

Gemeinde Fridolfing  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Niederau“**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
für die Grundstücke 114, 114/2 und 114/3 der Gemarkung Fridolfing

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 03.05.2022

Projekt: 21148

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. Für diesen Bereich besteht bisher kein Bebauungsplan.

Aus Sicht der Gemeinde besteht hier ein Planungsbedürfnis. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Hauptortes.

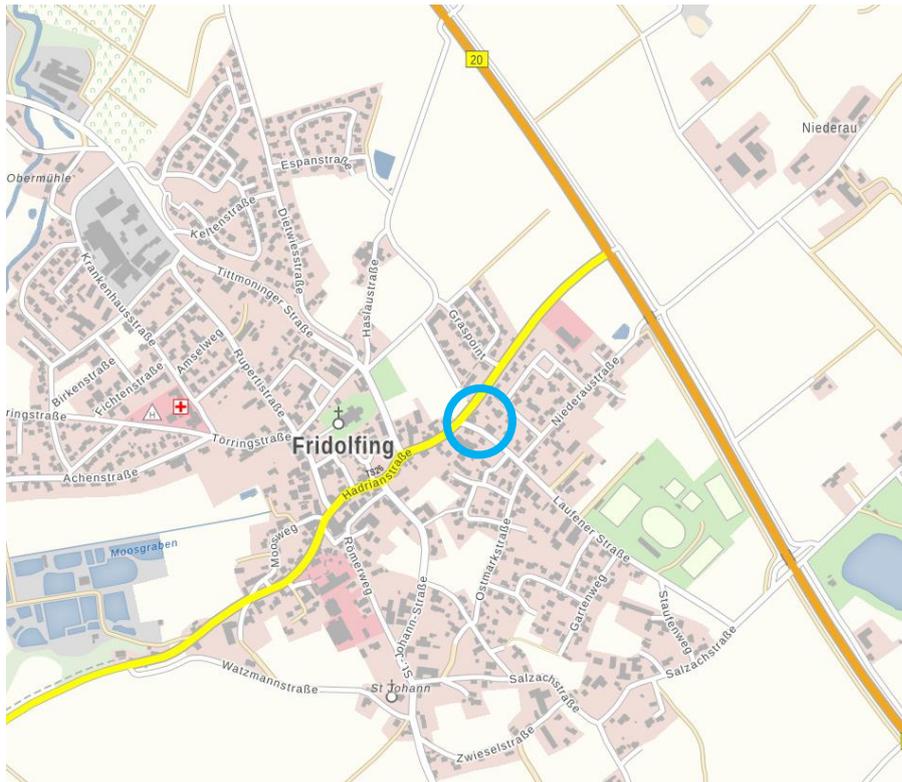


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Bayernatlas

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Die 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).
- 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.

