

**Gemeinde Grabenstätt**  
Landkreis Traunstein



**Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Winkl-Süd“**  
mit integrierter Grünordnung

Erweiterung auf den Grundstücken Flur Nrn. 1753, 1753/1 Gmkg. Grabenstätt

**Begründung**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**BEGS** Architekten  
Ingenieure

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lea Baumer, M.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Datum: 11.12.2025  
Projekt: 25054

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
info@begs-gmbh.de  
www.begs-gmbh.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Bestand und Planung .....</b>	<b>1</b>
3.1 Bestand .....	1
3.2 Planung.....	4
<b>4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung .....</b>	<b>5</b>
Vorgaben .....	5
Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps.....	6
Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	6
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	7
Ausgleichsfläche Flur Nr. 1753 T, Gemarkung Grabenstätt: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese) .....	7
<b>5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>13</b>

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Grabenstätt möchte im Bereich der seit 2000 bestehende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Winkl-Süd“ Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. Die betroffene Fläche grenzt an den nordwestlichen Bereich der rechtskräftigen Satzung. In diesem Bereich ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes sowie die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geplant.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist und gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist. Die einbezogene Fläche grenzt direkt westlich an den bisherigen Geltungsbereich der Satzung und ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Somit ist die Erweiterung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptorts Grabenstätt am südwestlichen Ende des Ortsteils Winkl.

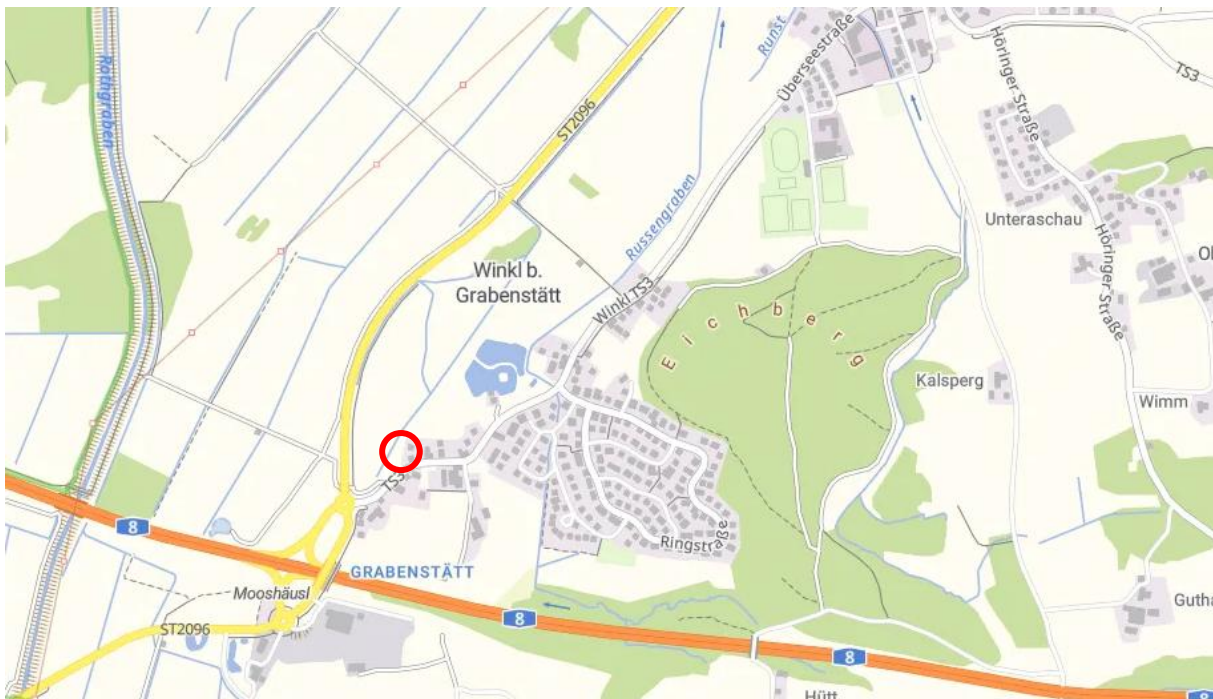


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: Bayernatlas

Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um Grünland mit Gehölzstrukturen.

