

**Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes „Rupertistraße“
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 31.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rupertistraße“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Fridolfing, Hadrianstraße 28, 83413 Fridolfing, Zimmer-Nr. 14 (1. Stock), während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formfehler,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

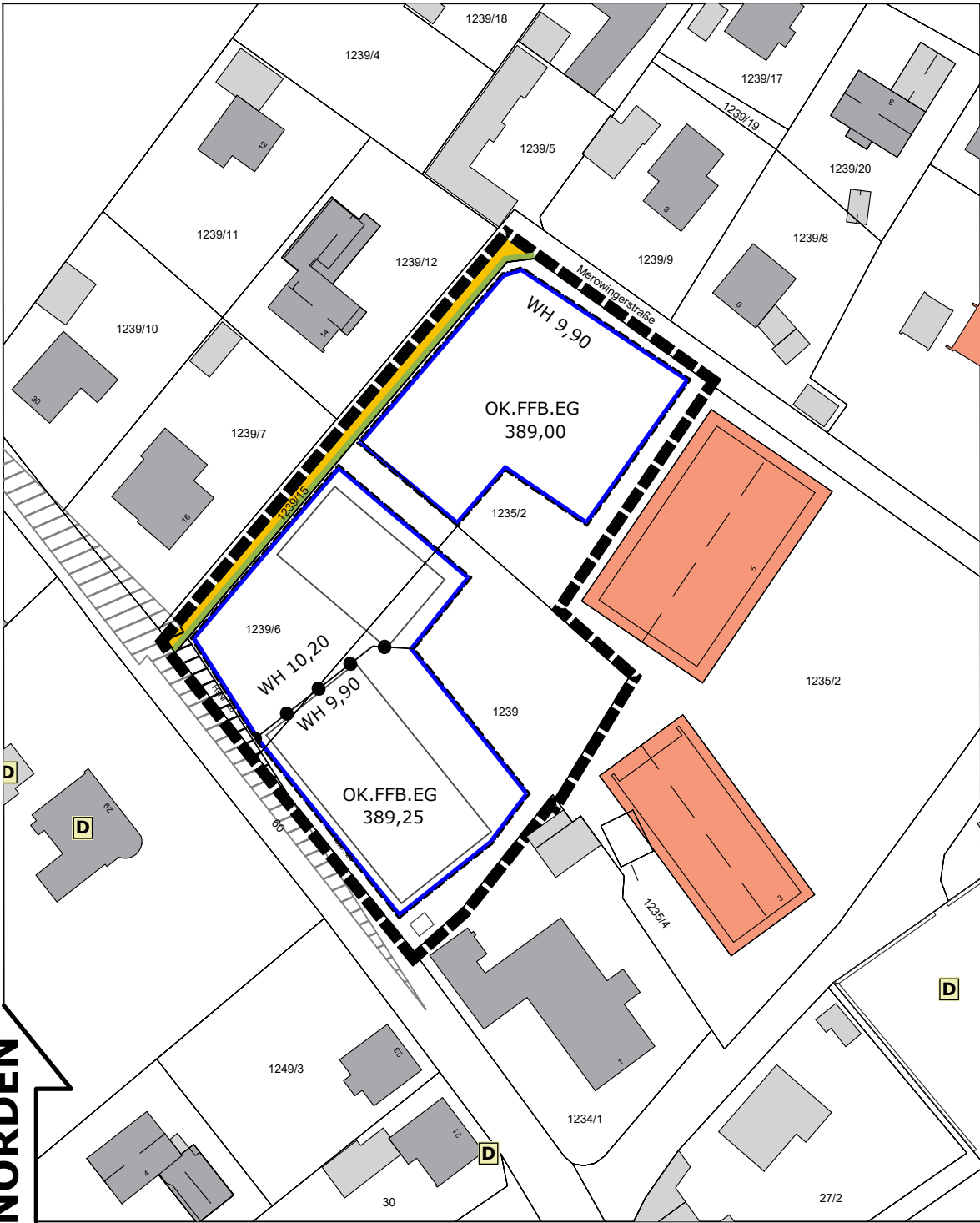
Fridolfing, den 20.07.2026

Gemeinde Fridolfing

gez.

Werner Schulzke, 1. Bürgermeister

LAGEPLAN M 1 : 1.000



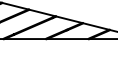
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2 sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung und ersetzt damit für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Merowingerstraße".

