

Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Fridolfing Nord“

20. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Fassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 13.07.2023

Projekt: 22149

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

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fridolfing überprüft schrittweise bestehende Bebauungspläne auf Potentiale für Nachverdichtung, um die Innenentwicklung zu fördern.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Nachverdichtung zu ermöglichen und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Nachverdichtung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Planungsgebiet

Der überplante Bereich befindet sich im westlichen Bereich des Ortes.

Der Änderungsbereich ist etwa 3,34 ha groß. Das Gelände ist im Wesentlichen eben.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: BayernAtlas 2022

3. Verfahren

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

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, ein Ausgleich etwaiger Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

4. Bestand

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1978 bzw. der 2. Änderung aus dem Jahr 1985.



Abb. 2: Bebauungsplan „Fridolfing Nord 1. Änderung“, Quelle: Gemeinde Fridolfing



Abb. 3: Bebauungsplan „Fridolfing Nord 2. Änderung“, Quelle: Gemeinde Fridolfing



Abb. 4: Luftbild mit Umgebung, Quelle: BayernAtlas

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, die beiden im Luftbild noch unbebauten Grundstücke außerhalb des Änderungsbereiches werden derzeit bebaut. Die Bebauung besteht ganz überwiegend aus Einzel- oder Doppelhäusern, im östlichen Teilbereich ist ein Mehrfamilienhaus in den Änderungsbereich einbezogen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich ein reines Wohngebiet fest, der östliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist geregelt über Festsetzung einer GRZ und GFZ, der Zahl der Vollgeschosse und zum Teil der der Traufhöhe.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bietet ausreichende Kapazitäten.

Nordöstlich an den Änderungsbereich grenzt ein Teil des Betriebsgeländes der Firma Otto Chemie an. Die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung ist durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen für das Betriebsgelände sichergestellt.

Im Südosten liegt das Haus Sonnenschein, eine Einrichtung für psychisch kranke Menschen.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD liegt nördlich des Änderungsbereiches ein Baudenkmal (Nummer D-1-89-118-88, Kapelle). Aufgrund der dazwischenliegenden Gehölzstrukturen besteht hier jedoch keine Sichtbeziehung, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist ohnehin eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde einzuholen ist.

Direkt an den Geltungsbereich grenzt im Osten und Nordosten das Biotop mit der Nummer 7942-0153-003 (Gewässer-Begleitgehölz entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham) an.



Abb. 3: Luftbild mit Biotopkartierung, Quelle: BayernAtlas

Eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Götzinger Ache, von regulierten Obermühlbach sind keine Überschwemmungen zu erwarten.

5. Änderungsumfang

Ziel der Änderung ist es, eine ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Baugrenzen neu festgesetzt, um eine größere Flexibilität der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt wie bisher erhalten.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich einzelner Festsetzungen textlich geändert.

Die zulässige Wandhöhe wird erhöht. In diesem Zug werden auch die Bezugspunkte definiert. Der untere Bezugspunkt wird auf die bestehenden Straßen bezogen, so dass eine nachvollziehbare und klare Bestimmung erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist es aus Sicht der Gemeinde auch sinnvoll, künftig Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu errichten bzw. im östlichen Teilbereich eine einheitliche 3-geschos-sige Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Festsetzungen des Urbebauungsplanes, die dem Ziel der Nachverdichtung entgegenstehen bzw. die nicht mehr erforderlich sind, werden im Zuge der Änderung gestrichen.

Für den Änderungsplan gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021.

6. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Änderung trägt dazu bei, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern und dadurch einer neuen Inanspruchnahme von Grund und Boden entgegenzuwirken.

Dies wird zwar mittelfristig zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes auf einzelnen Grundstücken führen, die zu erwartenden Veränderungen wirken sich aber nicht nachhaltig negativ auf das Orts- oder Landschaftsbild aus.

Die wesentlichen Grundgedanken und Leitbilder des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In die Belange des Denkmal- und Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes, wird nicht eingegriffen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Baurecht auf den Grundstücken nicht reduziert, so dass auch nicht unzulässig in das Eigentum eingegriffen wird.

Der Geltungsbereich der Änderung greift nicht in die Böschungsbereiche der Götzinger Ache oder des Obermühlbaches ein, so dass keine Veränderung der Abflussverhältnisse zu erwarten ist.

7. Eingriffsbilanzierung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Ausgleichspflicht ist somit nicht erforderlich.

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. 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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die Grundstücke sind alle bereits bebaut. Die Grundstücksbereiche sind durch Hausgarten-nutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Teilweise sind auch Bäume auf den Grundstücken vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keinen zusätzlichen Eingriff in Gehölzbestände zu.

Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Zu den biotopkartierten Gehölzbeständen außerhalb des Änderungsbereiches wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten, so dass mögliche Flugrouten von Fledermäusen entlang des Gehölzrandes nicht beeinträchtigt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Traunstein.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen 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.

Fridolfing, den

.....

F:\PROJEKTE\22149_20-Fridolfing-Nord\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Änderung Nord 230713.docx