Der Änderungsbereich der Satzung liegt zu größten Teil innerhalb des Satzungsgebietes und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, der Einbeziehungsbereich ist derzeit Außenbereich.

## 3.0 Bestand und Planung

### 3.1 Bestand

#### Darstellung in Bauleitplänen

Der Flächennutzungsplan stellt den Erweiterungsbereich der Satzung und dessen Umfeld als Mischgebiet dar.



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan  
Quelle: Gemeinde Grabenstätt

Die Satzung wurde im Jahr 2000 als Entwicklungssatzung. Für den Änderungsbereich gilt die Satzung in der Urfassung.



Abb. 3 Satzung „Winkl-Süd“, Urfassung 2000  
Quelle: Gemeinde Grabenstätt

### Bestand

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einem Wohngebäude mit dazugehöriger Garage bebaut. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Erscheinungsbild ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit heterogener Baustruktur geprägt.

Die gebäudenahen Freiflächen werden landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt. Sie weisen zum Teil Gehölzbestand auf.

Im näheren Umfeld liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Südlich des Erweiterungsbereiches verläuft die Autobahn A8 in einer Entfernung von etwa 190 m. Zwischen dem Kreisverkehr der TS3/ St 2096 liegt ein Pendlerparkplatz für die Autobahn. Die vorgelagerte Bebauung schirmt die geplante Bebauung ab.



Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

Westlich des Änderungsbereiches liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Tiroler Achen. Der Änderungsbereich mit einer geplanten Bebauung ist hiervon nicht betroffen.



Abb. 5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffur) und Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Blaue Füllfläche) mit Änderungsbereich 1 (rot – schematisch) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas

### 3.2 Planung

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.900 qm, davon umfasst der Erweiterungsbereich eine Größe von 337 qm.

Die Satzung wird unmittelbar angrenzend an den bebauten Bereich des Anwesens Winkl 16 erweitert. Das bestehende Wohngebäude soll erweitert werden und es soll ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind im Erweiterungsbereich Baugrenzen festgesetzt, um die künftige bauliche Entwicklung in dieser Ortsrandlage zu begrenzen. Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen getroffen, die aufgrund der Ortsrandlage aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich sind.

Die Festsetzung einer Fläche für die Ortsrandeingrünung ist aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht erforderlich. Die Satzung schafft keine Grundlage, diese Strukturen zu beseitigen.

Soweit die Satzung keine Festsetzungen trifft, ergibt sich der Rahmen für die Zulässigkeit aus den Kriterien des § 34 BauGB.

Die Erschließung erfolgt wie bisher durch eine Zufahrt auf die Kreisstraße TS 3. Die Zufahrt liegt innerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches. Die Lage der Zufahrt wird zusammen mit den erforderlichen Sichtdreiecken festgesetzt. Die Sichtdreiecke liegen zum größten Teil innerhalb der Straßenfläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“. Für jede konkrete Baumaßnahme ist zusätzlich zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eine gesonderte naturschutzrechtliche Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist vom jeweiligen Vorhabenträger bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Erteilung der Erlaubnis erfolgt unabhängig von der vorliegenden Satzung und setzt die Einhaltung der in der Verordnung genannten Anforderungen voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einreichung des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

#### 4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Änderung der Satzung 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.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

#### Vorgaben

Gesamter Erweiterungsbereich der Satzung ohne Ausgleichsfläche beträgt ca. 330 m<sup>2</sup>.

Auf den Grundstücken Flur Nrn. 1753 und 1753/1 ist umliegend zum Gebäudebestand eine Gartennutzung mit Ziersträuchern und Obstbäumen vorhanden. Im Rahmen der Erweiterung wird ein Teilstück der Fläche baulich entwickelt.



Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 24.08.2024 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das Regelverfahren.

## Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

### Gebietskategorie

Die überplante eingriffsrelevante Fläche als mäßig extensives Grünland mit Obstbaumbestand gärtnerisch genutzt. Die beanspruchte Fläche steht im Zusammenhang mit den umliegenden Gartennutzungen, die ebenfalls einen Obstbaumbestand aufweisen.

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 „mäßig extensives Grünland“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Strukturreiche Gärten
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	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

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 II überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung insgesamt der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie II**  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

### Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Die Satzung ermöglicht für den Erweiterungsbereich eine GRZ <0,35.

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.

## Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

		Fläche (ca.-Werte)
<b>A Ermittlung der Eingriffsflächen</b>		
	<u>Planungsgebiet</u>	330 m <sup>2</sup>
<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</u></b>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Grünland mit Obst- baumbestand	Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaft
		<b>Kategorie II</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“	
		0,5 – 0,8
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen	
		<b>0,7</b>
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Eingriffsfläche	330 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor	0,7
	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b><u>231 m<sup>2</sup></u></b>

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf  
Hinsichtlich des gewählten Ausgleichsfaktors ist anzumerken, dass die Satzung Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt:

- Pflanzgebot Ortsrandeingrünung mit klimagerechten Laubbäumen und Sträuchern
- Vorgaben zur Ein- und Begrünung sowie Pflege nicht überbaubarer Flächen sowie Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher.

### Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 231 m<sup>2</sup> an-rechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist daher in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen die Realisierung einer extensiv genutzten Streuobstwiese geplant.

### **Ausgleichsfläche Flur Nr. 1753 T, Gemarkung Grabenstätt: Entwicklung eines Ve-getationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blüten-reichen Grünland (extensive Streuobstwiese)**

Innerhalb des Änderungsbereichs 2 der Satzung soll im Bereich der Flur Nr. 1753T, Ge-markung Grabenstätt circa 0,045 ha eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt werden.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der ge-planten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen

städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.



Abb. 7 Kennzeichnung der Entwicklungsfläche eines extensiven, blütenreichen Grünlands mit Streuobstbäumen (schematisch grün umrandet) westlich des Plangebiets – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas

Die Ausgleichsfläche grenzt im Westen an den schmalen Schilfgürtel eines wasserführenden Grabens, sowie an ein kleines Feldgehölz mit einer jungen Altersstufe. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzte Grünfläche. Im Osten grenzt die Ortsrandeingrünung aus bestehenden Gehölzpflanzungen an.

Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Tiroler Achen und wurde bisher als Grünland mäßig intensiv genutzt. Im Bestand ist die das Grünland durch stickstoffzeigende Gräser und einzelne Blütenpflanzen wie Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) dominiert und insgesamt artenarm ausgeprägt.

#### Ziel

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus extensivem, blütenreichen Grünland mit Streuobstbäumen.

#### Maßnahmen

Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands:

- 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni.
- Ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung in den ersten 3 Jahren nach Bedarf zulässig.
- Abtransport des Mähguts von der Fläche.

Anschließend:

- Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni.
- Eine zweite Mahd ist im Herbst (September/Oktober) durchzuführen.
- Abtransport des Mähguts von der Fläche.

Weitere Maßnahmen:

- Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung.

- Innerhalb der im Planteil entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche 1 heimischer Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen. Die geforderte Anzahl an mind. 5 Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Mindestqualität: Hochstamm H 3xv STU 12–14. 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 fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf vor Verbiss zu schützen. Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Kennzeichnung der Flächen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m.
- Eine Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Und greift den Biotopcharakter sowie die landschaftliche Prägung durch gleichartige Biotoptypen in der Umgebung auf.

Die Ausgleichsfläche befindet sich unmittelbar angrenzend zu einem im Jahr 2021 hergestellten Feldgehölz und liegt in einem leicht hängigen Bereich, an den ein bereits mit Gehölzen bepflanzter Hang angrenzt.