## 4. Bestand und Planung

### 4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges.

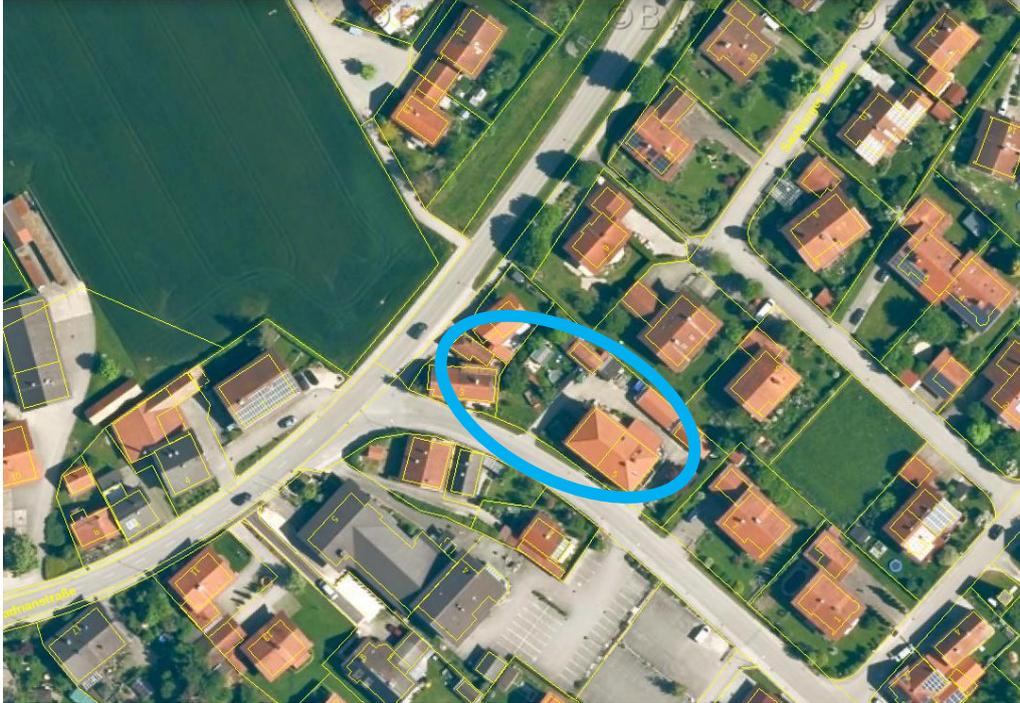


Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Die Umgebungsnutzung ist überwiegend Wohnbebauung, südlich der Laufener Straße liegt ein Gasthaus mit Zimmervermietung. Die Baustruktur ist heterogen.

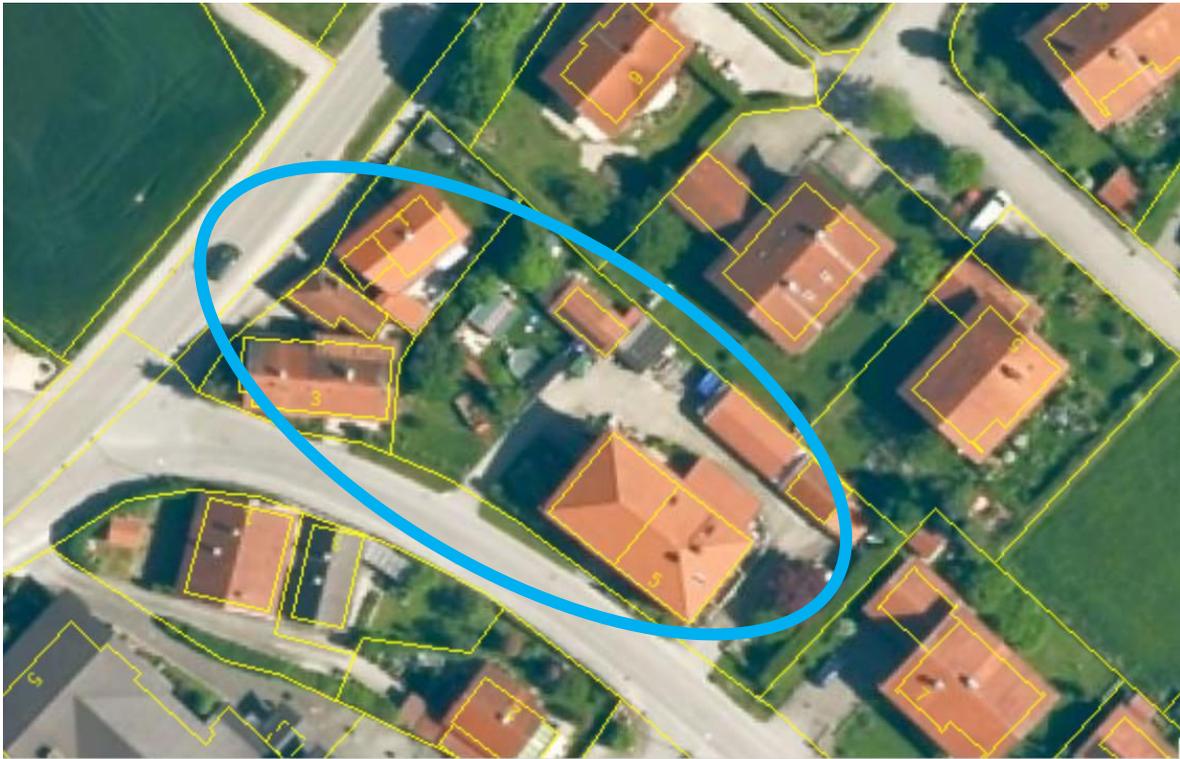


Abb. 3 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Ein Bebauungsplan liegt für den Änderungsbereich nicht vor. Unmittelbar angrenzend liegt der Bebauungsplan Niederau vor.

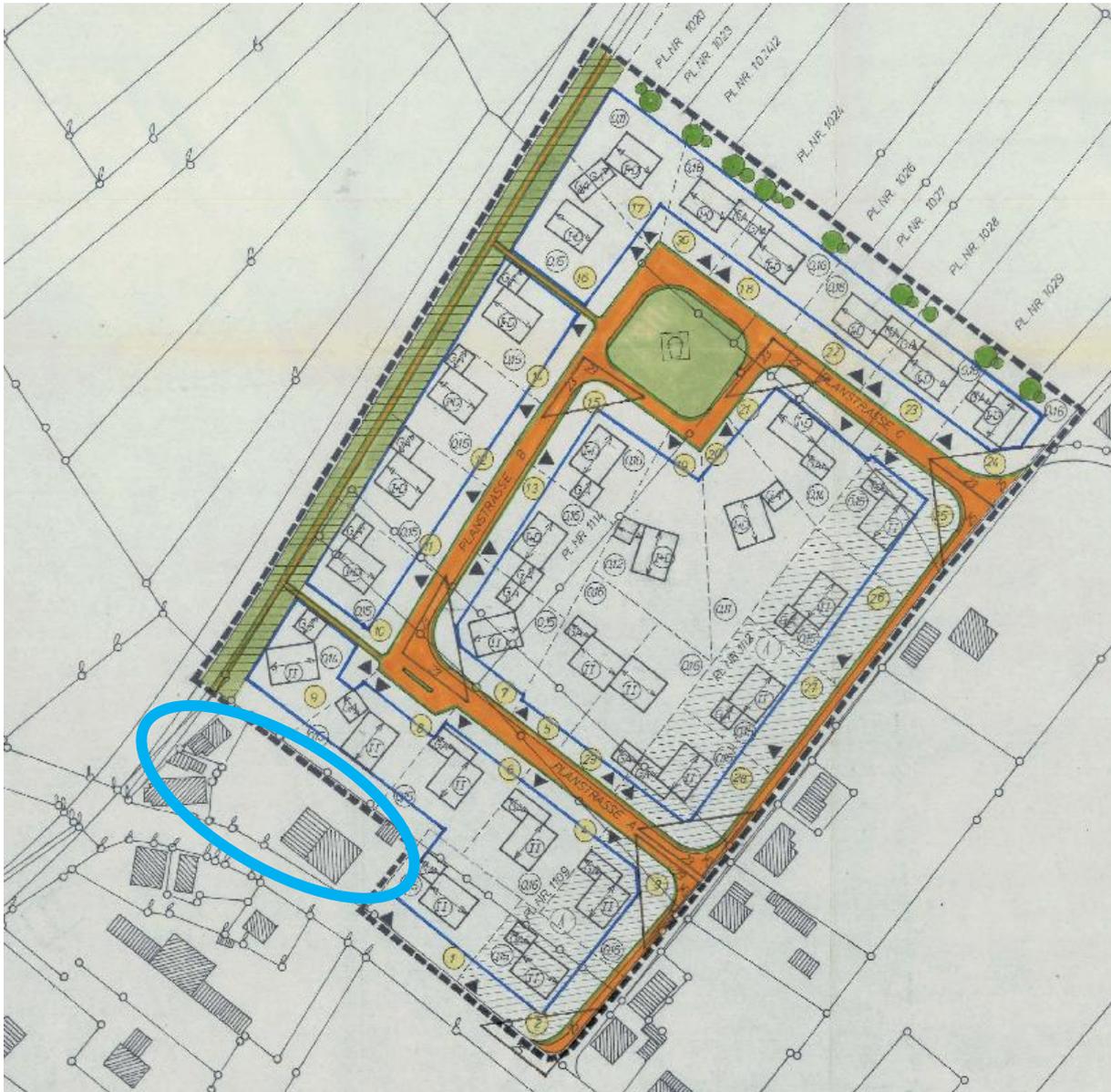


Abb. 4 Bebauungsplan Niederau, Quelle: Gemeinde Fridolfing

Der Änderungsbereich liegt an der Ecke Hadrianstraße/ Laufener Straße. Entlang der Hadrianstraße verläuft ein separater Fuß- und Radweg.

