

# Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

aufgestellt: 9. September 2021

geändert: 1. Juli 2022

Fassung: 10. November 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
1. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	3
1.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
1.2. Flächennutzungsplan und Satzungen .....	3
2. Bestehende Verhältnisse.....	4
2.1. Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2. Derzeitige Nutzung und nähere Umgebung.....	6
2.3. Gebäude- und Hoftypen in der Nachbarschaft.....	7
3. Geplante Bebauung .....	11
3.1. Variantenuntersuchung .....	11
3.2. Bebauungskonzept.....	13
3.3. Erläuterung zu den Festsetzungen.....	13
4. Erschließung .....	15
4.1. Verkehr .....	15
4.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	15
4.3. Wasserversorgung .....	15
4.4. Abwasserentsorgung.....	15
5. Umweltbelange .....	15
6. Immissionsschutz .....	17
7. Anlagen.....	19

## **Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke**

Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde Fridolfing, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Hierfür besteht ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat.

Mit der vorliegenden Planung wird zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Ortsteil Pietling geschaffen. Geplant ist der Neubau dreier Mehrfamilienhäuser mit einer Carport-Anlage in einem dörflichen Charakter, der der Umgebungsbebauung angepasst ist. Das Planungsgebiet wird mit einheimischen Bäumen und Sträuchern großzügig eingegrünt.

Das Planungsgebiet ist bereits in der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Pietling als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als private Parkfläche festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen der Satzung werden ergänzt, um die geplante Verdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig das bestehende Ortsbild zu bewahren. Daher werden nun die Lage, Höhe und Gestaltung der Bebauung geregelt, ausgehend von einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Variantenuntersuchung, die bereits mit dem Kreisbaumeister sowie dem Gemeinderat abgestimmt ist.

### **1. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation**

#### **1.1. Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>1</sup>, 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. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht die vorliegende Planung zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

#### **1.2. Flächennutzungsplan und Satzungen**

Ein Großteil des Geltungsbereichs (0,41 ha) ist in der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Pietling als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als private Parkfläche festgesetzt (siehe Abbildung 1). Für die Erweiterungsfläche (0,04 ha) besteht keine Satzung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich noch als landwirtschaftliche Fläche bzw. Parkfläche dargestellt (siehe Abbildung 2). Diese geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung der Darstellung des Innenbereiches als MD, Darstellung der Erweiterungsfläche als Ortsrandeingrünung) wird im nächstfolgenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde mit einbezogen.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#) und Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1 Raumstruktur](#)

# 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern) Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

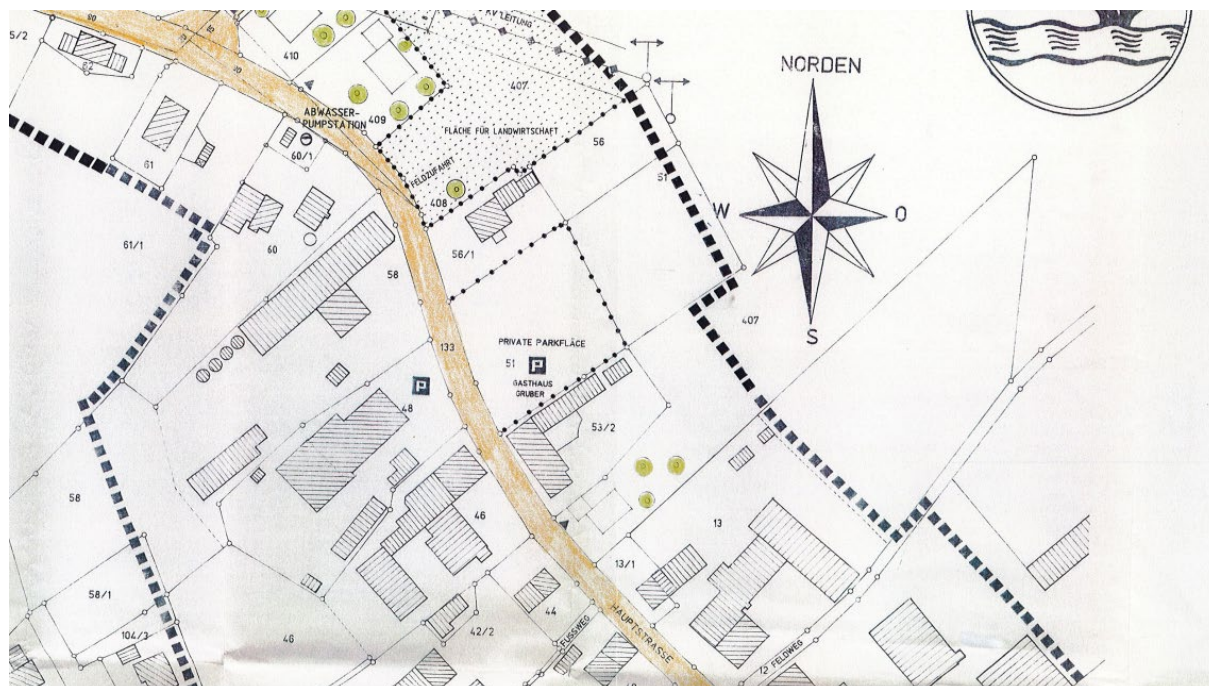


Abbildung 1 Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Pietling, Stand 10. März 2005

