

**Gemeinde Fridolfing**

Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Dietwiesstraße Ost Teil 1“**

5. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Datum: 30.06.2022

Projekt: 22050

Hauptbüro Traunstein  
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

Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

## 1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fridolfing hat einen Bauantrag zum Anlass genommen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietwiesstraße Ost Teil I“ aus dem Jahr 2000 auf Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu überprüfen.

Zu diesem Zwecke beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.03.2022, die Festsetzung der Grundflächen ersatzlos zu streichen und stattdessen eine GRZ festzulegen, um die Dichte der Bebauung künftig mit der Grundstücksgröße in Relation zu bringen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Grundsatz der Innenentwicklung und sichert eine geordnete städtebaulichen Entwicklung.

## 2. Planungsgebiet

Der überplante Bereich befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskerns der Gemeinde Fridolfing. Im Westen, getrennt durch die Gemeindestraße Dietwiesstraße, schließt das im Zusammenhang bebaute Ortszentrum an. Im Norden, Süden und Osten ist das Planungsgebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dietwiesstraße Ost Teil I“ und ist ca. 52.500 m<sup>2</sup> groß. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 382,5 m ü.NHN und fällt nach Osten um ca. 1,5 m ab.

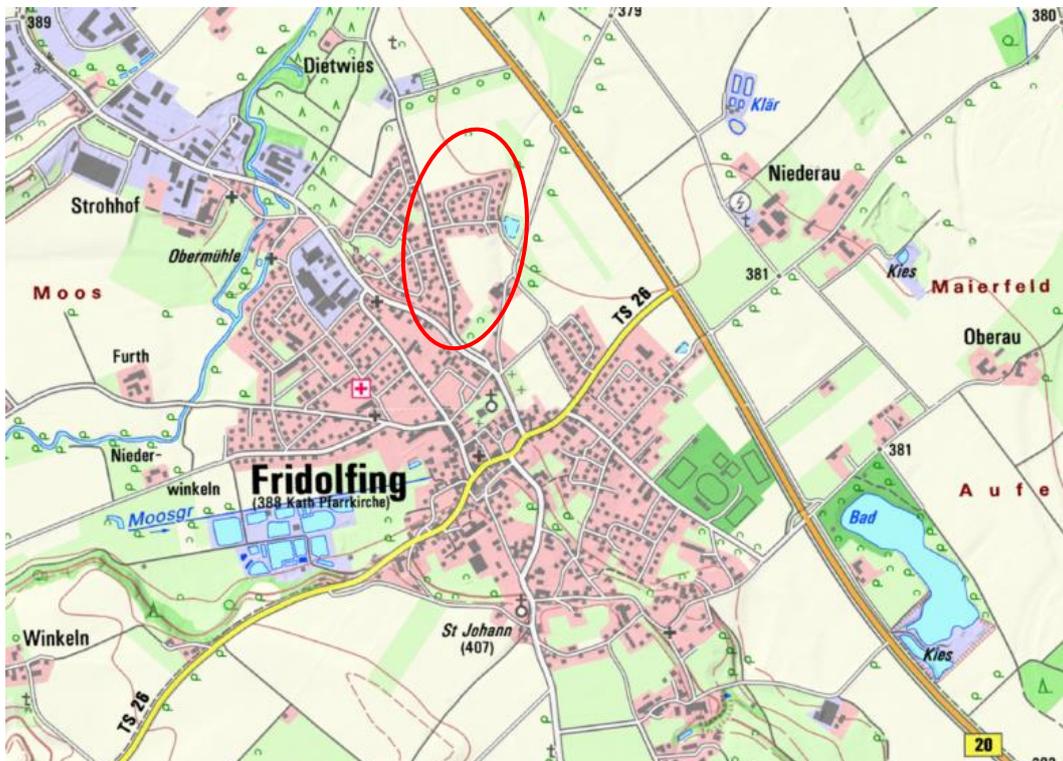


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: BayernAtlas 2022

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls 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 Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Bebauung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

