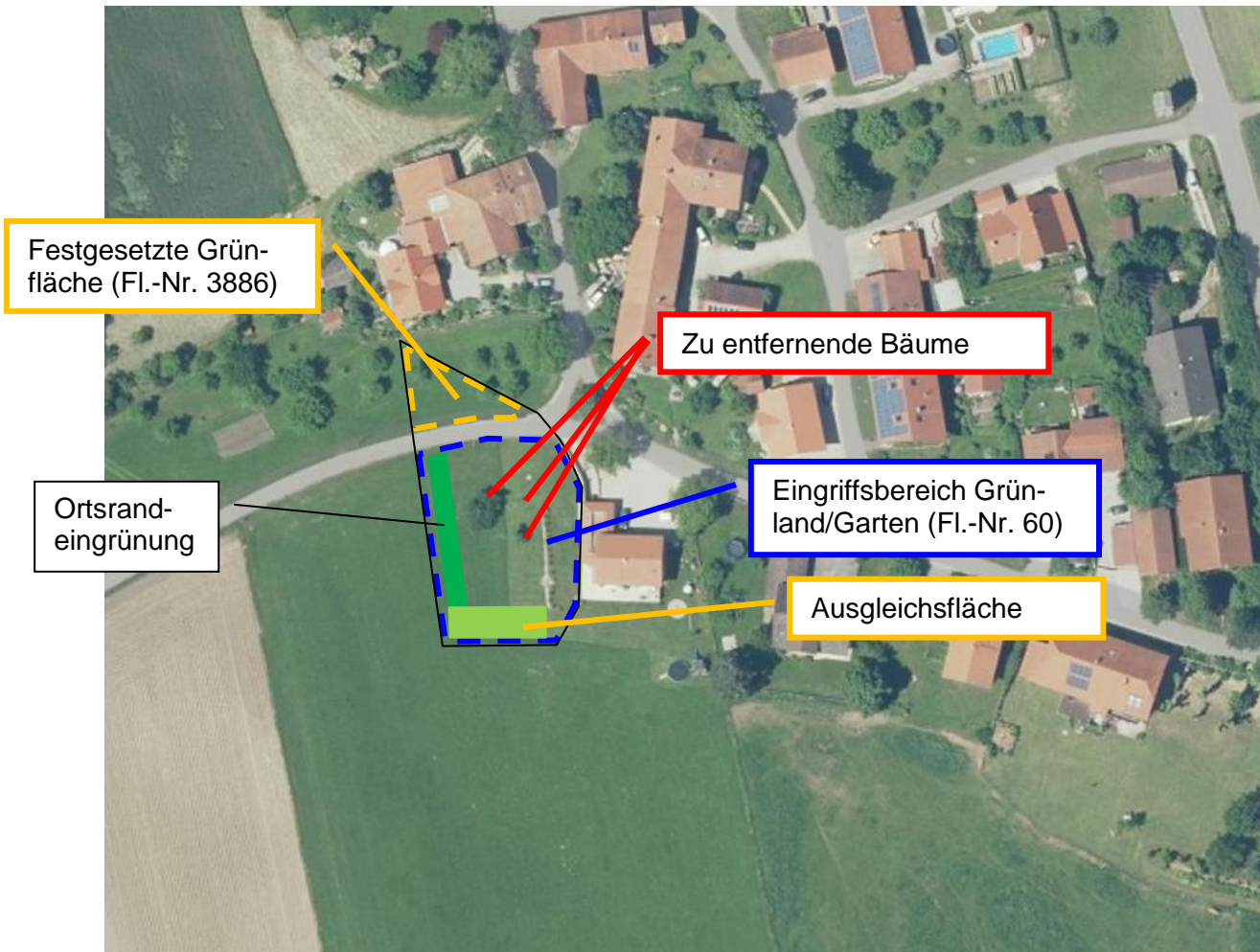
**Minimierungsmaßnahmen:**

- Ortsrandeingrünung (Pflanzung von 3 regionaltypischen standortgerechten Obstbäumen mit der Qualität H 2xv STU 8-10cm) im Westen der Eingriffsfläche

**5. Eingriffsregelung****5.1 Eingriff Fl.-Nr. 60**Bestand:

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Die einbezogenen Bereiche liegen auf den Grundstücken Flurnummer 60 und 3886. Sie werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Fotodokumentation im Kapitel Artenschutz zeigt dies auf.

Westlich und Südlich angrenzend an den Eingriffsbereich wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche beansprucht.



Die Abbildung zeigt schematisch den Eingriffsbereich, die zu entfernenden Bäume und die Lage der Ausgleichsflächen (Bildquelle: Bayernatlas).

Eingriff + Ausgleichsbedarf:

<b>A. Ermittlung Eingriffsflächen</b>	
A-1 Grünland/Garten	830 qm
<b>B. Erforderlicher Ausgleich</b>	
Einstufung der Flächen gem. Leitfaden Umweltministerium B-Plan GRZ ≤ 0,35 damit Einstufung in Gebietstyp B mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	
Garten, Grünland genutzt 2-3 schurig	Kategorie I unterer Wert
<u>Erforderliche Ausgleichsfläche</u>	
B1. Eingriffsfläche Garten, Grünland	830 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor 0,2 – 0,5; gewählt 0,3*	0,3
resultierende Ausgleichsfläche B1	249 m <sup>2</sup>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche (B1) gerundet</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>

\* Der Faktor 0,3 wurde aufgrund der Minimierungsmaßnahme (Ortsrandeingrünung) gewählt.



## 6. Ausgleichsfläche

Der Ausgleich wird für den Eingriff auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 60 im Geltungsbereich erbracht.

<b>Bestand:</b> Grünland	
<b>Lage:</b> Teilfläche der Fl.-Nr. 60, Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing	
<b>Ziel:</b> Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes, Baum- und Heckenpflanzungen zur Optimierung des Lebensraumangebotes und Aufwertung des Landschaftsbildes	
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von mind. 1 Laubbaum (Qualität Hochstamm) im Abstand von 15,0 m bezogen auf die Länge der Pflanzfläche</li> <li>• Naturnahe Heckenpflanzung mit einem Flächenanteil von mind. 30% an der Gesamtausgleichsfläche</li> <li>• Verhältnis von Gehölzflächen zu Saumflächen (extensives Grünland) an der Gesamtfläche: 70% : 30%</li> <li>• Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation</li> <li>• Verwendung von mind. 1,5 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche</li> <li>• Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 5%</li> <li>• Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen am Rand der Gehölzpflanzungen: extensives Grünland</li> <li>• Verzicht auf jegliche Dünung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>• Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten an den 4 Eckpunkten des Ausgleichsfläche, Ø der Eichenpfosten mind. 10cm, Länge mind. 1,20m</li> </ul>	
Gesamtfläche	270 m <sup>2</sup>
<b><u>Bewertung der Maßnahme:</u></b>	
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 <b>Flächenverhältnis 1 : 1</b> anerkannt werden.	
<b>anrechenbare Ausgleichsfläche 270 m<sup>2</sup></b>	

Die Übersicht zeigt, dass der erforderliche Ausgleich von 250m<sup>2</sup> erbracht wird.

Die Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert.

Fridolfing, den 30.03.2017

.....  
Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16119\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung Satzung Hohenbergham.doc