

**Gemeinde Fridolfing**  
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Salzachstraße“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 16.09.2021

Projekt: 17022

Bearbeitung:



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

Bearbeiter:

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und Größe des Planungsgebietes, Darstellung in Bauleitplänen.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>4. Bestand und Städtebauliche Planung .....</b>	<b>1</b>
4.1 Bestand .....	1
4.2 Planung.....	1
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>3</b>
5.1 Geruch.....	3
5.2 Staub .....	4
<b>6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Naturräumliche Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>6</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>9</b>

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Im Plangebiet soll eine bauliche Entwicklung erfolgen. Gleichzeitig muss die Entwicklung so erfolgen, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb weiterhin gesichert wird.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

## **2. Lage und Größe des Planungsgebietes, Darstellung in Bauleitplänen**

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortskerns an der Salzachstraße und umfasst eine Größe von 0,77 ha.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen 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 Natur 2000 Gebieten,
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

## **4. Bestand und Städtebauliche Planung**

### **4.1 Bestand**

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude mit größerem Nebengebäude und im östlichen Bereich mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. Hier bestehen 8 Plätze für Pferde. Im südwestlichen Bereich ist ein Reitplatz vorhanden. Das Nebengebäude auf dem Grundstück 234 steht unmittelbar an der Straße.

Westlich des Geltungsbereiches ist ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab, zur Salzachstraße besteht an der Südwest- und Südostseite eine Böschung mit einer Höhe von etwa 3 Meter.

Auf den Grundstücken Flurnummern 174 und 234 stehen Einzelbäume.

Die Erschließung des westlichen Teilbereiches erfolgt von der Salzachstraße aus und dann mit einer privaten Verkehrsfläche, die auch zum landwirtschaftlichen Anwesen weiterführt. Dieses ist zusätzlich auch von Osten her mit einer privaten Zufahrt erschlossen.

### **4.2 Planung**

Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet festgesetzt, um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine langfristige bauplanungsrechtliche Perspektive zu sichern.

Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Standort passen. Das Gleiche gilt für die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten.

Der Bebauungsplan wird im nordöstlichen Teilbereich als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Hier kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung offenbleiben und über die Möglichkeiten des § 34 BauGB geregelt werden. Es wird auch ortsplanerisch nicht für erforderlich gehalten, in diesem Bereich überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Dadurch erhält der landwirtschaftliche Betrieb eine größere Flexibilität hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Flexibilität ist ortsplanerisch vertretbar.

Der Bebauungsplan trifft für alle Bereiche Festsetzungen zu den Dächern, die das Erscheinungsbild in der Nähe des Ortskernes maßgeblich prägen, zulässig ist hier nur das Satteldach. Lediglich für untergeordnete Bauten und Bauteile sind andere Dachformen zulässig. Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft ist festgesetzt, dass Solaranlagen nur in der gleichen Neigung wie das Dach zulässig sind, also nicht aufgeständert.

Als Gebäudeform sind deutlich längsgerichtete Baukörper festgesetzt, da diese Gebäudeform ortstypisch ist.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung festgesetzt, was eher dem tatsächlichen Bedarf entspricht als eine von der Größe unabhängige Festsetzung.

Für den qualifizierten Bereich wird zusätzlich das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl, seitlicher Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass hier nur eine maßvolle Nachverdichtung erfolgt und so der locker bebaute Charakter erhalten bleibt. Da es sich in diesem Bereich um eine neue Bebauung handelt, sind hier zusätzlich Pflanzgebote festgesetzt.

Die aus fachlicher Sicht erhaltenswürdigen Bäume sind entsprechend festgesetzt



Abb. 1 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs – Ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © BayStMFH

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Nachverdichtung erfolgen. Hierzu werden 3 zusätzliche Bauräume festgesetzt.

Die beiden südlichen Gebäude sind oberhalb der Salzachstraße festgesetzt, eine Erschließung kann nur über die Salzachstraße erfolgen. Zwischen diesen beiden Gebäuden ist eine Fläche für Garagen festgesetzt. Die Garagen liegen auf dem tiefer liegenden Niveau der Salzachstraße und sind soweit sie nicht überbaut werden zu überdecken, so dass sie nur auf der Straßenseite in Erscheinung treten.

Für das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück 234 wird eine Fläche festgesetzt, die vom Bestand abweicht. Diese ist aber von der Salzachstraße abgesetzt, um bei einem eventuellen Neubau einen Abstand zur Straße zu sichern.

