

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Ortsabrundungssatzung „Eberding“

Erweiterung als Einbeziehungssatzung für das Grundstück 2461 (T)

Begründung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

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

Datum: 28.04.2022

Projekt: 21096

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 ein bisher im Außenbereich liegendes Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert werden.

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



Abb. 1: bestehende Satzung (rot) mit Erweiterungsbereich (grün), Quelle: Gde. Fridolfing

2. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Er bezieht neu eine Teilfläche der Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 2461 ein. Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Südlich des Erweiterungsbereiches liegt in einer Entfernung von etwa 40 m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hier besteht derzeit zwar keine Tierhaltung, es muss derzeit aber davon ausgegangen werden, dass die Wiederaufnahme jederzeit möglich ist.

Nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist in einem Dorfgebiet bei einem Abstand von 40 m ein Viehbestand von bis zu 100 GV möglich, ohne dass schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen (grüner Bereich gem. Abstandsdiagramm). Das ist ein Wert, der in der bestehenden Anlage nicht erreicht werden kann.

Der Erweiterungsbereich liegt weiter vom Betrieb entfernt als bereits bestehende Wohngebäude innerhalb des bestehenden Satzungsgebietes. Insofern verschlechtert sich die Situation für den Betrieb durch die Satzungerweiterung nicht.

Die Entfernung des Fahrhilfs zur Grenze des Erweiterungsbereiches liegt mit 26 m über der Entfernung, die vom Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ in einem Dorfgebiet mit 25 m empfohlen wird.

Insgesamt ist also nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft auf den Erweiterungsbereich auszugehen. Gleichzeitig ist auch nicht davon auszugehen, dass der Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Satzungerweiterung eingeschränkt wird.



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.

Gleichzeitig werden Festsetzung zur Ortsrandeingrünung und zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt getroffen.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild wird ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche und die Fläche für die Ortsrandeingrünung gelten die gleichen Vorgaben zur Bepflanzung.

Ansonsten gilt die bestehende Satzung der Gemeinde.

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 eine bisherige Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. 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 landwirtschaftlich intensiv genutzt (mehrschürige Wirtschaftswiese).

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).

Eingriffsflächen TYP 1			
Schutzgut	Kategorie		Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Ø mittlerer Wert	mehrschüriges Grünland
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	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, „intensiv genutztes Grünland“)

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

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

> intensiv genutztes Grünland: Kategorie I

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)

A Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	810 m ²
A.2	Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	810 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: intensiv genutztes Grünland</u>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	intensiv genutztes Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- 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 (Fläche für die Ortsrandeingrünung)	0,40
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Flur Nr. 2461 T	810 m ²
	Ausgleichsfaktor	0,40
	Ausgleichsflächenbedarf Kategorie I(intensives genutztes Grünland) Gesamt	320 m²
	Ausgleichsflächenbedarf GESAMT (gerundet)	320 m²

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

5.3 Ausgleichsflächen

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 810 m² besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 320 m² anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Daher wird der Ausgleich am nordöstlichen Ortsrand von Eberding, also unmittelbar in der Nähe des Eingriffsorts erbracht.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Gemeinde werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf Flur Nr. 2461 T der Gemarkung Fridolfing als extensiver Obstanger südöstlich der geplanten Eingriffsfläche angeboten.

Zielsetzung

Ausbilden eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen. Verbleibende Rand- / Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln.

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 standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
 - Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Die Heckenpflanzung muss mindestens 3 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm enthalten. Die Mindestbreite der Gehölzelemente beträgt 6,0 m, je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Pflanzung ist als naturnahe freiwachsende Gehölzhecke mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut.

Pflanzliste (Auswahl als Vorschlag):

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Malus ssp.- Apfelbäume, regionaltypische Sorten

Sträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa glauca - Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des extensiven Grünlandes mit naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen 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.

Schutzgebiete und Biotope:

Die nächstgelegenen Biotopflächen liegen in einer Entfernung von über 200 m westlich des Erweiterungsbereiches. 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 1,3 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. Gehölze sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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