

**Gemeinde Fridolfing**  
Landkreis Traunstein



## **Ortsabrundungssatzung „Untergeisenfelden“**

Erweiterung als Einbeziehungssatzung für das Grundstück 1755 (T)

### **Begründung**

Planfassung zur Beschlussfassung

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

#### Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

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

Datum: 17.06.2021

Projekt: 20115

Hauptbüro Traunstein  
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.

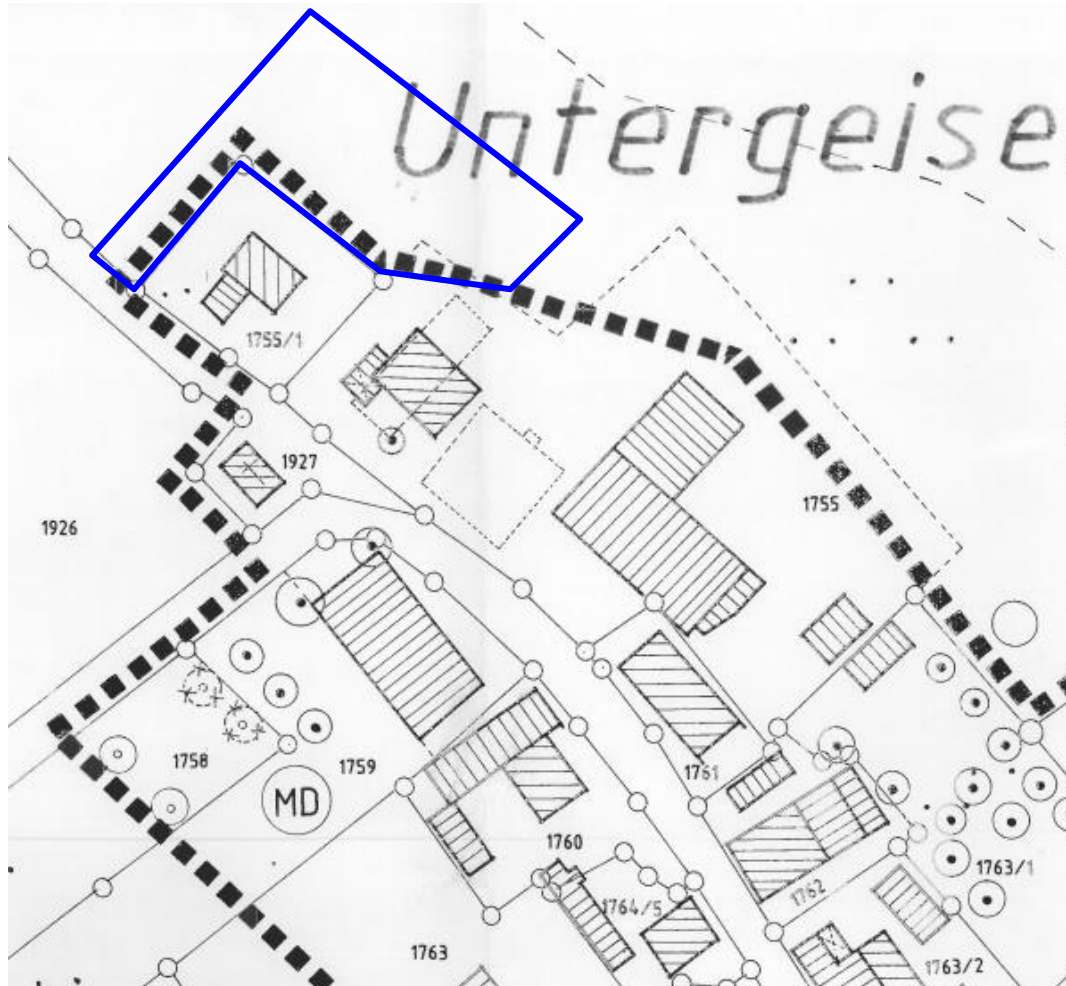


Abb. 1: bestehende Satzung mit Erweiterungsbereich, Quelle: Gde. Fridolfing

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Er bezieht neu eine Teilfläche der Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 1755 ein. Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Das Grundstück gehört zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Nordwestlich des Erweiterungsbereich befindet sich ein Reitplatz, der ebenfalls zum Betrieb gehört.