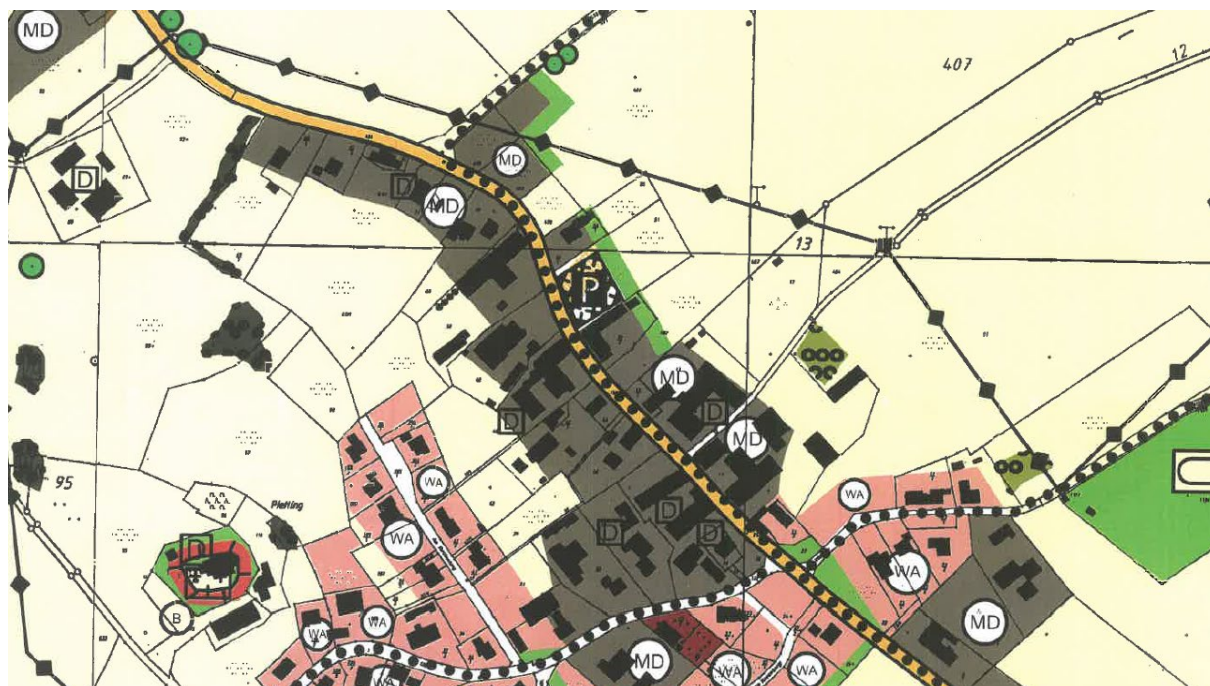


Abbildung 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

## 2. Bestehende Verhältnisse

### 2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Ortsteils Pietling, etwa 3 km nordwestlich des Ortskerns Fridolfing (siehe Abbildung 3). Der Geltungsbereich liegt auf der Flurstück-Nr. 51 der Gemarkung Pietling, Gemeinde Fridolfing, und beträgt 0,45 ha, davon beträgt die Einbeziehungsfläche 0,04 ha (siehe Abbildung 4). Die genaue Lage und

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.



Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas)



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ist in Gelb dargestellt, der Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen Satzung in Grau. Die Erweiterungsfläche wird ausschließlich miteinbezogen, um eine Ortrandeingrünung zu ermöglichen.

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

## 2.2. Derzeitige Nutzung und nähere Umgebung

Das Planungsgebiet wird derzeit als privater Parkplatz für den benachbarten Gasthof und als Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzt, und ist mit einem Schuppen bebaut. Im Süden-Südwesten grenzt das Gebiet an eine Bäckerei bzw. den Gasthof, und im Norden-Nordwesten an ein Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Anwesen. Im Osten schließt es sich an den Außenbereich bzw. eine landwirtschaftliche Fläche an.



*Abbildung 5 Blick nach Westen, auf das Planungsgebiet einschließlich Parkplatz und dahinterliegende Hauptstraße und Nachbargrundstücke (Bäckerei links, Gasthof in der Mitte, Bauernhof rechts)*



*Abbildung 6 Blick nach Norden, auf das Planungsgebiet und dahinterliegende Nachbargrundstücke (Bauernhof links, Wohngebäude, landwirtschaftliche Flächen rechts)*

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022



*Abbildung 7 Blick nach Osten, auf das Planungsgebiet einschließlich Schuppen und dahinterliegende Nachbargrundstücke (landwirtschaftliche Flächen, Bäckerei rechts)*



*Abbildung 8 Blick nach Süden, auf das Planungsgebiet und dahinterliegende Nachbargrundstücke (landwirtschaftliche Flächen, Bauernhof weiter entfernt, Bäckerei rechts)*

### **2.3. Gebäude- und Hoftypen in der Nachbarschaft**

Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung optimal in das Ortsbild integriert wird, wurden ortstypische Gebäude in der weiteren Nachbarschaft betrachtet und analysiert.

Pietling zeichnet sich durch historische Bauernhäuser mit freistehenden sowie angebauten Stallungen und Scheunen aus. Zwei-, Drei- und Vierseithöfe, sowie die regionaltypischen Salzburger Flachgauhöfe sind im Ortsteil zu finden (siehe Abbildung 11 bis Abbildung 16). Im Ortskern und entlang der Hauptstraße in der Nähe des vorliegenden Planungsgebietes, befinden sich größere Wirtschaftsgebäude, und entlang des südwestlichen Ortsrands breiten sich Wohngebiete aus (siehe Abbildung 9). Im Ortsteil gibt es etwa zwei Handvoll Baudenkmäler, z. B. zwei Bauernhäuser aus dem 19. Jahrhundert, mehrere Scheunen sowie die katholische Filialkirche St. Martin (Abbildung 10).

Die Gebäude sind üblicherweise mit Satteldächern ausgestattet und mit Putz im hellen Tönen gestrichen; Holzverschalung sowie Balkone kommen häufig vor.

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

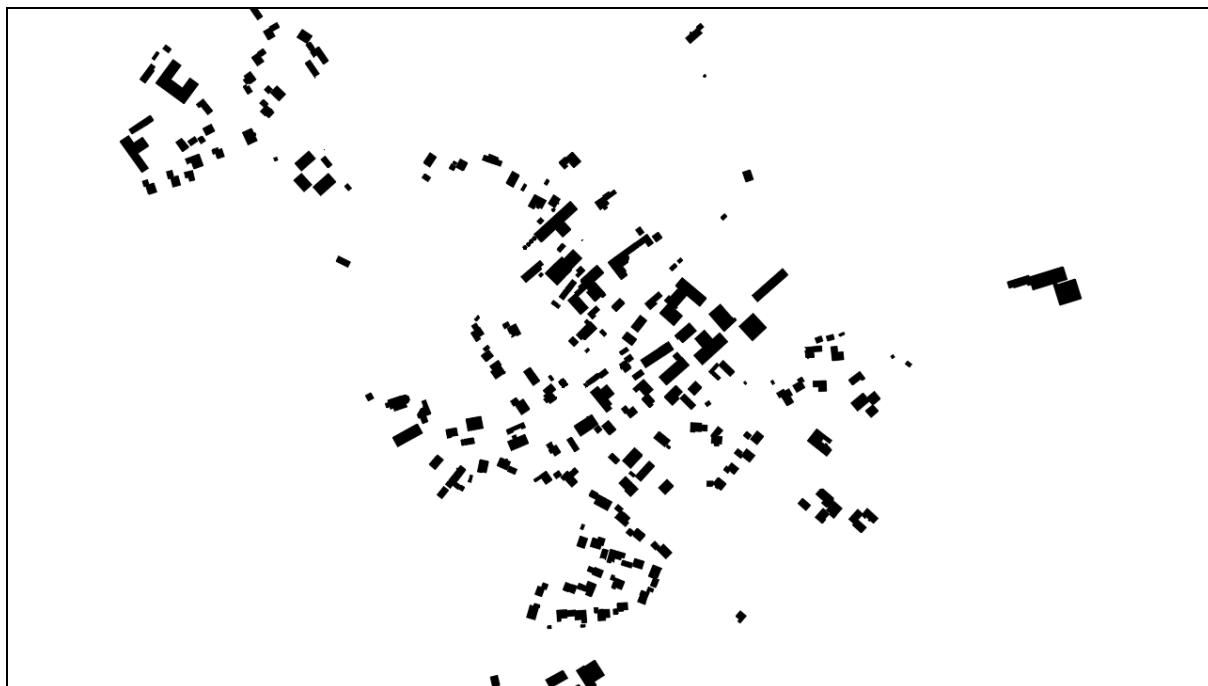


Abbildung 9 Schwarzplan des Ortsteils Pietling



Abbildung 10 Baudenkmäler im Ortsteil Pietling (Quelle: BayernAtlas)



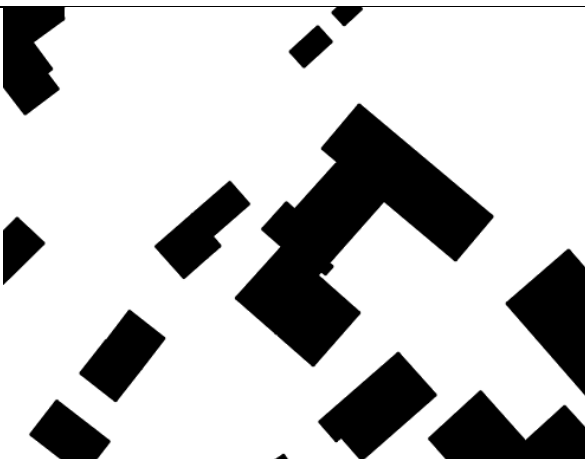
1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022



*Abbildung 11 Hauptstraße 32: Wohngebäude mit Garage als Art Zweiseithof gestaltet, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Holzverschalung, Art Loggia, Balkon*



*Abbildung 12 Kirchenstraße 6a: Art Salzburger Flachgauhof, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Balkon*

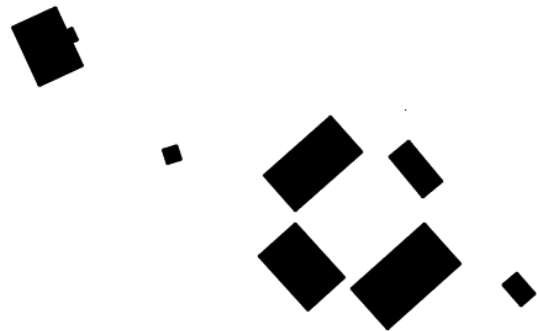


*Abbildung 13 Hauptstraße 16: Art Dreiseithof, zusammengebaute Haupt- und Nebengebäude, dreigeschossig*

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)  
Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022



*Abbildung 14 Hauptstraße 13: Art Dreiseithof bzw. Haufenhof, mehrere freistehende Haupt- und Nebäude, zweigeschossig, Holzverschalung, Balkon*



*Abbildung 15 Hauptstraße 41: Art Vierseithof, freistehende Gebäude*



*Abbildung 16 Hauptstraße 45: modernere Wohngebäude mit Nebengebäuden und Doppelgarage, Balkon, überdachter Eingangsbereich*

### **3. Geplante Bebauung**

#### **3.1. Variantenuntersuchung**

Durch die Bestandsaufnahme stellte sich heraus, dass beim vorliegenden Planungsgebiet eine Art Hofbebauung mit einer heterogenen Gebäudemischung sich gut ins Ortsbild einfügen würde. Daher wurden drei verschiedene, von der Bestandsaufnahme inspirierte, Bebauungsvarianten genauer geprüft:

1. Art Salzburger Flachgauhof mit einem kleineren Gebäude (siehe Abbildung 17)
2. Art Zweiseithof mit einem kleineren Gebäude (siehe Abbildung 18)
3. Art Dreiseithof mit Gebäuden in unterschiedlichen Größen (siehe Abbildung 19)

Bei sämtlichen Varianten wurde eine Art Gerätehütte mit Pultdach (siehe Abbildung 20) als Carport, sowie eine Parknutzung des bestehenden Schuppens vorgesehen.

Sämtliche Varianten fügen sich gut ins Ortsbild ein. Aufgrund der Lage am Ortsrand, ist es aber vorteilhaft, wenn die Bebauung etwas lockerer erscheint, mit kleineren Baukörpern. Obwohl sämtliche Varianten etwa die gleiche Grundfläche haben, erscheinen Varianten 1 und 2 massiver als Variante 3. Diese Tendenz wird noch verstärkt, wenn man die Höhenentwicklung in Betracht zieht: bei Variante 3 kann eine gestufte Höhenentwicklung einfach festgesetzt werden, bei der die Gebäude im Nordosten, Richtung Außenbereich, und im Süden, Richtung Nachbargrundstück, niedriger sind als das im Nordwesten. Mehrere kleinere Gebäude ermöglichen im Allgemeinen eine größere Heterogenität.

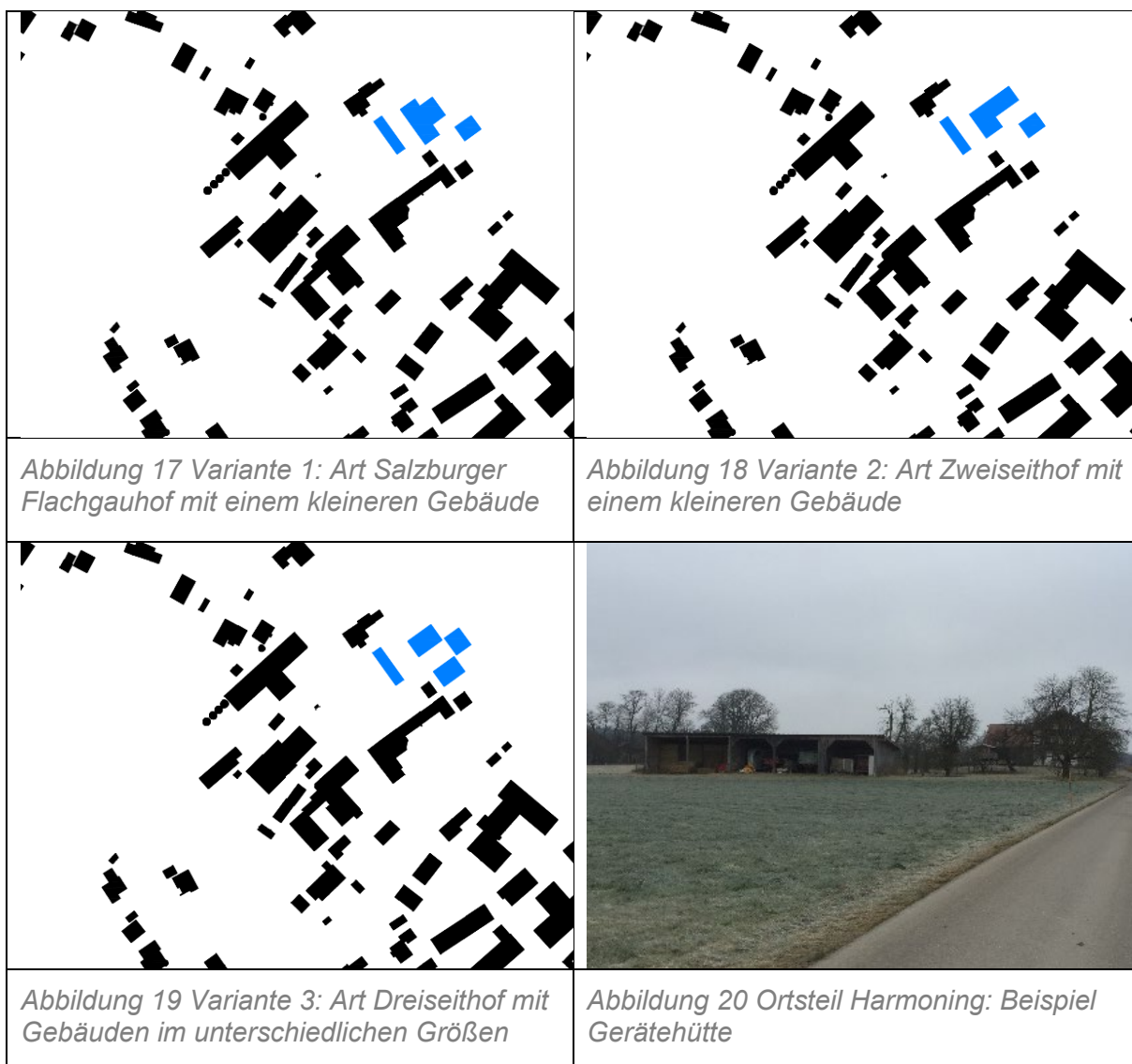
## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

Da sämtliche Varianten etwa die gleiche Grundfläche haben, ermöglichen sie theoretisch auch die gleiche Anzahl Wohneinheiten. Aufgrund der Gebäudeformen kommt es allerdings bei Variante 1, und teilweise auch bei Variante 2, zu Schwierigkeiten bei der Aufteilung der Grundfläche auf mehrere Wohneinheiten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung jeder Wohneinheit muss sicherstellt werden, und hier hat Variante 3 einen klaren Vorteil. Mit Blick auf die gesetzlich notwendigen Abstandsflächen, sind auch längere Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen (so wie bei Variante 2) problematisch.

Bei Variante 3, und teilweise auch bei Variante 2, ergibt sich durch den Gebäudestand eine Art Innenhof bzw. ein natürlicher Begegnungsplatz, der insbesondere bei Mehrfamilienhäusern eine wichtige soziale Funktion hat.

**Daher wird Variante 3 als die bestmögliche erachtet** – mit drei kleineren Gebäuden und einem Innenhof ergibt sich eine nicht-massive heterogene Bebauung, die sich optimal ins Ortsbild einfügt und seine Wohnfunktion optimal erfüllt. Die Variante ermöglicht die höchstmögliche Anzahl Wohneinheiten auf der vorhandenen Fläche, unter Einhaltung der gesetzlich notwendigen Abstandsflächen bzw. einer ausreichenden Belichtung und Belüftung. Darüber hinaus ermöglicht diese Variante eine gestaffelte Umsetzung der Bebauung, was zwar für die formelle Bauleitplanung irrelevant ist, für den privaten Investor aber ein entscheidender Aspekt ist.



### 3.2. Bebauungskonzept

Geplant ist eine Art Dreiseithof mit drei Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Größen, die durch ihren Stand einen gemeinsamen Innenhof bilden. Die Gebäude sind ortstypisch mit Satteldächern auszustatten und mit Putz im hellen Tönen zu streichen.

Die seitliche Wandhöhe der drei Gebäude wird gestuft festgesetzt: 6,1 m für das Gebäude im Nordosten (Haus 2), Richtung Außenbereich; 6,5 m für das Gebäude im Süden (Haus 1), Richtung Nachbargrundstück; und 6,9 m für das Gebäude im Nordwesten (Haus 3).

Alle Gebäude werden mit jeweils zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss gebaut, und dadurch werden insgesamt 18 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen ermöglicht (die durchschnittliche Wohnfläche beträgt etwa 70 m<sup>2</sup>).

Für den Parkbedarf werden eine Art Gerätehütte mit Pultdach (Carport-Anlage), der bestehende Schuppen sowie Stellplätze vorgesehen. Die Carport-Anlage gilt auch als Schallschutz gegenüber eventuellem Lärm vom Parkplatz des benachbarten Gasthofes.

Das Planungsgebiet wird mit einheimischen Bäumen und Sträuchern großzügig eingegrünt.

### 3.3. Erläuterung zu den Festsetzungen

Um das oben genannte und mit dem Kreisbaumeister abgestimmte Bebauungskonzept sicherzustellen, werden einige Festsetzungen bezüglich der Lage, Höhe und Gestaltung der Gebäude getroffen. Da es sich allerdings um eine Satzung nach § 34 handelt (und nicht um einen Bebauungsplan), wurde die Regelungsdichte begrenzt (z. B. keine Festsetzung der Vollgeschossanzahl oder der Grundflächenzahl); letztendlich hat sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einzufügen.

Im Vergleich zur derzeit gültigen Satzung werden untenstehende Festsetzungen geändert.

*Tabelle 1 Gegenüberstellung derzeitige und geänderte Festsetzungen*

Festsetzungen	Derzeitige Satzung	Mit der vorliegenden Änderung der Satzung
Baufenster	Nicht geregelt	Die Lage der Baufenster ist durch Planzeichen genau geregelt, um eine nicht-massive heterogene Bebauung sicherzustellen.
Anzahl Wohneinheiten	Max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, mit Ausnahme bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	Max. 4 / 6 / 8 Wohneinheiten pro Gebäude, um eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde (sowie der höheren Planungsbehörden) zusätzlichen Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu schaffen.
Seitliche Wandhöhe (WH)	Min. 4,50 und max. 6,40 m	Max. 6,1 / 6,5 / 6,9 m, um eine verdichtete Wohnnutzung bzw. eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Dies erlaubt außerdem eine gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt. Da sich in direkter Nähe auch höhere Gebäude befinden, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

Festsetzungen	Derzeitige Satzung	Mit der vorliegenden Änderung der Satzung
		Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
Max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG)	Nicht geregelt	Die max. Höhe der OK EG wird auf 377,85 m über Normalhöhennull begrenzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung definitiv zu regeln. Diese Höhenfestsetzung wurde mit Hilfe vorhandener Geländehöhen ermittelt, plus 35 cm zusätzlich, um eine Umsetzung der Hochwasserschutzempfehlungen des Bundesbauministeriums zu ermöglichen.
Zahl der Vollgeschosse	Max. 2	Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die Höhenentwicklung bereits durch die WH ausreichend geregelt wird.
Gebäudegestaltung	Nicht geregelt	Um eine optimale Einpassung ins Ortsbild sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Außenwände zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden sind, und dass helle gedeckte Farbtöne zu verwenden sind.
Dachgestaltung	Regelmäßiges Satteldach, Neigung 21 bis 29°, Naturrote kleinformartige Materialien; First mittig und parallel zur Längsrichtung des Baukörpers; Mittige Quergiebel, muss nicht aus der Traufe entwickelt werden, Querfirst deutlich unterhalb des Hauptdaches; Die Garagengestaltung ist der des Hauptgebäudes anzupassen	Auch Photovoltaikanlagen und Gründächer sind als Dacheindeckung zulässig, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern bzw. der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Bei Garagen und Carports sind Pultdächer zulässig, da diese Dachform für Nebengebäude als ortstypisch gilt.
Anzahl Stellplätze	Min. 2 Garagenstellplätze bzw. Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit	Min. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, da es sich bei den Wohneinheiten vor allem um kleinere Wohnungen handelt, die voraussichtlich eher von Singles und kinderlosen Paaren bewohnt werden. Für Besucher besteht die Möglichkeit auf den Parkplatz des Gasthauses auszuweichen.

