

Gemeinde Fridolfing  
Landkreis Traunstein



## Bebauungsplan „Pietling Fürster Straße“

5. Änderung, Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Datum: 04.10.2018

Projekt: 18014

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### 1. Anlass der Planung, Erforderlichkeit

Das Grundstück Flurnummer 79/5 soll mit einem Wohnhaus bebaut werden. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fürster Straße, allerdings ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der Grenze zur Stadt Tittmoning.

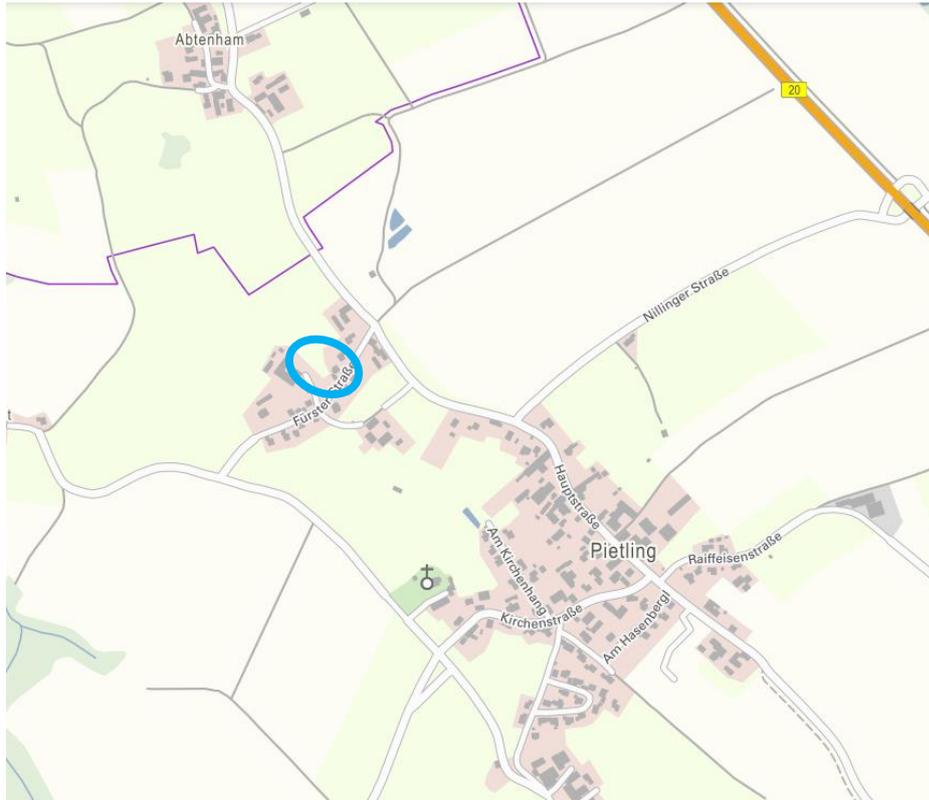


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Bayernatlas

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt der Gesetzgeber in der Begründung beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen ebenfalls vor, insbesondere:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen

- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Flächen, Vogelschutzgebiete).

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 4. Bestand und Planung

##### 4.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt, er ist von Bebauung umgeben und als Baulücke zu betrachten.



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Das Gelände liegt etwas höher als die angrenzende Straße.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bereits als Dorfgebiet dar.