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 eine Fläche für die Ortsrandeingrünung in einem separaten Geltungsbereich festgesetzt.

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.

Das Grundstück gehört zum südöstlich angrenzenden Betrieb mit etwa 115 Großvieheinheiten. Nach dem Abstandsdiagramm für Rinderhaltungsbetriebe in Dorfgebieten ist bei dieser Betriebsgröße ab einem Abstand von etwa 45 m nicht mehr mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Das Gebäude hält diesen Abstand durch die festgesetzte Baugrenze ein, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und auch keine einschränkende Rückwirkung für den Betrieb zu befürchten ist.

Zum Reitplatz hält die Baugrenze einen Abstand von min. 30 m ein, so dass hier keine Konflikte durch Staubeentwicklung zu erwarten sind.

## 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 zum Teil 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	<b>I</b>	Ø mittlerer Wert	mehrschüriges Grünland
Boden	<b>II</b>	Ø unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Ø unterer Wert	keine Oberflächengewässer vorhanden, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Ø oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>I</b>	Ø oberer Wert	Agrarlandschaft ohne Baumbestand, Ortsrandlage angrenzend an bestehende Eingrünungsstrukturen
<b>Bewertung im Mittel gesamt</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b> 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)

<b>A Ermittlung der Eingriffsflächen</b>		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	1.815 m <sup>2</sup>
A.2	Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	<b>1.815 m<sup>2</sup></b>
<b>B Erforderlicher Ausgleich</b>		
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,		
<b>B.1</b>	<b><u>Eingriffsflächen Kategorie I: intensiv genutztes Grünland</u></b>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	intensiv genutztes Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft <b>Kategorie I</b>
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad <b>Typ B</b>
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen (Fläche für die Ortsrandeingrünung)	<b>0,30</b>
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Flur Nr. 1755 T	1.815 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor	0,30
	<b>Ausgleichsflächenbedarf Kategorie I(intensives genutztes Grünland) Gesamt</b>	<b>545 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ausgleichsflächenbedarf GESAMT (gerundet)</b>	<b>545 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

### 5.3 Ausgleichsflächen

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 1.815 m<sup>2</sup> besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 545 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Daher wird der Ausgleich am östlichen Ortsrand von Untergeisenfelden, 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. 1759 T der Gemarkung Fridolfing als extensiver Obstanger südöstlich der geplanten Eingriffsfläche angeboten.

#### Zielsetzung

Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur

Aufwertung des Landschaftsbildes

Optimierung und Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches

#### Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzung von Obstbäumen und extensive Grünlandnutzung
  - Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands:
    - Das Grünland ist im Jahr maximal 2 mal zu mähen: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
    - Verwendung von gebietseigenem Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 50%
    - Eine Düngung der Wiesenfläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen.
  - Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von 5 heimischen Obstbäumen, Mindestqualität H 2xv STU 10-12 cm, 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.

#### Bewertung der Maßnahme

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

Die Flächen für die Pflanzung von Obstbäumen und die Entwicklung der extensiven Grünlandnutzung als Ausgleichsmaßnahme 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.

#### **Schutzgebiete und Biotope:**

Die nächstgelegenen Biotopflächen liegen in einer Entfernung von über 250 m südöstlich bzw. über 350 m nordöstlich des Erweiterungsbereiches. Aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischenliegenden Bebauung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die nächstgelegene FFH Fläche sowie Vogelschutzgebiet (Salzach und unterer Inn bzw. Salzach und Inn) ist ebenfalls mehr als 350 m 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