

Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 11.05.2021
redaktionell geändert: 20.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2.	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation.....	3
2.1.	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.	Bebauungspläne	4
2.4.	Verfahrenswahl	6
3.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	6
3.1.	Firma Rosenberger Hochfrequenztechnik	6
3.2.	Lage und Geltungsbereich	6
3.3.	Derzeitige Nutzung.....	7
3.4.	Gelände- und Bodenverhältnisse	8
4.	Bebauung.....	8
4.1.	Geplante Vorhaben	8
4.2.	Derzeitige Festsetzungen.....	9
4.3.	Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	9
5.	Erschließung.....	10
6.	Umweltbelange.....	10
7.	Immissionsschutz	10

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 **8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Stroh Hof I“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Änderung beauftragt.

Begründung:

Durch das Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Stroh Hof 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 8. Änderung:

Das Auftragsvolumen der Firma ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, und um dieses Produktionswachstum zu bedienen, werden sowohl zusätzliche Arbeitskräfte als auch neue Produktions- und Büroräume dringend gebraucht. Geplant ist der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Montagehallen und Büroräumen im westlichen Bereich des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes. Um genügend Platz für das geplante Gebäude zu schaffen, wird das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet bzw. dessen Eingrünung mit ca. 700 m² nach Westen erweitert. Um eine optimale Nutzung dieser Fläche zu ermöglichen, wird auch die seitliche Wandhöhe auf 20,5 m erhöht; das geplante Gebäude wird aber dank der höherliegenden benachbarten Landwirtschaftsflächen bzw. den Bestandsgebäuden das Landschaftsbild kaum beeinflussen. Mit diesen Änderungen wird eine Verdichtung des Innenbereiches erreicht und der Bedarf an zusätzlichen Außenbereichsflächen minimiert. Die Änderungen widersprechen nicht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes und die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

2. Einordnung in die 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 20.

Durch das Gewerbe- bzw. Industriegebiet 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

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

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohof I“ Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Folglich wird das geplante Vorhaben zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

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).

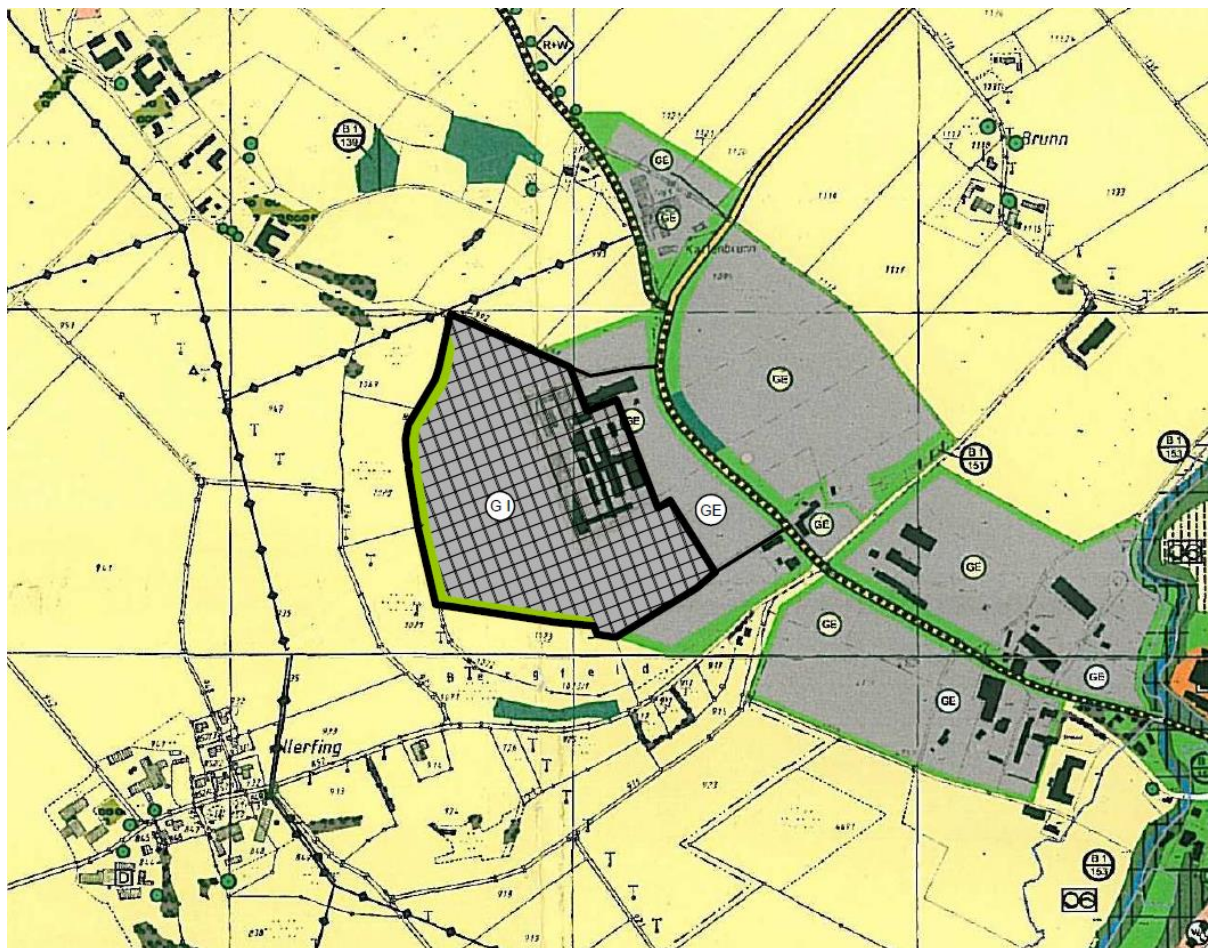


Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde

2.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Strohof I“ trat im Jahr 2000 in Kraft und ist seitdem siebenmal geändert worden (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung ist durch die 5., 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes betroffen, die den Bereich als Industriegebiet festsetzt.

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“
 Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

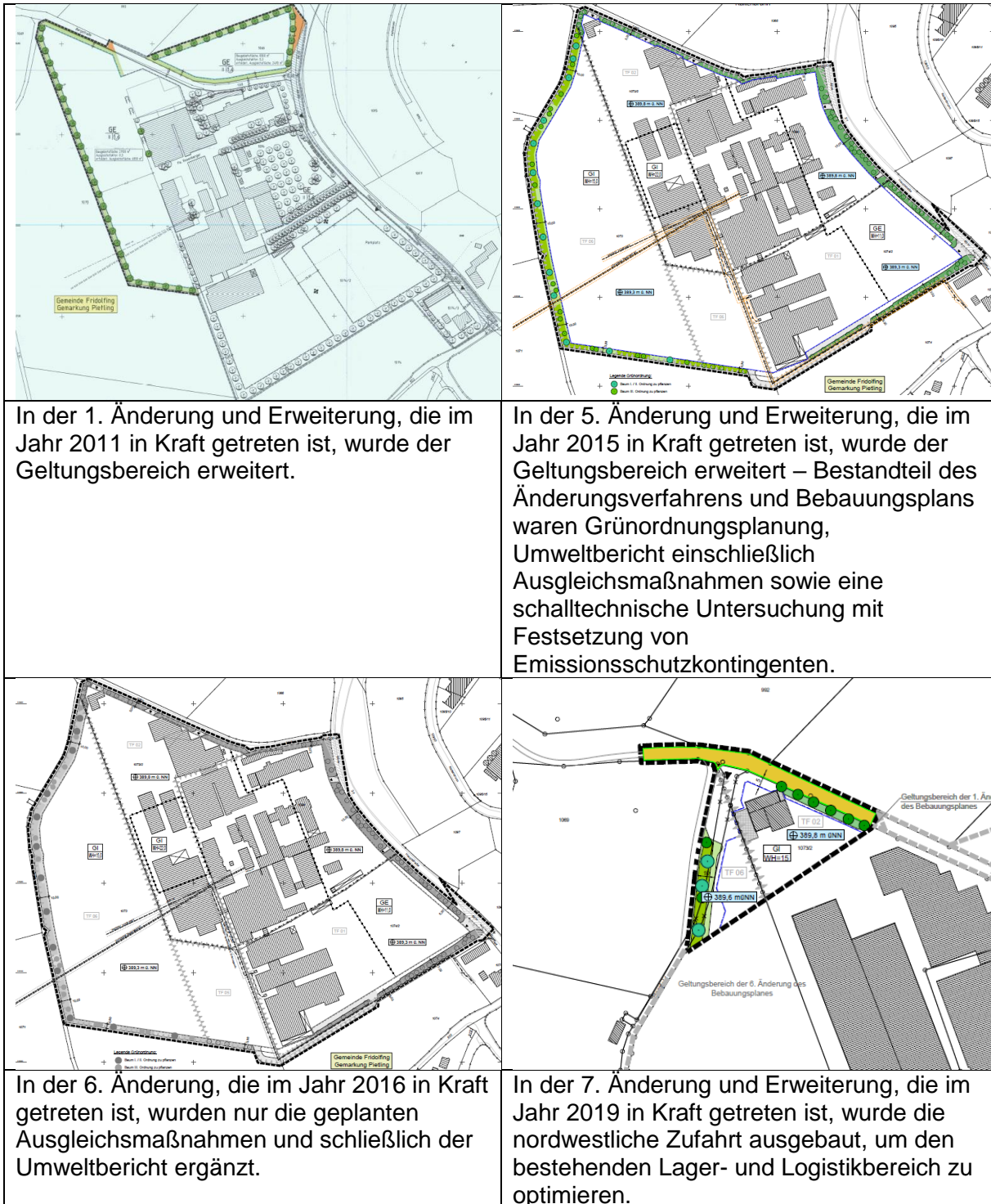


Abbildung 2 Übersicht durchgeführter Bebauungsplanänderungen

2.4. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt² und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13a des BauGB Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4) und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1. Firma Rosenberger Hochfrequenztechnik

Die Firma Rosenberger Hochfrequenztechnik GmbH & Co. KG ist in den Geschäftsbereichen Hochfrequenztechnik und Maschinenbau tätig und bietet Hochfrequenz-Koaxial-Steckverbinder sowie Teile für unterschiedliche Branchen wie z. B. Telekommunikation, Automobilelektronik, Datentechnik, industrielle Messtechnik und Medizinelektronik an. Sie ist einer der größten Arbeitgeber der Gemeinde Fridolfing und beschäftigt derzeit etwa 2.300 Mitarbeiter. Das Auftragsvolumen der Firma ist in den letzten Jahren stetig gestiegen, und um dieses Produktionswachstum zu bedienen, werden sowohl zusätzliche Arbeitskräfte als auch neue Produktions- und Büroräume dringend gebraucht.

3.2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“, insgesamt ca. 15,2 ha, liegt im Ortsteil Strohhof in der Gemeinde Fridolfing, Gemarkung Pietling, Landkreis Traunstein, westlich der Bundesstraße B 20 (siehe *Abbildung 3*). Im Norden und Osten grenzt der Bereich an weitere Gewerbeflächen (Strohhof II und III und Kaltenbrunn I und II) an und im Süden und Westen wird er von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt auf den Flur-Nrn. 1070 (Teilfläche), 1072 (Teilfläche) und 1073 (Teilfläche) der Gemarkung Pietling, Gemeinde Fridolfing. Der Änderungsbereich beträgt ca. 0,78 ha, einschließlich einer sehr geringfügigen Erweiterung nach Westen von 0,07 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Änderungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

² [BayernAtlas](#), abgerufen am 27.04.2021

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Stroh Hof I“
Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