Durch die Entwicklung von naturnahen Strukturen im engen räumlichen Zusammenhang kann die Wirkung von Randeffekten, wie bspw. dem Düngeeintrag durch die Bewirtschaftung angrenzender Flächen, gemindert werden.



Abb. 8 Blick von Süden auf die geplante Ausgleichsfläche



Abb. 9 Blick auf die Ausgleichsfläche mit angrenzendem Feldgehölz und Schilfgürtel, außerhalb des Plangebiets



Abb. 10 Östlich angrenzende Gehölze

Der Zuschnitt der Ausgleichsfläche orientiert sich an bereits bestehenden Strukturen und ermöglicht die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung einer zusammenhängenden Grünfläche ohne Gehölzbestand nördlich der Ausgleichsfläche. Durch die umgebenden Strukturen kommt es auf der Ausgleichsfläche zu einem vermehrten Schattenwurf.

Der Ausgleich kann im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 0,9 anerkannt werden.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig erbracht werden.

## 5.0 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.

#### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Das nächstgelegene Vogelschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitatgebiet befindet sich ca. 600 m westlich der Planung. Bei den Gebieten handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ (ID: 8140-471.01) und um das FFH-Gebiet „Moore südlich des Chiemsees“ (ID: 8140-371.05) (siehe folgende Abbildung).

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG (Chiemsee-Schutzverordnung).

Auf der Westseite der St 2098 in etwa 170 m Entfernung liegt das Wiesenbrütergebiet „Grabenstätter Moos am Chiemsee“

Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung, Ausgleichs- oder Ökokontoflächen befinden sich nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend zum Plangebiet. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen Schutzgebiete können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind aufgrund der vorhandenen umgebenen Siedlungsnutzung sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Grünordnung / Gehölzbestand

Innerhalb des Erweiterungsbereichs befindet sich Gehölzbestand aus Obstbäumen in einer mittleren Altersstufe sowie einzelne Ziergehölze wie bspw. Schmetterlings-Flieder. Die Bäume weisen einen guten Pflegezustand auf. Nistkästen, Baumhöhlen oder Astansätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grünfläche wird gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Gartenbereiche außerhalb des Erweiterungsbereichs sind durch Obstbäume, Bäume 1. Ordnung und Ziergehölze geprägt.

Der Garten ist weitgehend naturnah und strukturreich gestaltet.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein 2021 erstaufgeforstetes Feldgehölz. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird angrenzend zum Feldgehölz eine extensive Streuobstwiese entwickelt.

#### Prognose zu Schädigungs- und Störungsverboten

Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang zu einem naturnah gestalteten Garten.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung 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 Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der gärtnerischen Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

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 dieser Bebauungsplanung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

Die Satzungserweiterung führt zu einer Veränderung des Ortsbildes an dieser Stelle. Sie ist jedoch lokal nur begrenzt wirksam, da der Bereich aufgrund der umgebenden Gehölze und der bereits bestehenden Bebauung nicht von allen Seiten weithin einsehbar ist.

Durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können eingriffsnah ausgeglichen werden. Die Ausgleichsfläche wirkt gleichzeitig als Ortsrandeingrünung und trägt dazu bei, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und bindet damit den Erweiterungsbereich besser in den Landschaftsraum ein.

Die Satzung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde. Die Planung dient damit der langfristigen Entwicklung des Ortsteils.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten. 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 und werden im Sinne einer Aufwertung der vorhandenen Strukturen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches nachgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Immissionen aus dem Straßenverkehr. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren muss geprüft werden, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die geplante bauliche Entwicklung befindet sich entsprechend Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Denkmalliste keine Denkmäler.

Abgesehen von temporären Störungen für Anrainer während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Grabenstätt, den .....

.....

Gerhard Wirnshofer  
Erster Bürgermeister

### **Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN