

Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 01.08.2019
redaktionell geändert: 16.01.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2.	Einordnung in der Raumplanung und Planungsrechtliche Situation.....	3
2.1.	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2.	Flächennutzungsplan.....	4
2.3.	Bebauungspläne.....	4
3.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	5
3.1.	Lage.....	5
3.2.	Geltungsbereich.....	5
3.3.	Derzeitige Nutzung.....	5
3.4.	Bodenverhältnisse.....	5
4.	Bebauung.....	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Flächenaufstellung.....	7
4.3.	Bauliche Gestaltung.....	7
5.	Erschließung.....	8
6.	Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich.....	8
7.	Immissionsschutz.....	8
8.	Erläuterung der 7. Änderung.....	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Fridolfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am _____ auf Antrag der Firma **Rosenberger GmbH & Co. KG, Burg 9, 84529 Tittmoning** die

7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“

beschlossen.

Die **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Änderung beauftragt.

Begründung:

Durch das Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Strohhof I“ stellt die Gemeinde Flächen für den bestehenden und künftigen Betrieb der Firma Rosenberger bereit, und fördert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Fridolfing, unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die vorliegende Planung ist konsequent aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild werden durch entsprechende Festsetzungen, sowie durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Begründung der 7. Änderung:

Der bestehende Lager- und Logistikbereich muss aus betrieblichen Gründen erweitert werden, um dem stetig wachsenden Produktionsvolumen der Firma gerecht zu werden. Es ist notwendig, die nordwestliche Zufahrt, einschließlich Pforte, auszubauen. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordwesten leicht erweitert, und die Baufenster und Grünflächen entsprechend angepasst. Die Änderungen widersprechen nicht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes und die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

2. Einordnung in der Raumplanung und Planungsrechtliche Situation

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen. Die Gemeinde liegt darüber hinaus an der regionalen Entwicklungsachse der Bundesstraße B 20.

Durch das Gewerbegebiet stellt die Gemeinde Flächen für den bestehenden und künftigen Betrieb der Firma Rosenberger bereit, und fördert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Fridolfing, unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Folglich wird das geplante Vorhaben zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

2.2. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing entwickelt, in dem das Gebiet als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt ist (siehe Abbildung 1).

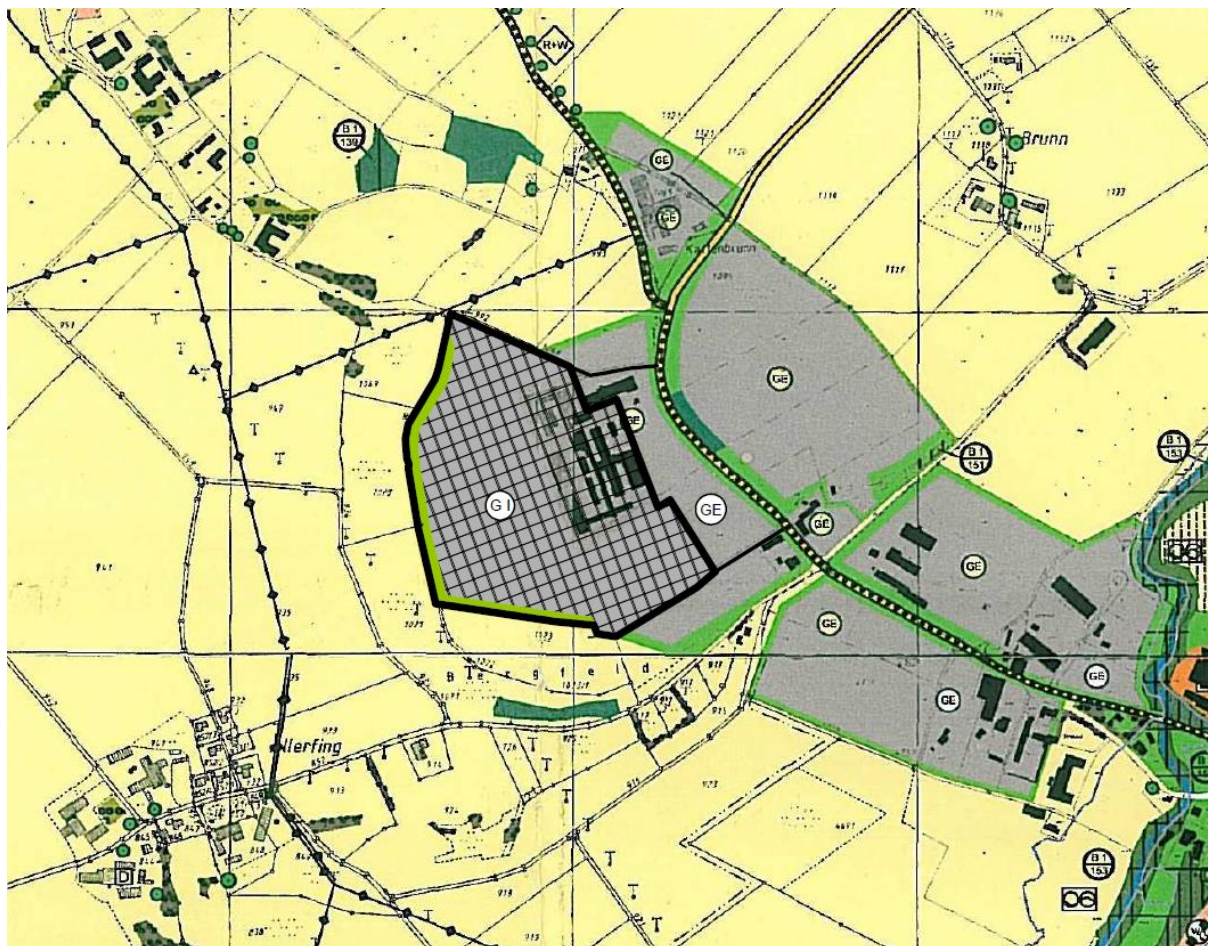


Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde

2.3. Bebauungspläne

Die letzten Änderungen des Bebauungsplanes „Strohof I“ im Geltungsbereich der 7. Änderung wurde in den Jahren 2014 (5. Änderung) und 2016 (6. Änderung) gemacht. In der 5. Änderung wurde der Geltungsbereich erweitert, und Bestandteil des Änderungsverfahrens und Bebauungsplans waren Grünordnungsplanung, Umweltbericht einschließlich Ausgleichsmaßnahmen, und eine schalltechnische Untersuchung. In die 6. Änderung wurden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen, und schließlich der Umweltbericht, ergänzt.

Für das gesamte Planungsgebiet „Strohof I“ sind derzeit drei Bebauungspläne bzw. Änderungen gültig: der Originalplan (Stand 2000), die 1. Änderung und Erweiterung (Stand 2004) und die 6. Änderung und Erweiterung (2016) (siehe Abbildung 2).

7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“ Begründung, Fassung vom 01.08.2019, redaktionell geändert am 16.01.2020



Abbildung 2 Übersicht der derzeit gültigen Bebauungspläne/Bebauungsplanänderungen

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1. Lage

Das Gebiet „Strohhof“ liegt im Ortsteil Strohhof in der Gemeinde Fridolfing, Gemarkung Pietling, Landkreis Traunstein, westlich der Bundesstraße B 20 (siehe [Abbildung 3](#)). Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „Strohhof I“ an. Im Süden und im Westen wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt auf den Flur-Nrn. 1068 (Teilfläche), 1072 (Teilfläche), 1073 (Teilfläche) und 1073/2 (Teilfläche) der Gemarkung Pietling, Gemeinde Fridolfing. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,58 ha, und die Erweiterungsfläche beträgt etwa 0,20 ha davon (siehe [Abbildung 4](#)).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Änderungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

3.3. Derzeitige Nutzung

Der überplante Bereich wird bereits als Gewerbe- bzw. Industriefläche genutzt. Die Erweiterungsfläche ist derzeit als Straße bzw. Feldweg und Wiese benutzt.

3.4. Bodenverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich für die geplante Maßnahme geeignet ist.

Innerhalb des Gebietes „Strohhof I“ ist der Boden und das Grundwasser mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Im Rahmen der Sanierung wird das Grundwasser an 4 verschiedenen Stellen monatlich beprobt und auch der

7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohof I“
Begründung, Fassung vom 01.08.2019, redaktionell geändert am 16.01.2020

Grundwasserspiegel eingemessen. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen ca. 5,0 und 6,3 m unter Gelände. Das Grundstück Flur-Nr. 1094, Gemarkung Pietling, ist unter Nummer 18900490 im Altlastenkataster nach Art. 3 des bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) eingetragen.



Abbildung 3 Amtliche Übersichtkarte des Planungsgebietes, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

4. Bebauung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan als Industriegebiet gemäß § 9 der BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan werden auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Grundflächenzahl und Wandhöhe festgesetzt (Festsetzungen in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.02.2016, die für die vorliegende Bebauungsplanänderung gültig bleiben), und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt.

4.2. Flächenaufstellung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 0,58 ha, und davon entfallen auf:

Bauland einschließlich private Zufahrtsflächen	3.920 m ²
private Grünflächen	780 m ²
öffentliche Straße	1.100 m ²
Gesamtfläche	5.800 m ²

4.3. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäudeform und -gestaltung, wird im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzungen in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.02.2016, die für die vorliegende Bebauungsplanänderung gültig bleiben).

5. Erschließung

Künftige und bestehenden Anlagen für Abwasserentsorgung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan beschrieben (Festsetzung Nr. 7 in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes vom 18.02.2016, die für die vorliegende Bebauungsplanänderung gültig bleibt). Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist bei Bedarf durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

6. Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte wurde im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilde, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes bearbeitet. Dieser Umweltbericht (Stand 11. Februar 2016) bleibt unverändert, und liegt als Anlage der vorliegenden Änderung bei. Die Grünordnung und die Ausgleichsflächen sowie zugehörige Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“ der Gemeinde Fridolfing wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der **Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH** erstellt. Dieses Gutachten (Stand 29. April 2014) bleibt unverändert, und liegt als Anlage der vorliegenden Änderung bei.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“ wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung der nördlich, östlich und südöstlich benachbarten Gewerbegebiete sowie den ringsum liegenden Außenbereichsgebieten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten. Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Um-planungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebs-genehmigungen aufgenommen werden.

8. Erläuterung der 7. Änderung

Nach genauerer Planung der westlichen Industrieflächen sind geringfügige Anpassungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes erforderlich, um eine praktikable und bautechnisch sichere Erweiterung des bestehenden Lager- und Logistikbereichs zu erreichen. Es ist notwendig, die nordwestliche Zufahrt, einschließlich Pforte, auszubauen. Dadurch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordwesten leicht erweitert, und die Baufenster und Grünflächen entsprechend angepasst. Die Änderungen widersprechen nicht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes und die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

7. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“
Begründung, Fassung vom 01.08.2019, redaktionell geändert am 16.01.2020

Die 7. Änderung umfasst die folgenden Maßnahmen:

- Der Geltungsbereich wird im Nordwesten um 0,20 ha erweitert, wovon 0,09 ha Bauland bzw. Grünfläche sind, und 0,11 ha öffentliche Straße.
- Das Baufenster und die Grünflächen werden entlang den nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches leicht geändert, um eine praktikable und bautechnisch sichere Erweiterung des bestehenden Lager- und Logistikbereichs zu gewährleisten.

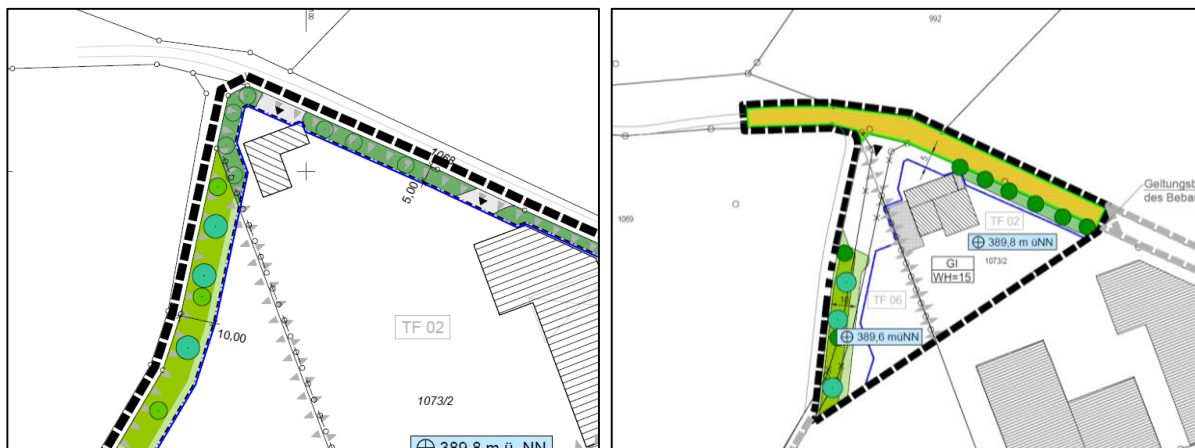


Abbildung 5 Derzeit gültige Fassung links, vorliegende 7. Änderung rechts

Aufgestellt:

Fridolfing, _____ 2020
Gemeinde Fridolfing

Johann Schild, 1. Bürgermeister