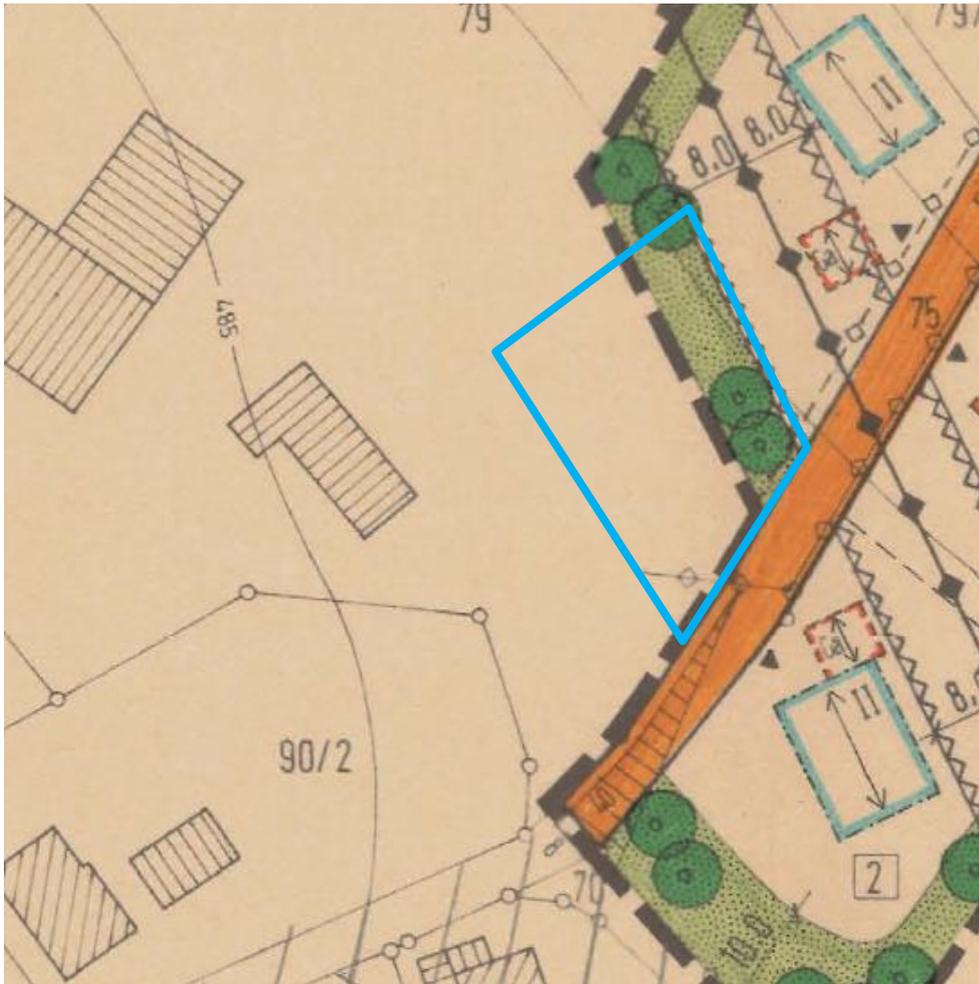


Abb. 3 Auszug Bebauungsplan Pietling Fürster Straße mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Fridolfing

Der Änderungsbereich liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Urplanes (oben) als auch innerhalb des Geltungsbereiches des Planes in der Fassung der 1. Änderung (unten).

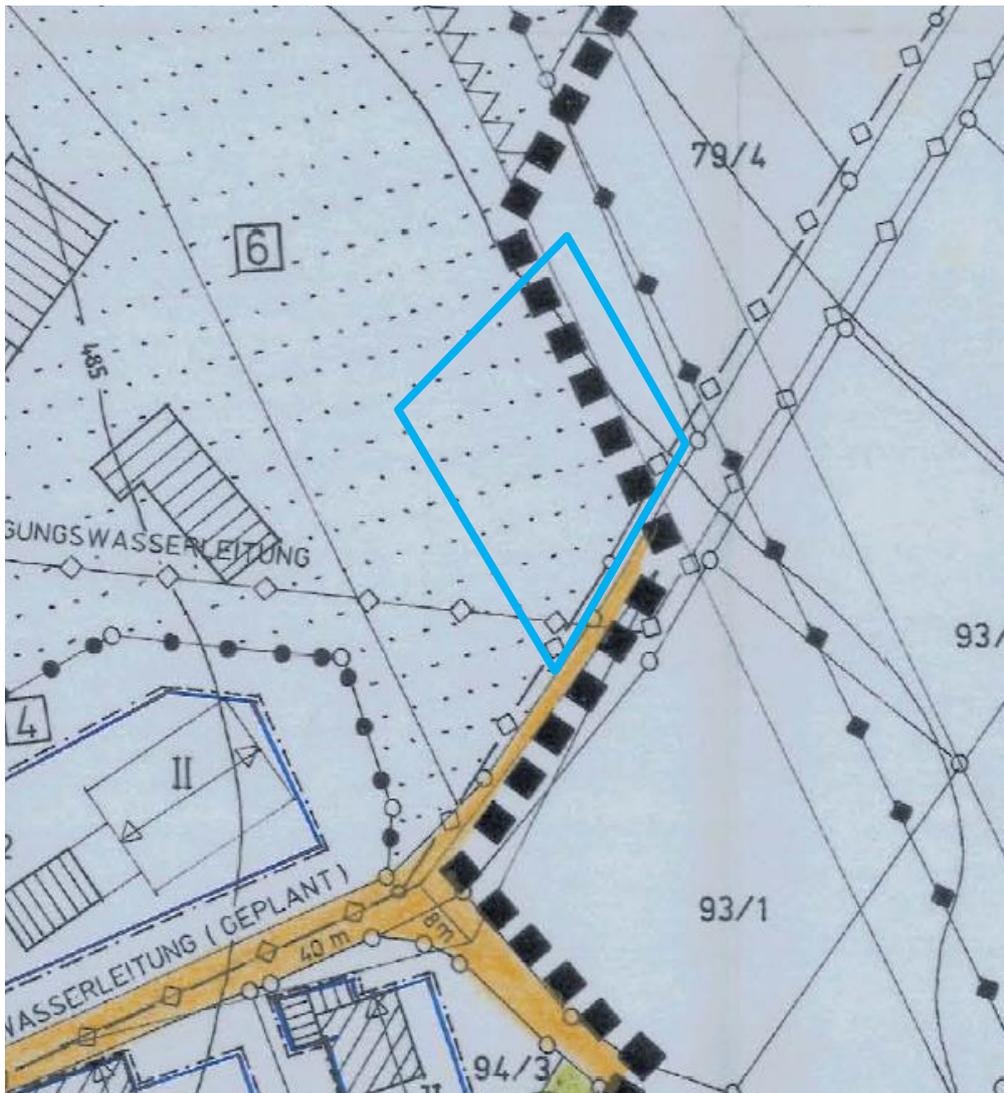


Abb. 4 Auszug 1. Änderung Bebauungsplan Pietling Fürster Straße mit Änderungsbereich, Quelle: Gemeinde Fridolfing

#### 4.2 Planung

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen für 1 Wohngebäude fest. Die seitliche Wandhöhe wird wie im bestehenden Bebauungsplan mit 6,60 m festgesetzt. Gleichzeitig werden die Bezugspunkte festgesetzt.

Das Gelände fällt von der Straße ausgehend nach Norden ab, so dass die Straßenhöhe als höchstzulässige Höhe für den Fertigfußboden Erdgeschoss im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Ansonsten gelten die Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes auch im Änderungsbereich.

#### 4.3 Auswirkungen der Planung

Nordwestlich des Änderungsbereiches liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zur Untersuchung, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Konflikte ausgelöst werden, wurde durch Hook Farny Ingenieure ein immissionstechnisches Gutachten erstellt (Bericht FDF-4534-01 / 4534-01\_E01.1 vom 25.05.2018). Die Planung hält den im Gutachten geforderten Mindestabstand zum Rinderstall ein. Daher ist kein immissionsfachlicher Konflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Nachdem der Änderungsbereich als Baulücke zu werten ist, ist der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild nur gering. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Ausbildung der Ortsrandeingrünung wird der Eingriff zusätzlich minimiert.

## 5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan greift in die im Urplan festgesetzte, aber tatsächlich nicht vorhandene Fläche für die Ortsrandeingrünung ein. Auch hierfür ist im Verfahren nach § 13a BauGB kein Ersatz zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 8 aufgezeigt.

## 6. Schutzgebiete und Biotope:

Das nächstgelegene Biotop ist das Biotop Nummer 7942-0138 mit der Bezeichnung Baumhecke bei Abtenham. Es liegt in etwa 220 m Entfernung zum Änderungsbereich.

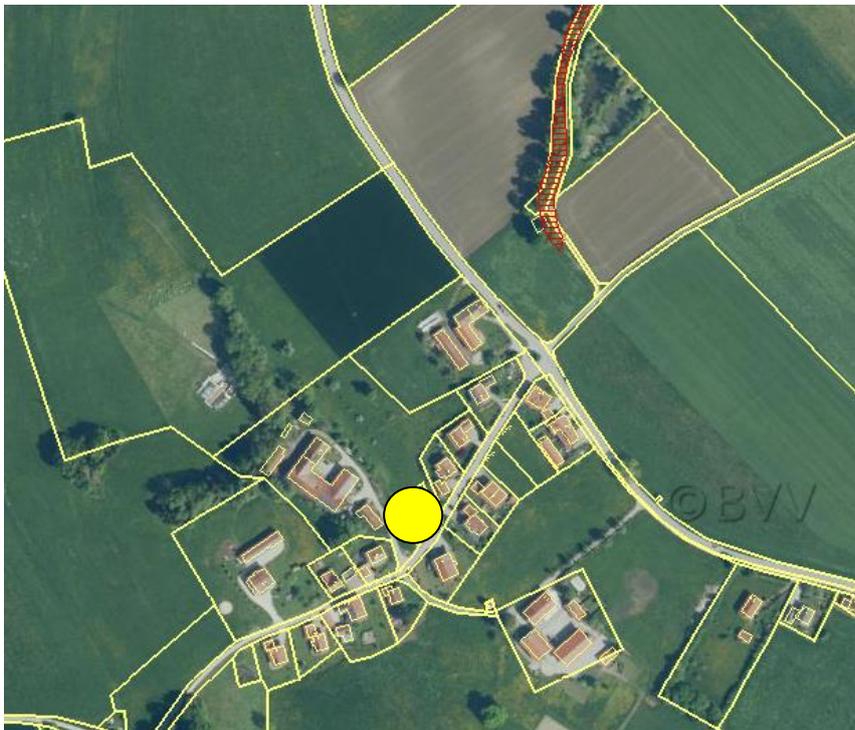


Abb. 1 Geltungsbereich (gelb) und nächstgelegens Biotop (Bildquelle: Bayernatlas).

### Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese). Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen als gering bedeutend zu bewerten.

## 7. Grünordnung:

Für die Einbindung des Neubaus in die Landschaft sind zwei Obst- oder Laubbäume in der festgesetzten Ortsrandeingrünung in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen und Wiesenflächen auszubilden. Der Anteil der Heckenelemente an der Ortsrandeingrünung beträgt mindesten 50% mit einer Pflanzdichte von 1 Stück pro

Quadratmeter. Für die Pflanzung sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.

### **8. Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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).

#### **Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten**

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.

Der Eingriffsbereich beschränkt sich auf eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiese. Gehölze gehen durch die Planung nicht verloren. Eine Beeinträchtigung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel ist somit nicht gegeben. Mit einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ist somit nicht zu rechnen.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Fridolfing, den

.....  
Schild, 1. Bürgermeister

Anlage:

- immissionstechnisches Gutachten (Bericht FDF-4534-01 / 4534-01\_E01.1 vom 25.05.2018), Hooock Farny Ingenieure

F:\PROJEKTE\18014\_Änderung Fürsterstraße\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Fürster Strasse.doc