Festsetzungen	Derzeitige Satzung	Mit der vorliegenden Änderung der Satzung
Immissionsschutz	Nicht geregelt	Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen Lärm vom benachbarten Gasthof wird die Carport-Anlage als Schallschutzmaßnahme festgesetzt (siehe Kapitel 7 unten).
Grünordnung	Zeichnerische Darstellung der zu pflanzenden Bäume	Festsetzung Anzahl, Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher, um eine ausreichende bzw. ortstypische Ortsrandeingrünung sicherzustellen und den Eingriff auszugleichen (siehe Kapitel 6 unten).

## 4. Erschließung

### 4.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße zur Bundesstraße 20. Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich 250 m vom Geltungsbereich entfernt.

### 4.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

### 4.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

### 4.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Die Detailplanung des Anschlusses wird im Zuge des weiteren Entwurfs mit der Stadt abgestimmt und konkretisiert.

## 5. Umweltbelange

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 21), und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Erweiterungsfläche (0,04 ha, siehe Abbildung 4 oben), die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, dient ausschließlich dazu, eine acht Meter breite Ortsrandeingrünung zu ermöglichen. In der Satzung wird festgesetzt, dass die Fläche, die als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnet ist, mit fünf einheimischen Bäumen und acht Sträuchern zu bepflanzen ist. Aufgrund dieser ökologischen Aufwertung gilt der durch die Erweiterungsfläche entstehende „Eingriff“ als bereits naturschutzrechtlich ausgeglichen.

## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

Die landwirtschaftliche Fläche nordöstlich des Geltungsbereiches ist in der Feldvogelkulisse des Bayerischen Umweltsamtes als möglicher Brutbereich von Feldvögeln eingetragen. Um eventuelle Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten auszuschließen, wurde zwischen März und Juni 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung von Dr. Christof Manhart durchgeführt (siehe Anlage 3). Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört. In Bezug auf eventuell vorgesehene Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Art. 11a des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zu berücksichtigen.
- In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der Einschätzung als ungeeigneter Lebensraum ausgeschlossen werden.
- Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.
- Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.
- Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste mit größerem Aktionsraum wie Mäusebussard oder Turmfalke stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 insofern nicht ausgeschlossen, als mit der Entnahme der Walnussbäume am Parkplatz Gelege und Nestlinge geschädigt werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu fällen bzw. zu entfernen, gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).



## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

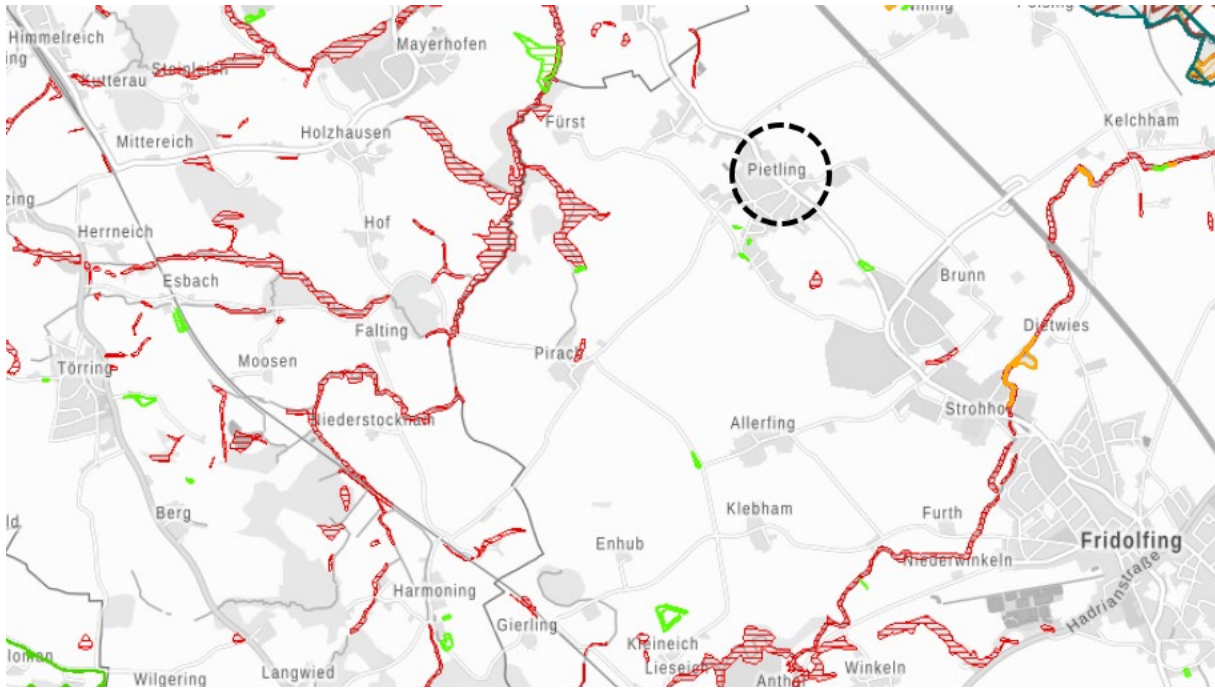


Abbildung 21 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 04.02.2020)

## 6. Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Geräuschbelastung innerhalb des Planungsgebietes, vor allem durch den südwestlich angrenzenden Gasthof mit Wirtsgarten und Parkplatz und den südöstlich angrenzenden Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner GbR erstellt (siehe Anlage 1). Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die vorliegende Planung eingeflossen und im Folgenden kurz zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der oben genannten Gewerbe Geräusche. Aufgrund dieser Nutzungen treten an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) tags und nachts (während der lautesten Nachtstunde) auf.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Dorfgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Immissionsrichtwerte werden tags um mindestens 13 dB(A) unterschritten. Die schalltechnische Situation stellt sich in Bezug auf die Tageszeit als vollkommen unproblematisch dar.
- Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss um 2 dB(A) unterschritten bzw. erreicht. Im Dachgeschoß werden die Richtwerte an den Südwestfassaden überschritten. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind daher zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahme wird eine Carport-Anlage mit einer südwestlichen WH von mindestens 2,2 m und einer nordöstlichen WH von mindestens 3,6 m festgesetzt. Die Anlage ist nach Südwesten, Südosten und Nordwesten geschlossen zu errichten und das Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion muss einen Wert beim Durchgang von

## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

Begründung, aufgestellt 09. 09. 2021, geändert 1. Juli 2022, Fassung 10. November 2022

mindestens 25 dB erreichen. Durch die festgesetzten Grundrisse (Baufenster) werden die lärmzugewandten südwestlichen Gebäudeseiten minimiert. An den verbleibenden Südwestfassaden werden im Dachgeschoss keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen; hier sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bädern, Toiletten, Fluren und Treppenhäusern sowie Wohnzimmern bzw. Wohnküchen vorgesehen. Ausnahmsweise können an der Südwestfassade Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn diese mit weiteren Fenstern an schallabgewandten Fassaden (die die notwendige Belüftung des Raumes sicherstellen können), komplementiert sind und wenn sie festverglast ausgeführt werden oder nur zu Reinigungszwecken offenbar sind.

Für die Ermittlung der Geruchsbelastung innerhalb des Planungsgebietes durch die südöstlich angrenzende Bäckerei wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Koch erstellt (siehe Anlage 2). Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Geruchsbelastung an den geplanten Wohnhäusern den für ein Dorfgebiet nach Geruchsimmissionsrichtlinie zulässigen Immissionswert von 15 % (Geruchsbelastung während unter 15 % der Jahresstunden) einhält.

Zum Thema landwirtschaftlicher Geruch wird in der Satzung auf die nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ erforderlichen Mindestabstände zwischen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben hingewiesen:

- 28 m ausgehend von offenen Außenwänden/Lüftungsöffnungen,
- 25 m zu Fahrsiloanlagen, und
- 15 m zu Güllegruben und Festmistlagerstätten.

Wie in der Abbildung 22 dargestellt, hält die geplante Bebauung die Mindestabstände zu den benachbarten Landwirten ein. Darüber hinaus bildet auch die oben beschriebene Carport-Anlage eine zusätzliche Barriere zum nächstliegenden Landwirt. Die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den neuen Bewohnern zu dulden.



*Abbildung 22 Darstellung Abstände (15/25/28 m) von der geplanten Bebauung aus; innerhalb dieser Abstände befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb (Güllegruben oder Festmistlagerstätten/Fahrsiloanlagen/offenen Außenwänden oder Lüftungsöffnungen).*

## 7. Anlagen

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB vom 27.08.2021, geändert am 24.01.2022
2. Ermittlung der Geruchsbelastung durch Ingenieurbüro Koch vom 01.03.2022
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Dr. Christof Manhart vom 28.06.2022

Fridolfing, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Fridolfing

\_\_\_\_\_  
Johann Schild, 1. Bürgermeister