

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee
Landkreis Rosenheim



Einbeziehungssatzung „Loiberting“

mit integrierter Grünordnung

Flur Nrn. 102T und 300T, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 20.12.2023

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 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs.....	5
5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	5
6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	6
7.0 7.0 Auswirkungen der Planung	7

Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich an den bebauten Siedlungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB an. Im Süden und Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Der durch die Satzung entstehende Eingriff muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf dem nahegelegenen Grundstück Flur Nr. 102, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee. Die Ausgleichsfläche ist mit einer eigenen Abgrenzung im Planteil der Satzung versehen.

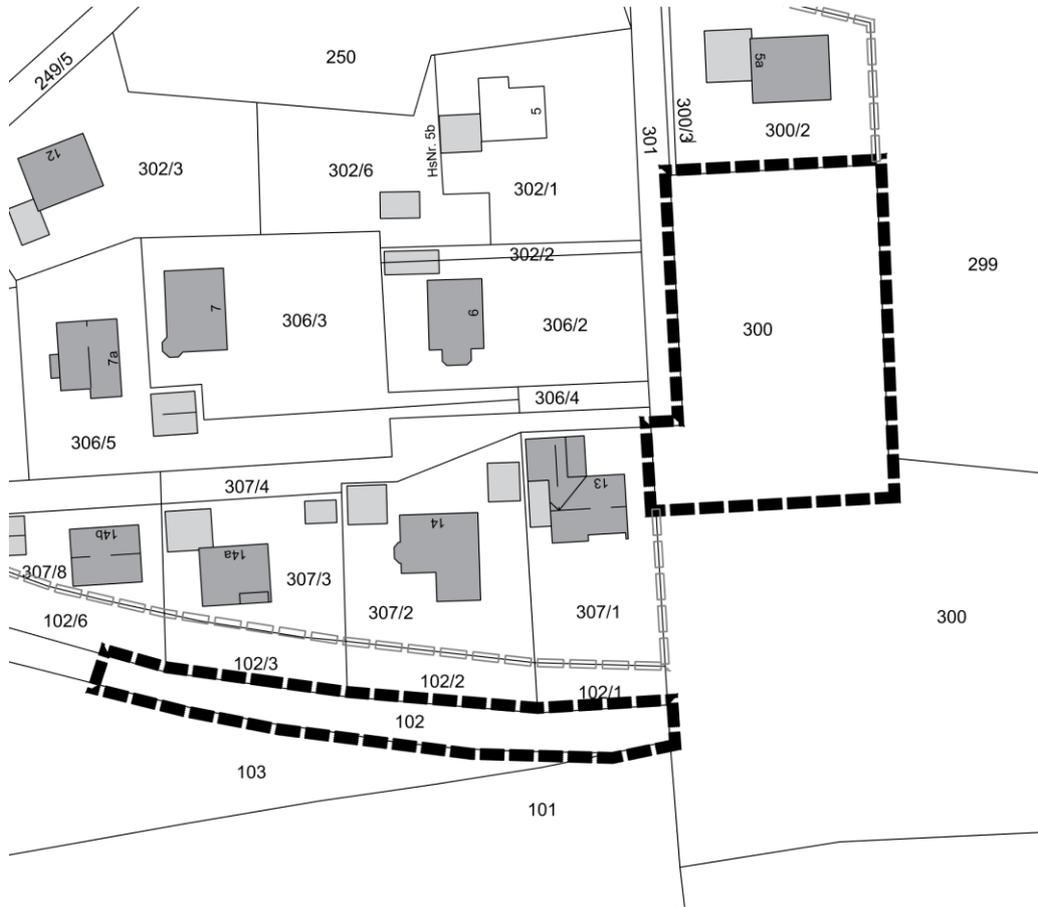


Abb. 2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (schwarz)
Quelle: DFK © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.0 Bestand und Planung

Darstellung in Bauleitplänen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Siedlungsbereich Loiberting noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der städtebaulichen Prägung ist die Siedlung jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Die überplante Fläche der Einbeziehungssatzung ist gem. § 35 als Außenbereich zu beurteilen.

Die bestehende Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2008 gilt durch die Einstufung als Innenbereich als überholt und ist dadurch funktionslos.

Gebietscharakter

Der Ortsteil Loiberting ist aus den Landwirtschaftlichen Höfen im Norden des Siedlungszusammenhangs gewachsen. Im Süden dominieren Wohngebäude. Das Erscheinungsbild ist ländlich geprägt.

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

Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt und weisen vor allem im Siedlungszentrum und Westen alten Gehölzbestand auf (überwiegend heimische Laub- und Obstgehölze sowie Blüten- und Decksträucher).

Bau- oder Bodendenkmale sind erst im über 500 m Entfernung zu finden. Vorsorglich verweist die Satzung dennoch auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Erschließung

Die Siedlung ist über eine Verbindungsstraße zwischen Gollenshauser Str. und Loibertinger Straße erschlossen und an das kommunale Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des einzubeziehenden Teilgrundstücks erfolgt über eine bestehende Stichstraße, an welche bereits mehrere Wohngebäude angeschlossen sind.

Naturräumliche Situation

Der Ortsteil Loiberting gliedert sich großräumig in das Alpenvorland ein und befindet sich naturräumlich im voralpinen Moor- und Hügelland.

Die Siedlung befindet sich entsprechend dem Bayerischen UmweltAtlas weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Hochwassergefahrenflächen sind ebenfalls keine verzeichnet.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen nicht vor, können aufgrund der leichten Hanglage jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Innerhalb und in der Umgebung befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete. Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.0 Zulässigkeitsbestimmungen

Der Satzungsbereich beschränkt sich auf das südöstlich an den Siedlungszusammenhang anschließende Teilstück der Flur Nr. 300, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee.

Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Prägung der umgebenden Bebauung handelt es sich um ein Gebiet mit geringem städtebaulichen Regelungsbedarf im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB. Lediglich zur Fassadengestaltung wurden zur Wahrung des Ortsbildes städtebauliche Vorgaben getroffen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge unterstützt die Bodenfunktion und kompensiert den Eingriff in Grund und Boden.

Da aufgrund der Ortsrandlage einer entsprechenden Ein- und Durchgrünung ein hoher Stellenwert beigemessen wird, wurde ein Mindestmaß an grünordnerischer Entwicklung vorgegeben. Am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche ist eine Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Um die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen weiterhin zu gewährleisten ist innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung eine unbefestigte Zufahrt erlaubt. 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.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 1.660 m² der Flur Nr. 300, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das Regelverfahren.

Gebietskategorie

Die überplante Fläche wird derzeit als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

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 „Ackerfläche – intensiv bewirtschaftet“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv bewirtschafteter Getreideacker
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	Agrarlandschaft in 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 (> 800 m²) 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.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**
Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

5.1 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>Geltungsbereich des Planungsgebiets</u>	1.660 m ²
	Gesamtsumme Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung	1.660 m²
B Erforderlicher Ausgleich		
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,		
B.1 Eingriffsflächen Kategorie I		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Intensiv bewirtschafteter Acker	Kategorie I
	Gebiete geringer Bedeutung für Naturlandwirtschaft und Landschaft	
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Typ B
	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	
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>	
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	500 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.
- Verpflichtung zu unbefestigter Ausführung von Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen.
- Vorgaben zur Ein- und Begrünung sowie Pflege nicht überbaubarer Flächen sowie Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 500 m² anrechenbarer Fläche. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff findet auf dem nahegelegenen Grundstück Flur Nr. 102, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee statt. Die Ausgleichsfläche ist mit einer eigenen Abgrenzung im Planteil der Satzung versehen.

Bestand

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Grünstreifen zwischen einer Ackerfläche und den südlichen Baugrundstücken des Ortsteils Loiberting. Auf der Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbilds;
- Eingrünung des Ortsrandes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Pflanzung von Obstbäumen und Vogel-nährgehölzen sowie Entwicklung eines blütenreichen Grünlands.

Maßnahmen

Obstbaumpflanzung:

- Fachgerechte Pflanzung von mind. 5 heimischen Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm; Pflanzraster ca. 10x10m
- fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung
- Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr
- Baumverankerung mit Dreibock

Pflanzung naturnaher Hecken:

- Fachgerechte Bepflanzung zertifizierter, gebietsheimischer Baumschulware auf 50% der Fläche; Mindestqualität vStr. 3 - 8 Tr., Höhe 100 - 150 cm
- Verwendung von mind. 6 verschiedenen Gehölzarten
- Pflanzung als naturnahe freiwachsende Hecke mit gestuftem Aufbau, höhere Gehölze in der Mitte anzuordnen; Pflanzung im Dreiecksverband; Pflanzung mind. 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m
- Formschnitt unzulässig
- Ab dem 10. Standjahr etappenweiser Rückschnitt

Entwicklung extensiv genutztes Grünland

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung durch 2-3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren; erste Mahd ab Mitte Juni
- Kröpfschnitt zur Aushagerung im Frühjahr zulässig
- Im Anschluss Einsatz von gebietseigenem Saatgut der Region 17 "Südliches Alpenvorland"
- Entfernung und ordnungsgemäße landwirtschaftliche Verwertung des Mahdguts

Allgemeine Vorgaben:

- Eine Düngung der Fläche (mineralische oder organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen ausgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

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.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung und anthropogene Prägung des angrenzenden Siedlungsbereichs ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen nicht zu erwarten.

Innerhalb und im Umgriff des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Ein Vorkommen präferanter Arten ist durch das Fehlen hochwertiger und artenreicher Lebensräume somit nicht zu erwarten.

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung 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.

7.0 Auswirkungen der Planung

Der Siedlungsbereich Loiberting ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Schaffung von Wohnraum wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Außenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr 3 BauGB einbezogen. Die Erschließung ist durch die angrenzende Wohnbebauung gesichert.

Durch die Satzung entstehen grundsätzlich Eingriffe in Grund und Boden sowie das Landschaftsbild. Der Eingriff ist nicht so gravierend, dass von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushalts auszugehen ist. Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge von nicht überdachten Stellplätzen unterstützen die natürlichen Bodenfunktionen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Satzungsbereich zwar verändern. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und Vorgaben zu Gestaltung ist aber davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die bebauten Grundstücke in Loiberting versickern das anfallende Niederschlagswasser vor Ort. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das Regenwasser auch im Satzungsbereich auf den Grundstücken selbst versickert werden kann.

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.

Gefahren durch Hochwasser und Georisiken sind entsprechend UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt nicht zu erwarten. Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen nicht vor, sind aber aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht

gänzlich auszuschließen. Daher verweist die Satzung auf eine hochwassergeschützte Bauweise und Rücksichtnahme bei Geländeänderungen hin.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund des Abstands und der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden. Denkmale sind in der näheren Umgebung keine vorhanden. Dennoch wird vorsorglich auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Immissionen aus der Landwirtschaft sind durch den Abstand der umliegenden Hofstellen (>100 m) und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten.

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.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee, den

.....

Bernhard Hainz

Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\23848_Einbeziehungssatzung Gstadt Fl.-Nr. 300-2\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\23848 Begründung EBS Loiberting.docx