

Gemeinde Fridolfing  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Laufener Straße Südost“**

Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

#### Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 13.02.2020

Projekt: 18129

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

Die bestehende Bebauung im Bereich der Laufener Straße soll erweitert werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Gemeinde Fridolfing besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen. Die Gemeinde bemüht sich, alle verfügbaren Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Dennoch sind diese nicht ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Daher ist es erforderlich, auch bisher unbebaute Grundstücke am Ortsrand zu entwickeln. Das entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Hauptortes.

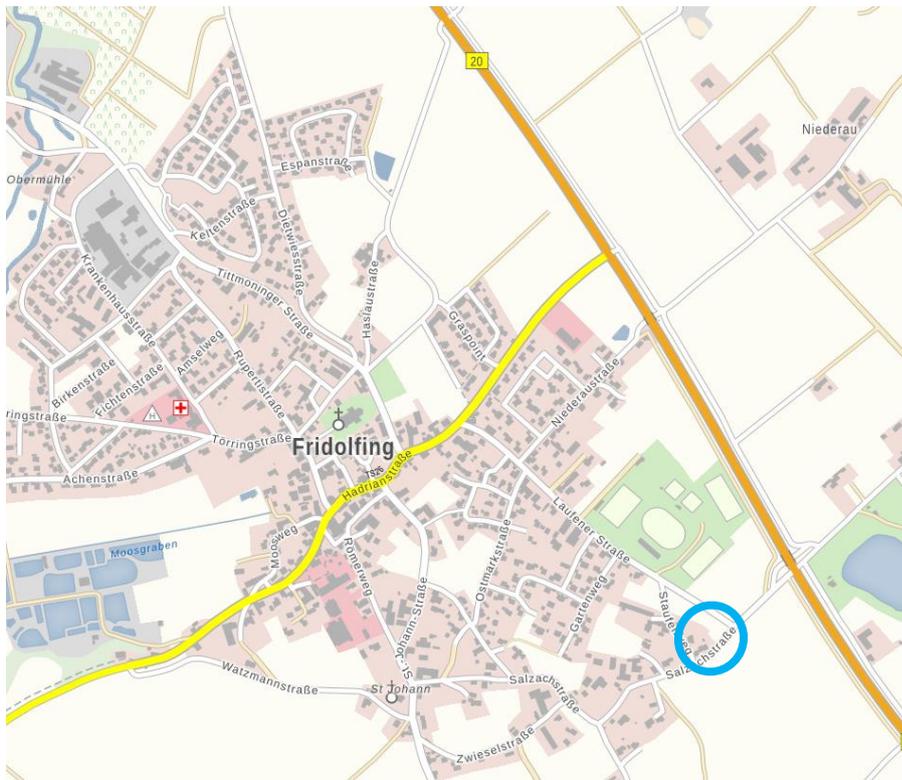


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Bayernatlas

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt

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

- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm
- die Fläche schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- 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).
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind

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 überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt, im westlichen Bereich sind Wohngebäude vorhanden.



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um etwa 4 m an.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bereits als Dorfgebiet dar.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die bestehende Bebauung im Geltungsbereich kann wohl bauplanungsrechtlich als Außenbereich angesehen werden.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, lediglich im Nordwesten ist ein gewerblicher Betrieb (Baugeschäft) vorhanden.

Die Sportanlagen des TSV Fridolfing liegen nördlich des Geltungsbereiches.

#### **4.2 Planung**

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind hier aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB unzulässig.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem Grundstück Flurnummer 1095 eine Nachverdichtung in zweiter Reihe, hierzu muss eine entsprechende Zufahrt von der öffentlichen Straße aus erfolgen. Auch für das Grundstück Flurnummer 1095/3 ist eine solche Nachverdichtung zulässig. Beide Grundstücke sind für diese Nachverdichtung aufgrund der Größe sehr gut geeignet.

Die Bauräume sind größer und zusammenhängend festgesetzt, um noch Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und für die Parzellierung zu lassen. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße stellt sicher, dass hier keine zu dichte Bebauung entsteht. Die seitliche Wandhöhe wird mit 6,70 m festgesetzt. Das ermöglicht den Ausbau der Dachgeschosse. Da dadurch auf gleicher Fläche mehr Wohnraum entstehen kann, sind für Einzelhäuser bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. Damit das Bauland auch entsprechend genutzt wird setzt der Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zwingend fest. Insgesamt sind diese Festsetzungen ein Beitrag zum flächensparenden Bauen.

Die unteren Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden für die bestehenden Gebäude in Bezug auf die bereits bestehenden Straßen festgesetzt. Für die neu geplanten Gebäude erfolgt eine Festsetzung bezogen auf Normalnull. Damit sind die Bezugspunkte eindeutig bestimmbar.

Festsetzungen zur Gestaltung sind soweit erforderlich getroffen. Das betrifft insbesondere die Dachlandschaft und die Gebäudeproportionen.

Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da es ortsplanerisch nicht erforderlich ist, deren genaue Lage festzusetzen. Daher sind hierfür Festsetzungen zur Grundfläche, Höhe und Abstand zu den Grundstücksgrenzen getroffen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen sichert die Zugänglichkeit von allen Seiten und den Dachüberstand auf dem eigenen Grundstück.