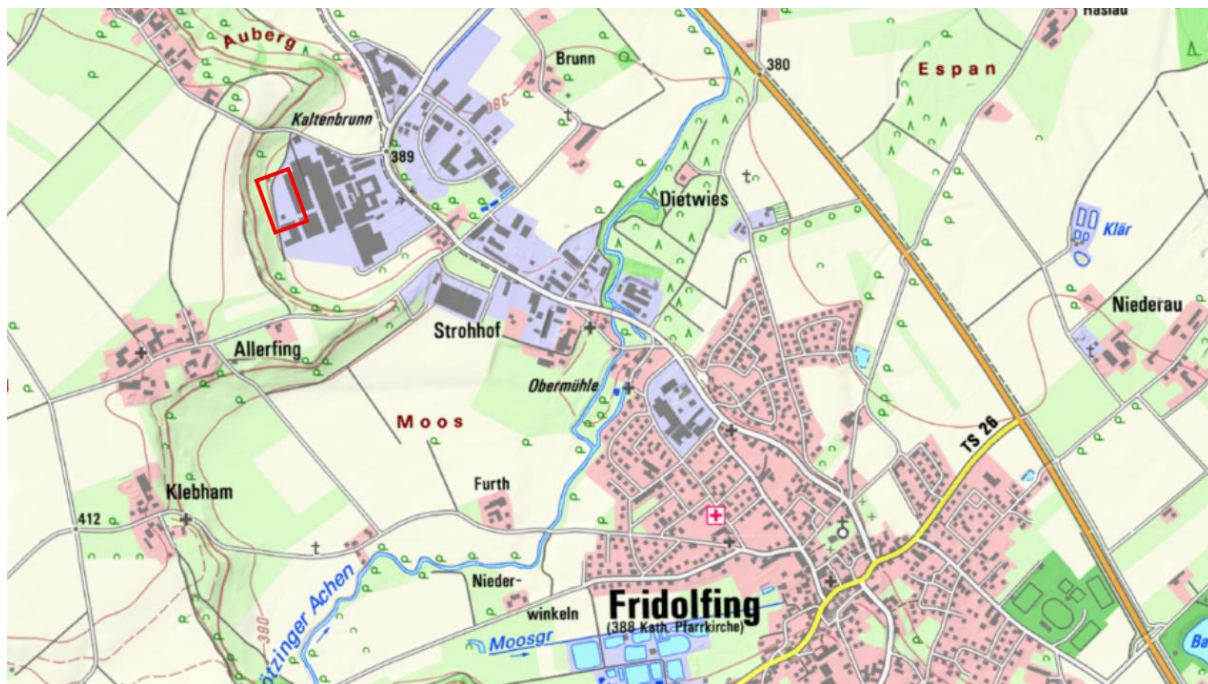


Abbildung 3 Amtliche Übersichtskarte (Quelle Bayernatlas, 21.04.2021), der Änderungsbereich ist in Rot markiert

3.3. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich wird bereits als Industriefläche genutzt, die geringfügige Erweiterungsfläche als Feldweg und Wiese (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle Bayernatlas, 21.04.2021), der Änderungsbereich ist in Rot markiert

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“
Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

3.4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiet ist weitgehend eben und steigt danach stark nach Westen (siehe Abbildung 3 oben und Abbildung 5 und Abbildung 6 unten).

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich für die geplante Maßnahme geeignet ist. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen ca. 5,0 und 6,3 m unter die Geländeoberkante.

Innerhalb des Gebietes „Strohhof I“ sind Boden und Grundwasser mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Im Rahmen einer Sanierung wird das Grundwasser an vier verschiedenen Stellen monatlich beprobt und auch der Grundwasserspiegel eingemessen. Das Grundstück Flur-Nr. 1094, Gemarkung Pietling, ist unter Nummer 18900490 im Altlastenkataster nach Art. 3 des bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) eingetragen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.³

4. Bebauung

4.1. Geplante Vorhaben

Geplant ist der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Montagehallen und Büroräumen (siehe Abbildung 5). Das Gebäude ist zum Teil unterkellert und auf dem Dach ist ein technischer Aufbau notwendig, um das Gebäude zu lüften und kühlen (siehe Abbildung 6).



Abbildung 5 Blick nach Südwesten auf das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet (links) bzw. eine 3D-Darstellung des geplanten Vorhabens (rechts) (Quelle Hinterschwepfinger Architektur GmbH, 12.03.2021).

