

Gemeinde Fridolfing  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Ostmarkstraße“**

Aufstellung im 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: 25.10.2018

Projekt: 17124

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 Gemeinde Fridolfing hat im Rahmen des ISEK u. a. prüfen lassen, welche Bereiche sich für eine Nachverdichtung im Innenbereich eignen. Der hier nun überplante Bereich ist einer der Bereiche, die im ISEK als für eine behutsame Nachverdichtung von zentrumsnahen Flächen geeigneter Bereich bezeichnet wurde. Damit entspricht die Planung der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde.

Die Gemeinde leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung.

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

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortskerns

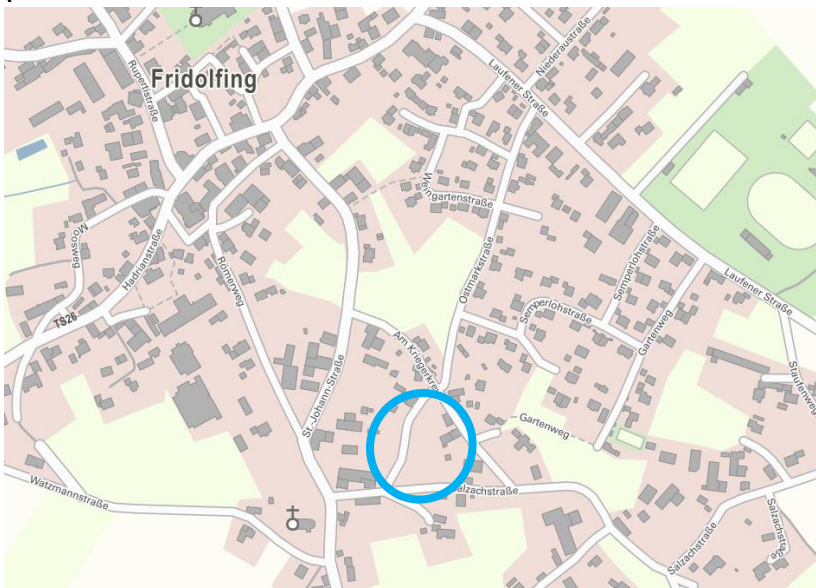


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Bayernatlas

### 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 Übersicht, Quelle: Bayernatlas

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ostmarkstraße, die dazu auszubauen ist sowie über die Salzachstraße. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von eher lockerer Bebauung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) umgeben ist. Nach Nordosten wird die Bebauung zum Wohngebiet an der Semperlohstraße dichter.



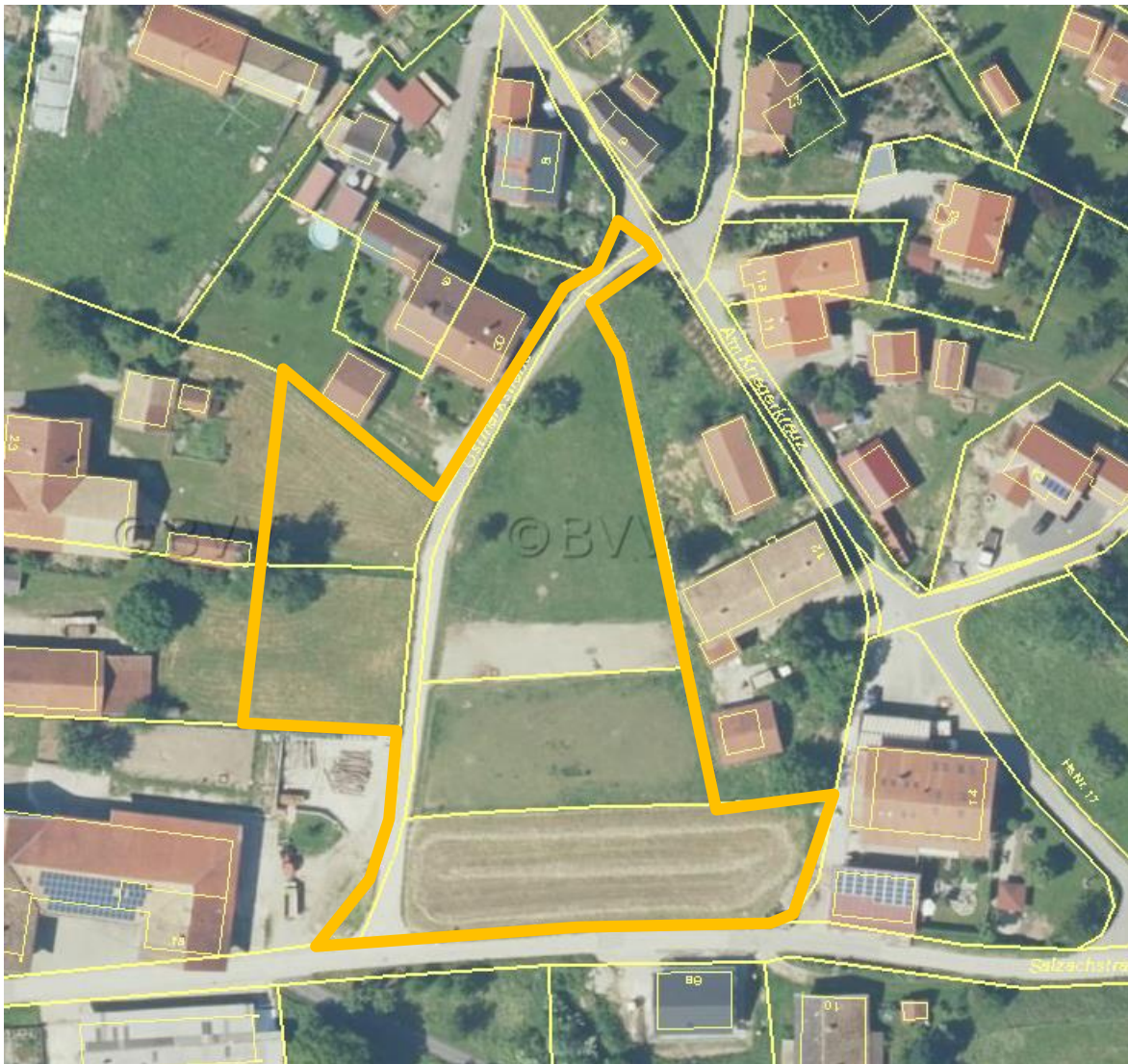


Abb. 3 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Im Südwesten grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb an, die landwirtschaftliche Nutzung ist hier dauerhaft aufgegeben. Nach Ansicht der Gemeinde ist eine Wiederaufnahme der Tierhaltung am Anwesen auf dem Grundstück FINr. 150 (in einem Umfang, der zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnte) aufgrund der vorhandenen baulichen und technischen Ausstattung bereits jetzt ausgeschlossen, da dafür jedenfalls neue Genehmigungsverfahren erforderlich wären. Derzeit bestehen im Stallgebäude nur mehr acht Pferdeboxen. Nach Aussage des Eigentümers soll dieser Umfang beibehalten werden, eine Wiederaufnahme von Rinderhaltung ist ausgeschlossen.

Der zu berücksichtigende Umfang an Tierhaltung und die davon ausgehenden Emissionen sind gering. Der Abstand zu den nächsten Wohngebäuden beträgt ca. 40 m. Aufgrund von Anzahl und Art der Pferdehaltung erscheint ausgeschlossen, dass es an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

Weiterhin befinden sich im Bereich des (ehemaligen) Stallgebäudes mehrere landwirtschaftsfremde Wohnungen, die noch wesentlich näher am Immissionsort liegen.

In den Hinweisen des Entwurfes ist außerdem eine Duldungsklausel bzgl. landwirtschaftlicher Gerüche enthalten.

Weitere landwirtschaftliche Betriebe liegen in einer Entfernung von 100 m und mehr, so dass aufgrund dieser Entfernung nicht mit Konflikten zu rechnen ist. Südlich des Plangebietes liegt ein Reitplatz. Auch hier ist aufgrund der nur sehr geringen Zahl von Pferden nicht mit Konflikten zu rechnen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa 2 m ab.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche dar.

Im ISEK der Gemeinde wurden u. a. Nachverdichtungspotentiale untersucht. Das Plangebiet ist in diesem Rahmen als ein Bereich bezeichnet, der sich für eine behutsame Nachverdichtung von zentrumsnahen Flächen eignet.



Abb. 4: Auszug ISEK mit Plangebiet, Quelle Gemeinde Fridolfing

## 4.2 Planung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen nicht in die planerische Konzeption der Gemeinde und sind daher hier unzulässig.

Die bestehende Straße muss für eine ordnungsgemäße Erschließung auf 4,50 m ausgebaut werden. Diese Breite setzt der Bebauungsplan fest. Am Nord- und Südende sind jeweils Sichtdreiecke mit dem Maßen 3m/ 70 m festgesetzt. Lediglich das Sichtdreieck nach Südwesten ist aufgrund des Gebäudebestandes kürzer (ca. 50 m).

Der Bebauungsplan setzt Bauräume für 7 Gebäude fest. Um in dieser innerörtlichen Lage eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, sind je Wohngebäude bis zu 4 Wohneinheiten (Einzelhaus 4 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten) zulässig, die seitliche Wandhöhe ist dazu mit 6,70 m festgesetzt. Der städtebauliche

Rahmen der Umgebung wird damit nicht verlassen. Durch die relativ großen Grundstücke kann aber eine allzu dichte Bebauung vermieden werden. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist aber begrenzt, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die Baugrenzen sind auf den relativ großen Grundstücken so festgesetzt, dass ein Spielraum für die Gebäudestellung auf den Grundstücken besteht, der ortsplanerisch verträglich ist.

Aufgrund der Lage im dörflich geprägten Bereich sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachgauben sind aufgrund der relativ geringen Dachneigung unzulässig, ebenso negative Dacheinschnitte. Damit ist gleichzeitig eine ruhige und der ortsplanerischen Situation angemessene Dachlandschaft gesichert. Auch die Festsetzung rechteckiger Baukörper entspricht der ortstypischen Bauweise.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt. Dies begrenzt insgesamt die Bodenversiegelung, da dadurch auch die Zahl der zu errichtenden Stellplätze begrenzt ist, gleichzeitig wird dadurch auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen begrenzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke.

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

Durch die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche verändert sich das Erscheinungsbild und damit auch das Ortsbild.

Allerdings handelt es sich hier um einen innerorts liegenden Bereich, der für eine Bebauung geeignet ist und auch durch die umliegend bebauten Bereiche geprägt ist. Die grundsätzliche Entscheidung als potentieller Standort für eine Nachverdichtung wurde bereits durch das ISEK nach einer Untersuchung des gesamten Ortes getroffen. Daher entspricht eine Bebauung der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde. Der Eingriff in das Ortsbild ist durch relativ lockere Bebauung auf größeren Grundstücken minimiert. Die gestalterischen Festsetzungen sichern ein ortsgerechtes Erscheinungsbild.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Achengruppe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken.

Die Stromversorgung übernehmen die Bayernwerke.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

#### **5. Eingriffsbilanzierung**

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

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 8 aufgezeigt.

#### **6. Schutzgebiete und Biotope**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Biotope oder Schutzgebiete. Eine Beeinflussung ist damit ausgeschlossen.

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 mindestens zwei Obst- oder Laubbäume je Baugrundstück in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Davon ist ein Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen. Für die Pflanzung sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze bzw. bei Obstbäumen regionaltypische standortgerechte Sorten zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramidenformen sind nicht zulässig. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind als zu erhalten festgesetzt.

## **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.

Bei den Geltungsbereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Pferdekoppel, Grünland). Östlich der Ostmarkstraße befinden sich zwei alte Obstbäume die Astabbrüche aufweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse nicht völlig auszuschließen sind. Der südlicher der beiden Obstbäume weist außerdem Spechtspuren (Fraßspuren) bzw. den Anfang einer Spechthöhle auf. An der Birke westlich der Ostmarkstraße konnten keine Stammhöhlen oder Spechthöhlen festgestellt werden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die Gehölze im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen 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 Heckenstrukturen in gleicher Qualität mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung, die von saisonal brütenden Vogelarten genutzt werden können.

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

F:\PROJEKTE\17124\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begrueudung-Umweltbericht\Begründung Ostmarkstrasse.doc