#### **4. Ausgangssituation**

Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Urplans. Beim überplanten Bereich handelt es sich um eine Wohnsiedlung, die von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken (> 600 m<sup>2</sup>) geprägt ist. Im Osten befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Pumpwerk.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist geregelt über Festsetzung einer maximalen überbaubaren Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der seitlichen Wandhöhe.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße. Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bietet ausreichende Kapazitäten.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD (Stand v. 03.06.2022) sind weder innerhalb noch im direkten Umgriff des Geltungsbereichs Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 50 m Entfernung. Dabei handelt es sich um ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters und Körpergräber der mittleren Latènezeit (D-1-7942-0001). Etwa 250 m entfernt ist mit der katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt und dem zugehörigen Friedhof (D-1-89-118-11) das nächste Baudenkmal verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 28.06.2022).

Laut UmweltAtlas für Natur des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das überplante Gebiet nicht im Umgriff von internationalen und nationalen Schutzgebieten. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich im Osten ein Schutzgebiet der Natura200-Kartierung. Dabei handelt es sich gleichzeitig um das Vogelschutzgebiet Salzach und Inn (ID 7744-471) sowie das FFH-Gebiet Salzach und Unterer Inn (ID 7744-371). Die nächstgelegene Biotopfläche ist ca. 600 m westlich entlang der Götzinger Ache als Gewässer-Begleitgehölz (Nr. 7942-0153) verzeichnet.

Die Götzinger Ache ist das nächstgelegene Fließgewässer. Das Planungsgebiet liegt zwar nicht innerhalb eines festgesetzten oder gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines wassersensiblen Bereichs, grenzt aber im Osten an ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet für HQ100. Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt, ist das Planungsgebiet nicht als neues Baugebiet anzusehen.

## **5. Planung**

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Ein bestehendes Wohnhaus soll um eine zusätzliche Wohneinheit erweitert werden. Die festgesetzte Grundfläche lässt das Bauvorhaben derzeit nicht zu.

Die Gemeindeverwaltung schlug daraufhin vor, die Festsetzungen zu den Grundflächen im gesamten Geltungsbereich ersatzlos zu streichen und das Maß der baulichen Nutzung künftig über eine Grundflächenzahl zu bestimmen, um die Bebauungsdichte von der Grundstücksgröße abhängig zu machen.

Der Gemeinderat nimmt die Rechtslage und den Antrag zur Kenntnis und beschließt in seiner Sitzung vom 24.03.2022, die Festsetzung zu den Grundflächen zu streichen und eine Grundflächenzahl von 0,3 festzulegen.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung soll angepasst werden. Statt einer maximal zulässigen Grundfläche, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, welche die Dichte der Bebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße regelt.

Es ist ausreichend, hier lediglich eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu erstellen, welche die Grundflächenzahl regelt. Die zeichnerischen Festsetzungen und sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Die bestehenden Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich aller relevanten Änderungen werden aufgehoben.

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet werden eingehalten.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Änderung trägt dazu bei, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern und dadurch einer neuen Inanspruchnahme von Grund und Boden entgegenzuwirken.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Änderung erhöht, was Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und das Ortsbild zur Folge hat. Dadurch dass es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet handelt und die Obergrenzen mit der Änderung nicht ausgenutzt werden, sind keine erheblichen zusätzlichen negativen Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild zu erwarten.

Die wesentlichen Grundgedanken und Leitbilder des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In die Belange des Denkmal- und Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes, wird nicht eingegriffen. Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Nahbereich von Fließgewässern.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **8. Eingriffsbilanzierung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Ausgleichspflicht ist somit nicht erforderlich.

## **9. 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. 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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die un bebauten Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Im Norden und Süden befindet sich eine intensiv genutzte Acker Fläche.

Daher ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Traunstein.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Fridolfing, den .....

.....  
Johann Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22050\_Änderung BP Dietwies\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22050 Begründung Ändrg BPlan Dietwiesstraße.doc