Der Änderungsbereich ist weitgehend eben.

Das Gebäude Laufener Straße 5 steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz (D-1-89-118-10, Wohnhaus mit flachem Walmdach und zwei Gurtgesimsen, um 1890/1900).

#### 4.2 Planung

Das Bauland ist wie der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO sind hier unzulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Bereich passen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

Der Bebauungsplan setzt eine seitliche Wandhöhe für die Gebäude fest. Als Bezugspunkt für die Höhenlage des EG Fußbodens wird die Fahrbahnkante der Straße festgesetzt, von der aus die Erschließung erfolgt. Diese Höhenlage ist jederzeit vor Ort nachvollziehbar und eindeutig.

Für den möglichen Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 114 ist abweichend hiervon eine Meereshöhe festgesetzt, da das Grundstück hier tiefer liegt als die Straße.

Für das bestehende denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Flurnummer 114 ist als unterer Bezugspunkt die bestehende Höhe festgesetzt. Nachdem das Baudenkmal ja prinzipiell in seiner Kubatur nicht veränderbar ist, ist hier abweichend eine solche Definition des unteren Bezugspunktes geeignet und ausreichend bestimmt.

An der Einmündung der Laufener Straße in die Hadrianstraße wird ein Sichtdreieck nach Osten für den Radweg mit den Schenkellängen 3m/ 30 m festgesetzt. Nach Westen ist die Festsetzung nicht erforderlich, da es vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Das gilt auch für ein Sichtdreieck für die Straßeneinmündung, so dass ebenfalls auf eine Festsetzung verzichtet werden kann.

Die Bauräume sind so bemessen, dass Spielraum für eine Anordnung der Gebäude besteht, soweit das auf den zum Teil kleinen Grundstücken möglich ist. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO sind hierbei einzuhalten, was bereits im Bestand, also auch ohne Bebauungsplan, gilt.

Auf dem relativ großen Grundstück Flurnummer 114 ist ein Bauraum für ein zusätzliches Gebäude vorgesehen, was ortsplanerisch verträglich ist. Bei einer solchen Baumaßnahme im Umfeld des Baudenkmals sind eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Gebäudegestaltung sind nur die wichtigsten Eckpunkte festgesetzt, die ein angemessenes Erscheinungsbild der Baukörper sichern.

Bei Neu- bzw. Ersatzbauten sind auch Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

### **4.3 Auswirkungen der Planung**

Da es sich hier um einen bereits bebauten Bereich handelt und lediglich auf 1 Grundstück eine zusätzliche Bebauung zulässig ist, wird sich das Ortsbild zwar lokal betrachtet verändern, dies hat jedoch insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen.

Die neue Bebauung ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Baudenkmal ohnehin mit der Denkmalbehörde abzustimmen, so dass durch den Bebauungsplan an sich keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten sind.

Hinsichtlich der südlich angrenzend bestehenden Gaststätte ergeben sich durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen, da bereits jetzt schon Wohnbebauung bereits deutlich näher am Gebäude und am Parkplatz liegt als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan führt hier also nicht zu Einschränkungen des Betriebs und ist keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt, da sich mögliche Einschränkungen bereits aus dem näher am Betrieb liegenden Bestand ergeben.

## 5. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a 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 oder europarechtliche Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vor.

## 7. Grünordnung:

Der Geltungsbereich umfasst bebaute Bereiche und intensiv genutzte Gartenflächen mit einzelnen Siedlungsgehölzen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die Flächen als gering bedeutend zu bewerten.

## 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 intensiv genutzte Gartenflächen bzw. bebaute Bereiche. 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

F:\PROJEKTE\21148\_BP Niederau\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Niederau.docx