Das Gebiet wird von einer Wasserleitung durchquert. Diese muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes verlegt werden.

#### **4.3 Auswirkungen der Planung**

Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie die Nachverdichtung auf den bisherigen Baugrundstücken verändert das Ortsbild an dieser Stelle. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung wird der Eingriff teilweise minimiert. Die verbleibende Veränderung nimmt die Gemeinde in Kauf.

Zur Klärung, ob durch die Nähe zum bestehenden Baugeschäft und zu den Sportanlagen der Gemeinde Konflikte zu erwarten sind und wie diese ggf. zu lösen sind, hat die Gemeinde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB ein immissionstechnisches Gutachten erarbeiten lassen. Dieses liegt mit Datum vom 19.11.2019 (Bericht FDF-4336-01/ 4336-01\_E01.docx) vor. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan in keinem Konflikt mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen steht. Nachträgliche Einschränkungen des

genehmigten Baugeschäftes und der Sportanlagen sind nicht zu erwarten. Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich Gewerbe- und Sportlärm sind daher nicht erforderlich.

## 5. Eingriffsbilanzierung

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

Schutzwürdige oder geschützte Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes liegen im Geltungsbereich nicht vor, so dass auch kein Eingriff nach Naturschutzrecht vorliegt.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 8 aufgezeigt.

## 6. Schutzgebiete und Biotope:

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG oder europarechtliche Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vor.

Das nächstgelegene Biotop ist das Biotop Nummer 8043-0008 mit der Bezeichnung Feldgehölz östlich von Fridolfing. Es liegt in etwa 220 m Entfernung zum Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

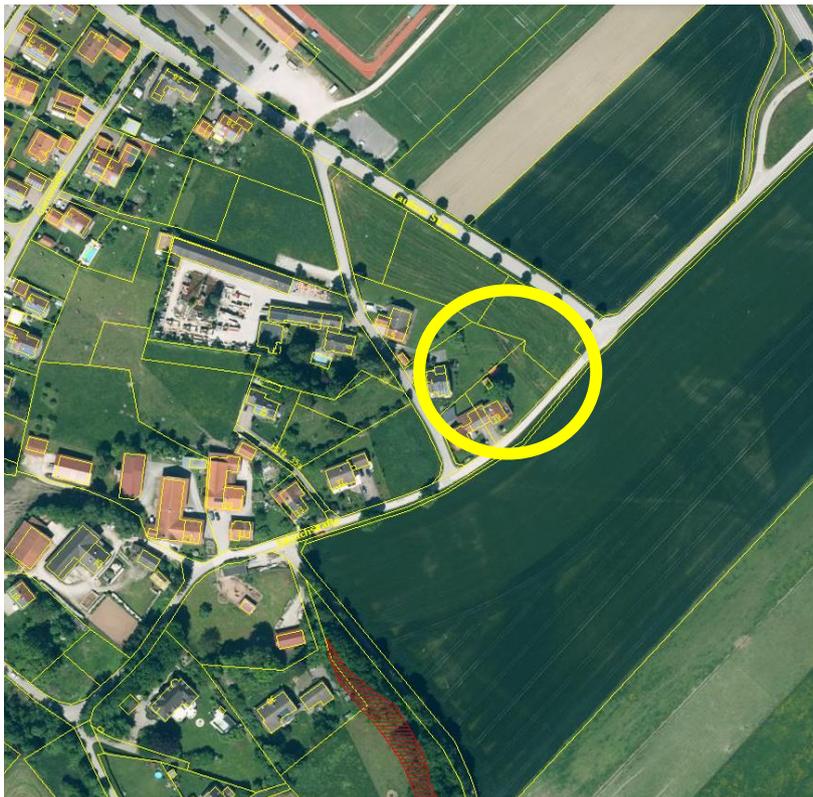


Abb. 1 Geltungsbereich (gelb) und nächstgelegens Biotop (Bildquelle: Bayernatlas).

## 7. Grünordnung:

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese) und Gartenflächen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die genutzten Flächen als gering bedeutend zu bewerten. Der westliche Teilbereich umfasst bereits bebaute Grundstücke mit intensiv genutzten Gartenbereichen. Diese sind naturschutzfachlich ebenfalls nur von geringer Bedeutung.

Die bestehende alleeartige Bepflanzung an der Laufener Straße ist soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet als zu erhalten festgesetzt.

Für die Einbindung in die Landschaft sind bei Neubauten zwei Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **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 bzw. intensiv genutzte Gartenflächen. Entlang der Laufener Straße stellen die Solitär-Bäume (Spitz-Ahorn) geeignete saisonale Brutplätze z.B. für Vögel dar oder sind Leitlinien für Fledermäuse. Diese Bäume sind aber als zu erhalten festgesetzt und gehen durch die Planung nicht verloren. Eine Beeinträchtigung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel ist somit nicht gegeben.

Laichgewässer für Amphibien liegen nicht vor, ebenso fehlt es auf dem intensiv genutzten Grünland an geeigneten Habitatstrukturen (z.B. Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen) für Reptilien und Insekten.

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.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem städtebaulichen Vorhaben nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Fridolfing, den

.....  
Schild, 1. Bürgermeister

Anlage:

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

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