³ [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 27.04.2021

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“ Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

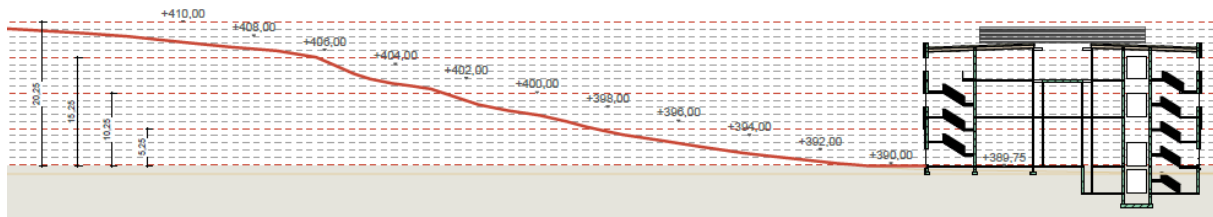


Abbildung 6 Querschnitt des Bestandsgeländes und des geplanten Vorhabens in west-östlicher Richtung (Quelle Hinterschwepfinger Architektur GmbH, 12.03.2021).

4.2. Derzeitige Festsetzungen

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der vorliegende Änderungsbereich als Bauland (Industrie) und Grünfläche bzw. Eingrünung festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine max. zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die max. zulässige seitliche Wandhöhe, gemessen von einer festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 15,0 m. Die festgesetzte mittlere Geländehöhe liegt auf 389,3 Metern über Normalhöhennull. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt und die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 der bayerischen Bauordnung.

Die Gebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern (Dachneigung zwischen 5 und 26°) zu versehen. Holz-, Putz-, Blech- und Glasmaterialien sind an der Außenfassade zulässig.

Die Grünflächen sind als naturnahe Heckenstruktur bzw. Extensivwiese zu gestalten und mit standortgerechten autochthonen Gehölzen zu bepflanzen; die Breite der Eingrünung im vorliegenden Änderungsbereich beträgt 10 m.

Für das gesamte Bauland werden max. zulässige Emissionskontingente festgesetzt und im vorliegenden Änderungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende Werte unterschreiten: 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² nachts.

4.3. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Um das geplante Vorhaben bzw. eine optimale Nutzung der Industriefläche zu ermöglichen, wird die maximal zulässige seitliche Wandhöhe auf 20,5 m erhöht. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf 389,8 Metern über Normalhöhennull erhöht, entsprechend der bestehenden Geländehöhe im Änderungsbereich. Diese erhöhte seitliche Wandhöhe wird aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes am Fuße eines stark ansteigenden Hangs als ertragbar angesehen; im Nordwesten, Westen und Südwesten wird das Gebäude durch die höherliegenden benachbarten landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt und in die übrigen Richtungen durch vorhandene Industriegebäude (siehe Abbildung 3, Abbildung 5 und Abbildung 6 oben).
- Das vorhandene Baufenster wird leicht nach Westen verschoben, um genügend Platz für das geplante Gebäude zu schaffen; es handelt sich um eine Erweiterung von insgesamt 700 m². Damit reicht die vorhandene Fläche für ein vollwertiges Industriegebäude aus und begrenzt daher den Bedarf an zusätzlichen Außenbereichsflächen. Eine weitere Ausbreitung des Industriegebietes nach Westen wird durch den anstehenden Hang begrenzt. Die Grünfläche wird entsprechend dem

8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Strohhof I“
Begründung, Fassung vom 11.05.2021, redaktionell geändert am 20.07.2021

Baufenster verschoben, und um einen praktikablen Zugang des Gebäudes zu ermöglichen, wird die Breite der Fläche auf 7 bzw. 8,5 m (statt 10 m) verringert, was einem Flächenverlust von ca. 255 m² entspricht. Als Kompensation wird die Pflanzung dreier zusätzlicher Bäume auf der verbliebenen Grünfläche festgesetzt.

Die Änderungen widersprechen nicht den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes und die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie zuvor über die Ortsstraßen Bergstraße und Hauptstraße zur Bundesstraße 20. Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend. Die nächste Bushaltestelle (Strohhof) befindet sich etwa 10 Minuten zu Fuß vom Änderungsbereich entfernt.

Künftige Anlagen für Abwasserentsorgung sind, wie der Bestand, an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist durch Versickerung zu beseitigen. Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

6. Umweltbelange

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte wurden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes bearbeitet. Dieser Umweltbericht (Stand 11. Februar 2016) und die davon abgeleiteten Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

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) und die davon abgeleiteten Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Aufgestellt:

Fridolfing, _____ 2021
Gemeinde Fridolfing

Johann Schild, 1. Bürgermeister