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**

OK.FFB.EG 389,00	Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN], z.B. 389,00 m ü.NHN
WH 9,90	Wandhöhe [m], z.B. 9,90 m
	Abgrenzung unterschiedliche Maße für die seitliche Wandhöhe
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**

	Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Freizuhaltendes Sichtdreieck mit Schenkellänge 70 m

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude |  | Bebauungsvorschlag |
|  | Bestehende Grundstücksgrenze | 1235/2 | Flurnummer, z.B. 1235/2 |
|  | Sichtdreieck außerhalb Geltungsbereich |  | Baudenkmal |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,47 festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 2.3 Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Beim Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika.
- 2.4 Von den festgesetzten Höhen für OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- 2.5 Für Nebengebäude ist eine Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentreppen sowie von Terrassen und Balkonen ist zulässig, wenn diese in ihrer Summe eine Größe von 40 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr**
4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude sind bis zu einer Größe von jeweils 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Gestalterische Festsetzungen**
5.1 Es sind ausschließlich gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 15-22 Grad sowie begrünte Flachdächer zulässig.

5.2 Die Dacheindeckungen der Gebäude mit Satteldächern sind mit mattem Blech oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.

5.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

5.4 Alle Gebäude müssen Dachüberstände von min. 0,7 m aufweisen. Über Balkonen ist ein Dachüberstand von 0,4 m erforderlich. Bei Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.

- Grünordnung**
6.1 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig.

- 6.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 18 - 20 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpfl., Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: verpfl. Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

6.4 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung ist bis spätestens im Folgejahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

- Schallschutz**
7.1 **Baulicher Schallschutz**
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 qm) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

- 7.2 **Luftwärmepumpen**
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Abstandsflächen
Die Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Umgang mit Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Arbeitsblätter 138 und 138-1 einzuhalten.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen

Gefahren durch Wasser
Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bau- und Bodendenkmäler
Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmal-schutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beantragen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde zu beantragen ist.

Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 BNatSchG "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" hingewiesen. Demnach ist es u.a. verboten, geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf den gesetzlich geregelten Rodungszeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar wird hingewiesen. Gehölzentnahmen und Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums zulässig.

Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage des Bauantrags ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben über die erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen und deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes zu treffen.

Schallschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Nahbereich der Tittmoninger Straße im Nordosten bzw. der Rupertistraße im Südwesten durch Verkehrs- geräuschimmissionen z.T. stark geräuschbelastet ist.

Dies erfordert baulichen Schallschutz gegen Außenlärm.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:

Im Nordosten bis zu einer Entfernung von 30 m zur Mittenachse der Tittmoninger Straße:
erf.R'w,ges ≥ 40 dB,

Im Südwesten bis zu einer Entfernung von 15 m zur Mittenachse der Rupertistraße:
erf.R'w,ges ≥ 37 dB,

Im übrigen Planungsgebiet
erf.R'w,ges ≥ 35 dB.

Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. R'w,ges müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.

Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den

Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt

Fridolfing, den

Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fridolfing, den

Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Rupertistraße"

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntnt. 31.03.2026

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung		
BEGS Architekten Ingenieure	Marienstraße 3 83278 Traunstein	Tel.: 0861 / 98 987 -0 info@begs-gmbh.de www.begs-gmbh.de
Format 765 / 560	Bearb.: JU/LH	Projekt-Nr. 24087

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Rupertistraße“

Neuaufstellung
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 31.03.2026
Projekt: 24087

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: + 49 /(0)861/98987-0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Ausgangssituation	2
4.1 Lage des Planungsgebiet	2
4.2 Geltungsbereich	2
4.3 Planungsrechtliche Situation	3
4.4 Erschließung und Naturräumliche Gegebenheiten	4
5. Planungskonzept	7
6. Begründung der Festsetzung	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr.....	8
6.5 Verkehrsfläche	8
6.6 Gestalterische Festsetzungen	8
6.7 Festsetzungen zur Grünordnung	8
6.8 Immissionsschutz	9
7. Auswirkungen der Planung	10
8. Artenschutzrechtliche Betrachtung	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum plant die Gemeinde die Errichtung eines Generationenwohnhauses auf einer unbebauten Fläche in der Dorfmitte. Teile der Fläche sind bereits bauplanungsrechtlich überplant. Jedoch lassen weder der bestehende Bebauungsplan noch der Rahmen des § 34 BauGB das Projekt „Wohnen im Alter“ im geplanten Ausmaß zu. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung. Da es sich dabei um Maßnahmen der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Allgemeine Ziele und Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Fridolfing ist im Regionalplan des Landesentwicklungsprogramms für die Planungsregion 18 (RP 18) als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Flächeninanspruchnahme soll reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff auf bereits bebaute Siedlungsbereiche fokussiert und im Sinne der Nachverdichtung die vorhandenen Potenziale im Bestand genutzt werden, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird entgegengewirkt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- 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 besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