Die Änderung des Bebauungsplanes verändert das Orts- und Landschaftsbild. Die Veränderungen sind lokal sehr eng begrenzt, da der Bereich im Ortszentrum liegt und die Randbereiche im Süden und Südwesten aufgrund der umgebenden dichten Bepflanzung nicht einsehbar sind.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Geruch

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sowie westlich des Geltungsbereiches liegen jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Durch das Sachverständigenbüro hoock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut wurde mit Datum vom 29.01.2018 die Geruchsimmissionssituation, die durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe entsteht, innerhalb des Geltungsbereiches geprüft und beurteilt. Beurteilungsgrundlage hierfür waren die Arbeitspapiere "Pferdehaltung" und "Abstandsregelung Rinderhaltungen" des bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" und "Geruchsemissionen aus Rinderställen" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München - Weihenstephan ("Gelbes Heft 52").

Im Plangebiet sind bei der derzeitigen und zukünftigen Betriebsweise der landwirtschaftlichen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu befürchten.

Allerdings können schädliche Umwelteinwirkungen durch Staubimmissionen beim Betrieb des Reitplatzes entstehen. Zur Vermeidung dieser Immissionen wird daher im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Der Gutachter schlägt eine 5m tiefe Hecke vor. Allerdings gibt es kein Regelwerk oder keine Berechnungsmethodik, aus der sich diese konkrete Breite ableiten lässt. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist eine 5 m tiefe Hecke nicht möglich, da sie die Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 2 so einschränken würde, dass eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist. Daher wurde auf eine Festsetzung einer Breite verzichtet. Es liegt im Ermessen des Eigentümers, die Breite und Pflanzenart der Hecke so zu wählen, dass er sich ausreichend gegen Staub schützt. Die Mindesthöhe wurde so gewählt, dass zumindest das Erdgeschoss geschützt ist.

## **5.2 Staub**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Reitplatz. Zur Prüfung, ob der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Feinstaubimmissionen sichergestellt ist wurde durch Hoock & Partner eine Abschätzung maximaler Staubimmissionen durchgeführt. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom 13.02.2020 (Projekt FDF-4341-02) vor.

Diese kommt zum Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG aufgrund von Feinstaubimmissionen durch den Betrieb des Reitplatzes nicht zu erwarten sind.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 8 aufgezeigt.

## **7. Naturräumliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland, sowie in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 039-A Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes.



Abb. 2 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs – Ohne Maßstab  
 Quelle: BayernAtlas © BayStMFH

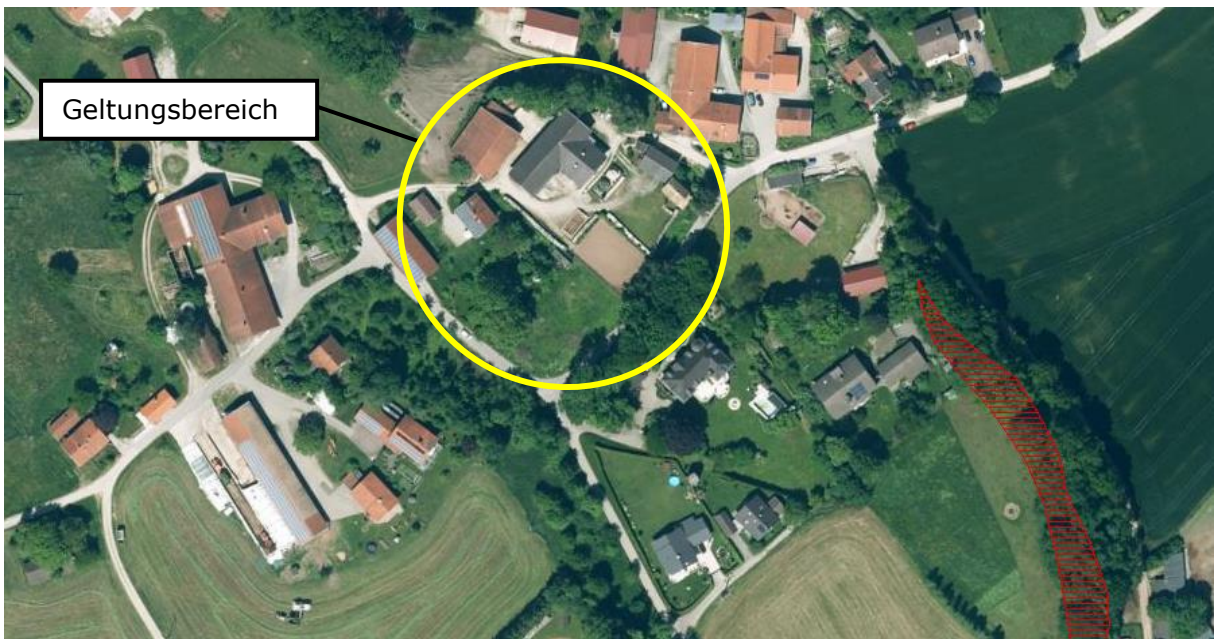


Abb. 3 Geltungsbereich (schematisch gelb umrandet) sowie Darstellung der amtliche kartierten Biotopflächen (rot schraffiert) – Ohne Maßstab  
 Bildquelle: BayernAtlas © BayStMFH