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

4. Ausgangssituation

4.1 Lage des Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Fridolfing und liegt vollständig innerhalb des Siedlungszusammenhangs.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,48 ha Fläche. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Flur Nrn. 1235/2 T, 1239 und 1239/6 sowie einen Teil der Mero-wingerstraße mit der Flur Nr. 1239/15 der Gemarkung Fridolfing.



Abb. 2 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: DFK, Gemeinde Fridolfing

4.3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für Teile des Geltungsbereichs (Flur Nrn. 1239, 1239/5 und 1239/15) liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 vor. Dieser setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit großzügigen Baugrenzen fest. Da das geplante Wohnprojekt den Festsetzungen entgegensteht, wird der betroffene Bereich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Rupertistraße“ ersetzt.



Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Merowingerstraße“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Fridolfing

4.4 Erschließung und Naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben. In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände um ca. 0,30 m von ca. 389 m ü.NHN auf 388,70 m ü.NHN.

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über die bestehenden Leitungen dieser Bestandsstraßen. Nach derzeitiger Einschätzung reichen die Kapazitäten der örtlichen Infrastruktur für das geplante Vorhaben aus.

Trinkwasserversorgung

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Elektrische Energie

Telekommunikation

Achengruppe

Gemeinde Fridolfing

Bayernwerk AG

Deutsche Telekom, Vodafone

Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Baumaßnahmen auf der Flur Nr. 1235/2 wurde von der Crystal Geotechnik GmbH ein Baugrundgutachten erstellt (29.05.2019). Aufgrund der Nähe zu den überplanten Flächen des vorliegenden Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass sich die Bodenverhältnisse nicht wesentlich unterscheiden und das Gutachten für eine Einschätzung zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Ebene der Bauleitplanung geeignet ist.

Laut dieser Untersuchung kann das anfallende Oberflächenwasser in den gut durchlässigen Terrassenschottern versickert werden. Nur der Decklehm ist aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Angesichts der Tiefenlage des Grundwasserspiegels werden Rigolen- oder Schachtversickerungsanlagen empfohlen. Dabei sind die Versickerungsanlagen hydraulisch wirksam an die Terrassenschotter anzuschließen.

Für die Dimensionierung sind die Richtlinien des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 zu beachten. Für die Terrassenschotter kann als erster Bemessungsansatz von Versickerungsanlagen ein Bemessungs-kf-Wert von $3,0 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden. Da lokale Schwankungen nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, die Sickerleistung an den vorgesehenen Standorten für Versickerungsanlagen genauer zu überprüfen, z.B. durch Absinkversuche in Baggerschürfen oder Schächten.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 13.09.2024 sind im Planungsgebiet keine Denkmale verzeichnet. Im Nahbereich und der Umgebung sind jedoch mehrere Denkmale zu finden.

Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal D-1-7342-0001 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters und Körpergräber der mittleren Latènezeit, das nordwestlich des Geltungsbergs liegt.



Abb. 4 Bodendenkmale mit Plangebiet (blau) – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

Zu den Baudenkmalen in der Umgebung zählen eine Doktorvilla mit angeschlossenem Dienstbotenhaus (D1-89-118-93, Sog. Doktorvilla, herrschaftlicher Walmdachbau mit Zwerchhaus, quer angeschlossen ehem. Dienstbotenhaus, um 1905/06; straßenseitige Einfriedung), die sich auf der gegenüberliegenden Seite der Rupertistraße befindet (ca. 25 m), sowie ein knapp 90 m entfernter Bildstock aus dem 19./20. Jahrhundert (D-1-89-118-18, Bildstock, 19./20. Jh.; mit Ausstattung; am Wohnhaus) sowie die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-1-89-118-11, kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, basilikale Anlage mit Rundapsis, Querhaus und Portalturm, in Sichtziegelmauerwerk mit Sandsteingliederungen, neuromanisch, 1891-93 von Joseph Anton Müller; mit Ausstattung; Friedhof mit Leichenhaus, Gruftarkaden und Einfriedungsmauer, 1908; Friedhof mit Grabmonumenten insb. des frühen 20. Jh.).

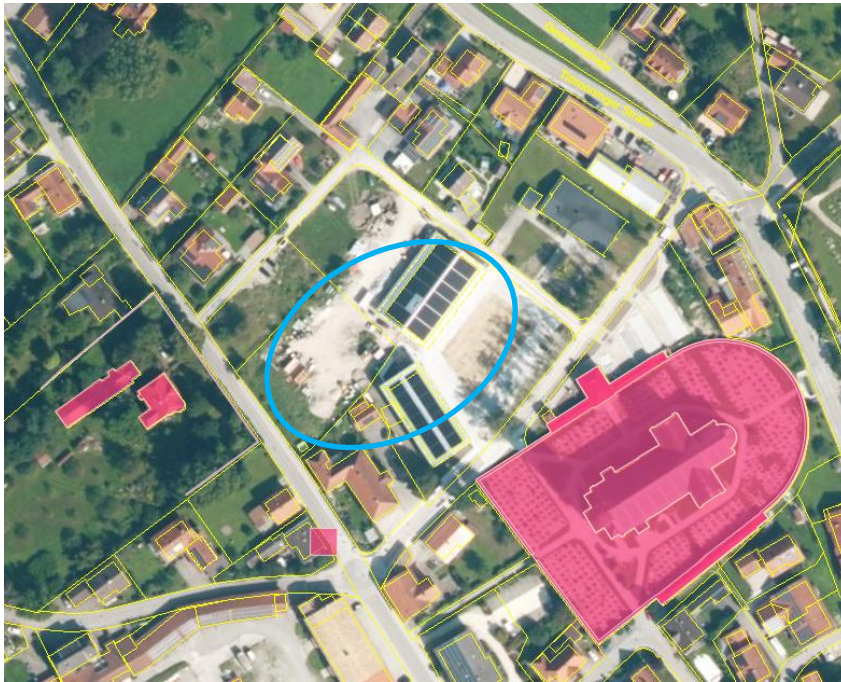


Abb. 5 Baudenkmale mit Plangebiet (blau) – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld (> 1,7 km) des Planungsgebiets befinden sich nationale, europäische oder internationale Schutzgebiete (Biosphärenreservat, FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Auch biotopkartierte Flächen sind innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich nicht verzeichnet. Die nächstgelegenen Biotope sind ca. 600 m entfernt. Dabei handelt es sich um Leitenwälder zur Ache südwestlich von Fridolfing (Nr. 8042-0024) und Gewässerbegleitgehölze entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham (Nr. 7942-0153).

Fließgewässer und Hochwasser

Etwa 600 m westlich fließt die Götzinger Achen.

Entsprechend dem Bayerischen Umwelt-Atlas befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Der überplante Bereich liegt jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

In der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Geltungsbereich in einem potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenem Gebiet. In einer Baugrunduntersuchung für das angrenzende Gemeindehaus (Crystal Geotechnik GmbH, 29.05.2019) wurde dies nicht bestätigt. Dem Gutachten zufolge liegt der Höchstwasserstand des Grundwassers bei etwa 385,0 m ü.NHN und damit ca. 3,50 m unter der Geländeoberkante.

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Planungsgebiet ist überwiegend eben.

Georisiken

Im Geltungsbereich und im erweiterten Umfeld sind keine Georisiken bekannt oder verzeichnet.

5. Planungskonzept

Am Standort ist ein altersgerechtes Wohnprojekt geplant. Im südlichen Bereich soll ein Wohngebäude mit ca. 50 m² großen Wohnungen und Apartments, die teilweise als Wohngemeinschaften konzipiert sind, und gemeinschaftlich genutzten Bereichen entstehen. Daneben ist ein weiteres Gebäude mit Wohnungen vorgesehen. Beide Gebäude wird über einen Zwischenbau verbunden. Für den nördlichen Bereich sind zwei weitere Wohngebäude geplant, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden sollen.

Die Freiflächen sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Dazu liegt ein Konzept für altersgerechte Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa rollstuhlgeeigneten Hochbeten, einem Gemeinschaftsgarten mit Rundweg und einem Kleintiergehege, vor.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage mittleren Größe (< 1.000 m²) untergebracht werden. Oberirdisch sind lediglich Stellplätze für Besucher und ein Car-Sharing-Angebot vorgesehen, die direkt von der Merowingerstraße angefahren werden.

6. Begründung der Festsetzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Damit fügt sich die Fläche auch in die Nutzungsbestimmungen der Umgebung ein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der seitlichen Wandhöhe ausreichend definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem geplanten Nutzungskonzept für ein altersgerechtes Wohnprojekt. Neben variierenden Wohnkonzepten sind gemeinschaftlich genutzte Bereiche, Parkflächen für die Bewohner und Besucher sowie eine ansprechende Gartenanlage geplant, die aufgrund der seniorengerechten Ausführung teilweise in einen erhöhten Flächenanspruch haben (z.B. rollstuhlgeeignete Wege, barrierefreie Zugangsbereiche, Abstellmöglichkeiten für Gehhilfen etc.). Aus diesem Grund wird für die Grundflächenzahl ein geringfügig höheres Maß, als der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO empfiehlt, zugelassen. Zusätzlich darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Tiefgaragen und Stellplätze) in begrenztem Maß überschritten werden. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen und Begrünung von Flachdächern) sind diese Überschreitungen städtebaulich vertretbar.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die seitliche Wandhöhe bestimmt. Dem festgesetzten Maß liegt das in Kap. 5 beschriebene Planungskonzept zugrunde, das welches von der Gemeinde als städtebaulich verträglich eingestuft wurde.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. Bei Flachdächern stellt die Oberkante Attika den oberen Bezugspunkt dar.

Die Höhenlage der Gebäude wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie bezogen auf m ü.NHN. festgesetzt. Im Sinne eines Planungsspielraums sind geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese bieten ausreichend Spielräume für die Lage der Gebäude und berücksichtigen die Gebäudefluchten in der Umgebung sowie einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Terrassen, Balkone und Außentreppen dürfen die Baugrenzen im Sinne eines Planungsspielraums in begrenztem Maß überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Zur Vermeidung ortsteilfremder Strukturen ist die offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Analgen für den ruhenden Verkehr

Nebenanlagen und -gebäude, wie Abfallsammelstellen, Gartenlauben und Tiergehege sind ein wesentlicher Bestandteil für die altersgerechte Gestaltung der Freiflächen. Die genaue Lage wird im Freiflächengestaltungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan bestimmt im Sinne einer möglichst geringen Bodenversiegelung lediglich die Maximalgrößen dieser Anlagen.

Nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zum Schutz des Bodens und zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind die Flächen für den ruhenden Verkehr in offenen, wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen auszuführen.

Ebenso dürfen Tiefgaragen und deren Zufahrten im Sinne eines Planungsspielraums auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

6.5 Verkehrsfläche

Für eine gesicherte Erschließung ist die Merowingerstraße bis zur Mitte des Fahrbahnbelags als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte. Die zweite Hälfte der Straße ist Bestandteil des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Merowingerstraße“ (ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche).

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind für einen ordnungsgemäßen Verkehrsablauf von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung entsprechen den ortstypischen Gegebenheiten und stellen sicher, dass sich zukünftige Gebäude gut in die vorhanden Siedlungsstruktur einfügen.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien empfohlen. Die Anlagen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung parallel zur Dachfläche zu installieren. Ausnahmen gelten bei Flachdächern.

Die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und Zuwegungen dient nicht nur dem Ortsbild, sondern unterstützt zudem die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung von Oberflächenwasser.

6.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Ein Mindestpflanzgebot und entsprechende Pflanzqualitäten stellen die Durchgrünung des überplanten Bereichs langfristig sicher. Ein detailliertes Konzept zur Gestaltung der Freiflächen einschl. Pflanzstandorte und –arten sowie der Höhenentwicklung des Geländes ist

Bestandteil des Freiflächengestaltungsplans. Auf die Anforderungen und die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplans wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.8 Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Merowingerstraße" der Gemeinde Fridolfing wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4645-01/B1/hu vom 31.07.2025 erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Merowingerstraße grenzt unmittelbar an des Bebauungsplanes Rupertistraße an, die Ergebnisse sind übertragbar. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche

Innerhalb des Planungsgebietes treten aufgrund der benachbarten Straßen, insbesondere der Tittmoninger Straße im Nordosten und der Rupertistraße im Südwesten, zum Teil deutlich erhöhte Verkehrsgeräuschemissionen auf.

Während der Tageszeit wird im zentralen Bereich des Planungsgebietes der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten, im Nordosten entlang der Tittmoninger Straße ergeben sich jedoch Überschreitungen bis zu 10 dB(A). Im Süden entlang der der Rupertistraße betragen die Überschreitungen bis zu 6 dB(A).

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tagsüber wird im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes um bis zu 6 dB(A) überschritten, im südwestlichen Bereich um bis zu 2 dB(A).

Während der Nachtzeit ergibt sich eine geringfügig ungünstigere Beurteilung, da die Emissionspegel der Straßenabschnitte in der Nachtzeit um etwa 8 dB(A) absinken, die schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte jedoch nachts um 10 dB(A) geringer sind als tagsüber.

Während der Nachtzeit wird selbst im zentralen Planungsgebiet der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 45 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert in Höhe von 49 dB(A) jedoch eingehalten. Entlang der Tittmoninger Straße im Nordosten wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 8 dB(A) überschritten, entlang der Rupertistraße im Südwesten um bis zu 4 dB(A).

Da vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im innerörtlichen Bereich insbesondere aufgrund der erforderlichen Freihaltung von Grundstückszufahrten keine ausreichende Abschirmwirkung hätten, aber auch aus städtebaulichen Erwägungen kaum in Frage kommen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Gewerbegeräusche

Maßgebliche gewerbliche Geräuschemissionen, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte des auch heute schon im Planungsgebiet ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes erwarten lassen, sind nicht vorhanden.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand und der Orientierung der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich,

dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'w_{ges} \geq 31 - 40 \text{ dB}$. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'w_{ges} \geq 35 \text{ dB}$ einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

7. Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für Errichtung eines altersgerechten Wohnkonzepts mit entsprechenden Außenanlagen auf einer unbebauten Freifläche im Innenbereich. Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich am Baubestand in der Umgebung und schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungszusammenhang an. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung, der baulichen Gestaltung und Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Die Erschließung ist durch die bestehenden Anschlüsse der angrenzenden Verkehrsflächen gesichert. Diese bieten ausreichend Kapazitäten für das geplante Vorhaben.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen zu beteiligen ist. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zu beantragen. Zusätzlich wird auf die Meldepflicht für Bodendenkmale nach Art. 6 DSchG hingewiesen. Damit ist ein ausreichender Schutz für die umliegenden Denkmale gewährleistet.

Entsprechen Umweltatlas gibt es keine Hinweise auf Gefahren durch Hochwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser. Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich. Daher wird vorsorglich eine hochwassergeschützte Bauweise empfohlen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass Geländeänderungen mit nachteiligen Auswirkungen auf wildabfließendes Oberflächenwasser unzulässig sind.

Entsprechend einer hydrologischen Untersuchung in der Nähe und nach gemeindlicher Erfahrung ist der Boden als ausreichend sickertfähig einzustufen. Die Entwässerung der Grundstücke ist grundsätzlich sichergestellt. Da die Bodenbeschaffenheiten sehr stark variieren können, werden im Rahmen der konkreten Bauplanung weitere Untersuchungen empfohlen.

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.

Innerhalb und im Umgriff des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Teile des Geltungsbereichs werden derzeit als Lagerflächen für angrenzende Bauarbeiten genutzt. Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Im südlichen Teil der Satzung ist ein Baumbestand vorhanden. Dieser besteht aus heimischen Laub- und Obstgehölzen und Heckenstrukturen. Der Gehölzbestand ist gut gepflegt und weist keine Spalten oder Höhlen auf.

Die Planung sieht vor, Teile des Gehölzbestands zu entfernen. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass Lebensräume von potenziell geschützten Arten betroffen sind. Zudem befinden sich im Umfeld ausreichend Ersatzquartiere. Die Satzung sieht zudem weitere Gehölzpflanzungen vor. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulation ist nicht zu erwarten. Auf die gesetzlich geltenden Rodungszeiträume wird an dieser Stelle verwiesen.

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.

Gemeinde Fridolfing, den

.....

Johann Schild

Erster Bürgermeister

P:\24087_BP Rupertistrasse\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\24087 Begründung BPlan Rupertistraße Fridolfing.docx

Anlage:

Änderung des Bebauungsplanes „Merowingerstraße“, Prognose und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen, Bericht 4645-01/B1/hu, 31.07.2025, Steger + Partner GmbH, Karlsfeld