Im östlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Biotop mit der Nummer: 8043-0008-001 „Feldgehölz östlich von Fridolfing“. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung findet nicht statt.

Östlich in ca. 1,5 km Entfernung befinden sich das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden.

## **8. Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen 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).

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.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüferelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Im nördlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes befindet sich eine Baumreihe aus Laubbäumen unterschiedlichen Alters (u.a. alte Walnussbäume sowie junge Ahornbäume). Der Baumbestand weist zum Teil Spalten und Ansätze von Stammhöhlen auf, die eine potentielle Eignung als Sommerquartiere für Fledermäuse darstellen.

Im zentralen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich der Flur Nr. 234 ein prägender Walnussbaum, nördlich und östlich angrenzend finden sich einige Laub- und Obstbäume jüngeren Alters.

Der Nussbaum weist Ansätze von Spalten und Stammhöhlen auf, die grundsätzlich als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Der Bereich wird als Hausgarten genutzt und ist deutlich anthropogen überprägt.

Im Bereich der Flur Nrn. 234/2 und 234/3 befindet sich kein Baumbestand. Der Bereich ist mit indischem Springkraut dicht bewachsen bzw. überwuchert.





Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (schematisch, gelb umrandet) – Ohne Maßstab  
Bildquelle: Fachinformationssystem Natur Online (FIN-Web) © BayLfU

In die nördliche Baumreihe innerhalb des einfachen Bebauungsplanes wird durch das städtebauliche Vorhaben nicht eingegriffen.

Durch die geplante Bebauung innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes müssen im nördlichen Bereich einige Gehölze entfernt werden. Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.

Der prägende Nussbaum wird als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt.

#### Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Im Geltungsbereich des einfachen / qualifizierten Bebauungsplanes befindet sich Gehölzbestand mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse beziehungsweise Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.

In die bestehende Baumreihe im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird durch das städtebauliche Vorhaben nicht eingegriffen. Der dominierende Walnussbaum im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist durch Festsetzung zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung von prüfrelevanten Tierarten ist daher nicht zu erwarten.

#### Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel

Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Es gehen jedoch 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 überplanten Bereich Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Gehölzbestand im Bereich der Hausgärten dürfte als Brutplatz weiterhin genutzt werden, wobei anzumerken ist, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum

anspruchlose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

#### Haselmaus

Die Gehölzbestände im überplanten Bereich sind relativ offen ohne geeigneten Strauchbewuchs zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder als Nahrungsgrundlage, so dass nach derzeitiger Einschätzung ein Vorkommen der Haselmaus nicht zu erwarten ist.

#### Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, insbesondere der Zauneidechse ist im überplanten Bereich aufgrund der anthropogenen Nutzung und der fehlenden Habitatstrukturen vor allem im, vom Springkraut überwucherten Bereich nicht zu erwarten. Aufgrund einzelner Habitatrequisiten wie Versteck- und Wärmeplätze in vorhandenen Brennholzstapeln und ähnlichem kann ein Vorkommen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### Amphibien

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung als Hausgarten und im Umfeld der bestehenden Bebauung sind keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

#### Insekten

Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. Im Planungsgebiet fehlen die für diese Arten nötigen Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insekten im Eingriffsbereich ist daher unwahrscheinlich.

#### Gefäßpflanzen

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

#### FAZIT

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Damit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Fridolfing, den .....

.....

Johann Schild,  
Erster Bürgermeister

**Anlagen:**

- Immissionstechnisches Gutachten Gutachten zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Dorfkern von Fridolfing, Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Bericht FDF-0469-01/0469-01\_E01 vom 27.06.2017, Hock Farny Ingenieure, Landshut
- Bebauungsplan „Salzachstraße“ der Gemeinde Fridolfing, Abschätzung maximaler Staubimmissionen im Geltungsbereich, Projekt FDF-4341-02 vom 13.02.2020, Hock & Partner Sachverständige, Landshut

**Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet:

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
<http://risby.bayern.de/>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalverzeichnis/bayernviewer/>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN