

Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

1. Änderung des Bebauungsplanes „Merowingerstraße“

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 31.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Merowingerstraße“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (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.

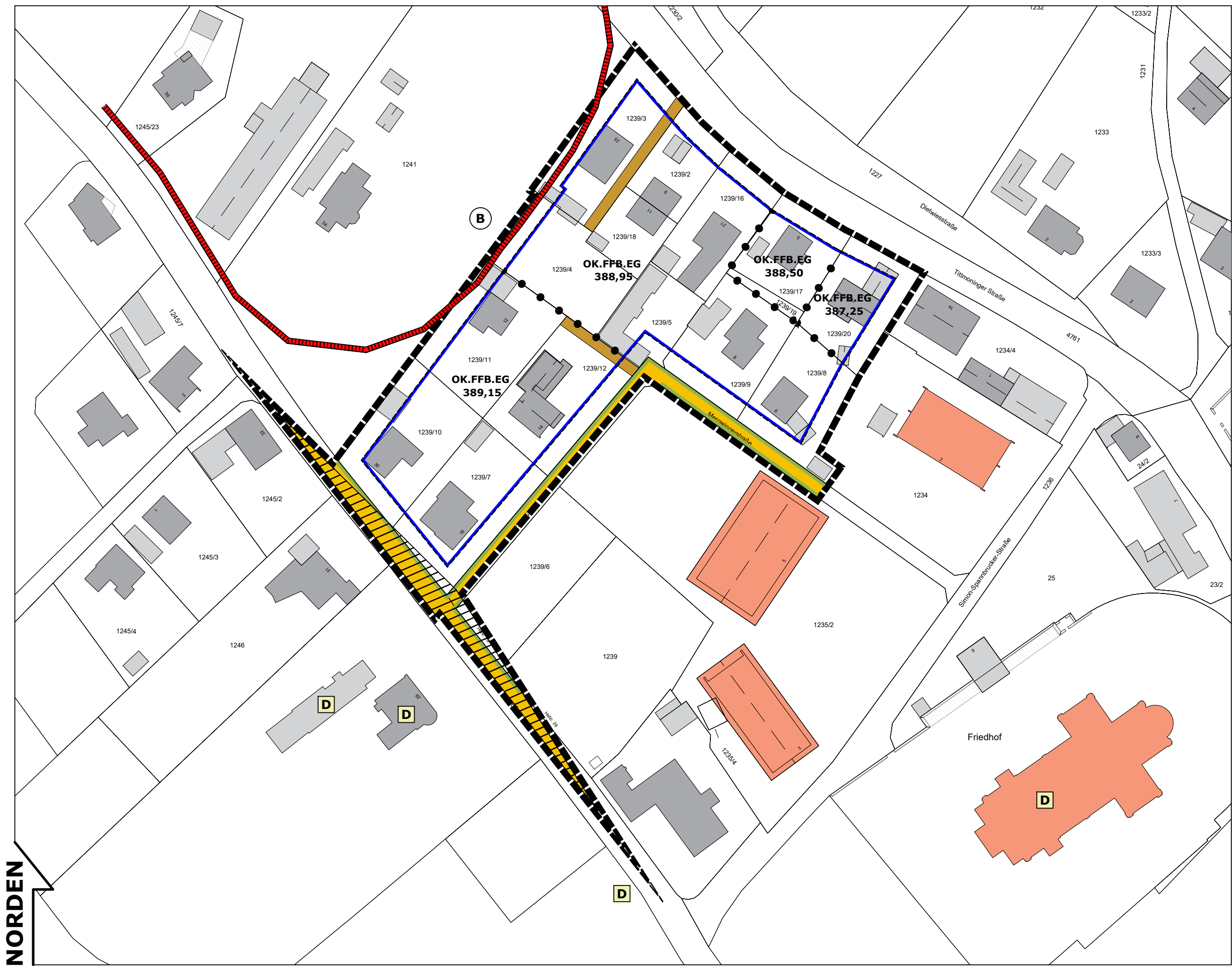
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Fridolfing, den 20.07.2026

Gemeinde Fridolfing

gez.

Werner Schulzke, 1. Bürgermeister



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 Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.

Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

OK.FFB.EG 389,15

Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], z.B. 389,15 m ü. NHN
3.

Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze
4.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten Hinterliegergrundstücke

Freizuhaltendes Sichtdreieck mit Schenkellänge 70 m

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 1239/7
- Baudenkmal - nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern
- Umgrenzung von Bodendenkmalen - nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern (hier: D-1-7942-0001)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.

Die seitliche Wandhöhe wird mit 7,20 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
2.

Von der festgesetzten Höhenlage für OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,15 m abgewichen werden.
3.

Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße (Ziff. 2 Abs. 4) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird aufgehoben.
4.

4.1

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, 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.
- 4.2

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.
5.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Sofern die Bebauungsplanänderung keine abweichenden Festsetzungen trifft, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Urfassung.

Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach 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 heranzuziehen.

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 abfließen-der Starkregen nicht eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeveränderungen 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 An-lagen, von denen Denkmäler unmittelbar oder in ihrem Nachbereich betroffen sind, zu beteiligen. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beantragen.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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 Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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 Beherber-gungstätten, 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, Schall-dämmlüfter etc. erreicht werden.

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den ein-geführten 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

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Auf-stellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2.

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.
3.

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.
4.

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)

5.

Ausgefertigt

Fridolfing, den

Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

6.

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

"Merowingerstraße"

1.

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 31.03.2026

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Merowingerstraße“

1. Änderung

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:

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

Datum: 31.03.2026

Projekt: 24097

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Landes- und Regionalplanung	1
2. Verfahren	1
3. Ausgangssituation	2
3.1 Lage des Planungsgebiet	2
3.2 Geltungsbereich	2
3.3 Planungsrechtliche Situation	3
3.4 Tatsächliche Ausgangssituation	4
3.4.1 Topografie	4
3.4.2 Erschließung	4
3.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser	5
3.4.4 Denkmale	5
3.4.5 Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung	6
3.4.6 Fließgewässer und Hochwasser.....	6
4. Festsetzungen	7
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Immissionsschutz	7
5.2 Ortsbild.....	9
6. Artenschutzrechtliche Betrachtung	9

1. Anlass und Erforderlichkeit

Zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum plant die Gemeinde die Errichtung eines Generationenwohnens auf einer unbebauten Fläche in der Dorfmitte. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser ersetzt Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Merowingerstraße“.

In Zuge dieser Planung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, auch den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Merowingerstraße“ mit einem Änderungsverfahren zu überarbeiten, um Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und die Belange des Immissionsschutzes, begründet durch den Verkehrslärm der Tittmoninger Straße, umzusetzen.

Die Änderung des 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 geändert.

1.1 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.

2. 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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt es sich um 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.

3. Ausgangssituation

3.1 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

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,14 ha Fläche. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Flur Nrn. 1239/2, 1239/3, 1239/4, 1239/5, 1239/6T, 1239/7, 1239/8, 1239/9, 1239/10, 1239/11, 1239/12, 1239/16, 1239/17, 1239/18, 1239/19 und 1239/20 sowie einen Teil der Merowingerstraße mit der Flur Nr. 1239/15 und der Rupertistraße Flur Nr. 60 der Gemarkung Fridolfing.



Abb. 2 Karte Geltungsbereich – M 1:1.500

Kartengrundlage: Gemeinde Fridolfing

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Es liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 vor. Dieser setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit großzügigen Bauräumen fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und der Baugestaltung entspricht einer ortstypischen Einfamilienhausbebauung.

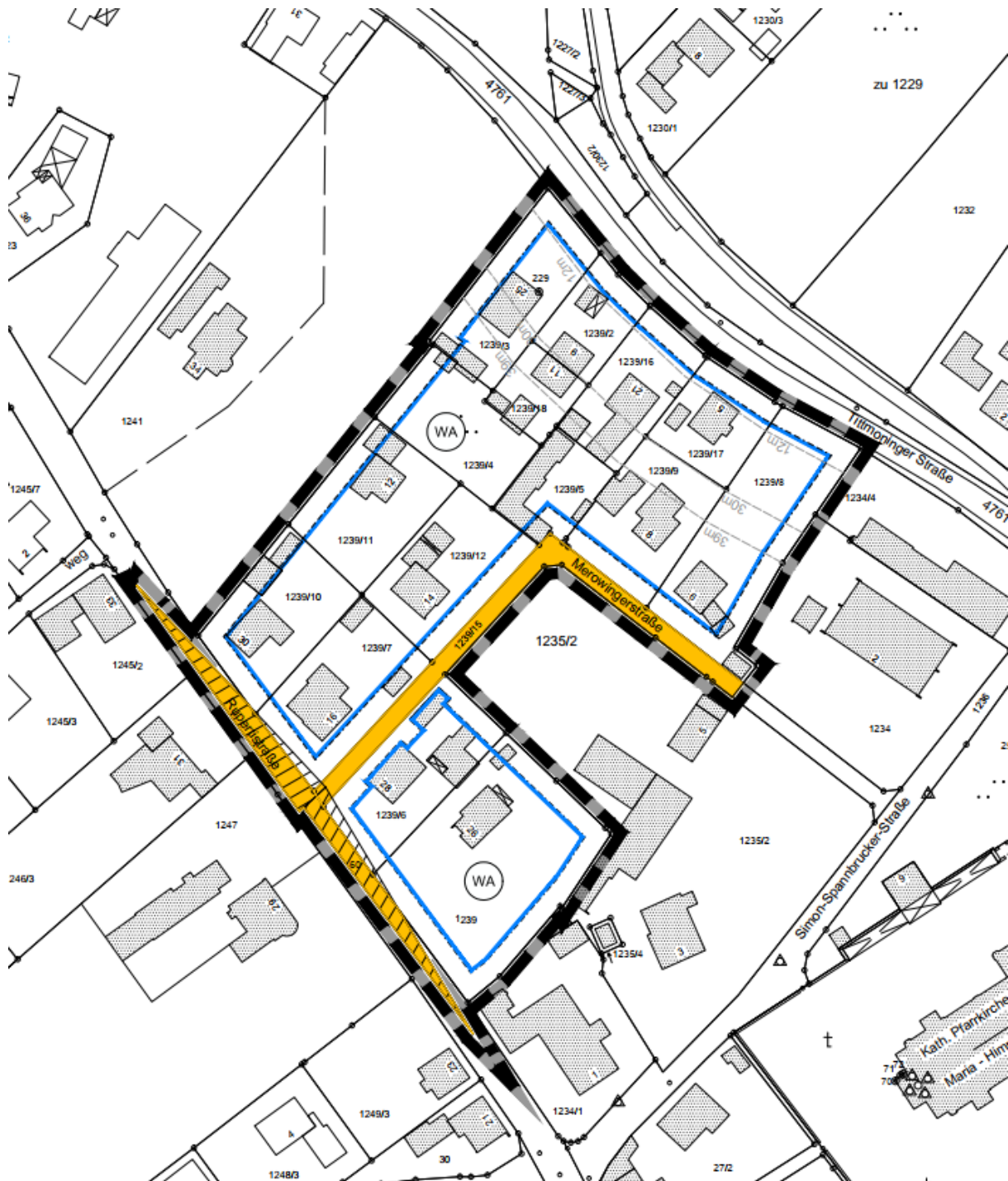


Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan „Merowingerstraße“ – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Fridolfing

3.4 Tatsächliche Ausgangssituation

3.4.1 Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist weitestgehend eben und liegt auf ca. 388,90 m ü.NHN. An der Tittmoninger Straße fällt das Gelände der angrenzenden Grundstücke um ca. 1,00 – 2,10 m ab.

3.4.2 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	Achengruppe
Schmutz- und Regenwasserentsorgung	Gemeinde Fridolfing
Elektrische Energie	Bayernwerk AG
Telekommunikation	Deutsche Telekom, Vodafone

3.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrungen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass der Boden ausreichend sickertfähig ist. Der Gebäudebestand entwässert das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls vor Ort. Auch künftig ist davon auszugehen, dass einer Versickerung auf den Grundstücken selbst möglich ist.

3.4.4 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 zum einen um das Bodendenkmal D-1-7342-0001 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters und Körpergräber der mittleren Latènezeit, das direkt nordwestlich an den Geltungsbereich anschließt.



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

Quelle: Bayernatlas

Zu den Baudenkmalen in der Umgebung zählen eine Doktorvilla mit angeschlossenen 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).

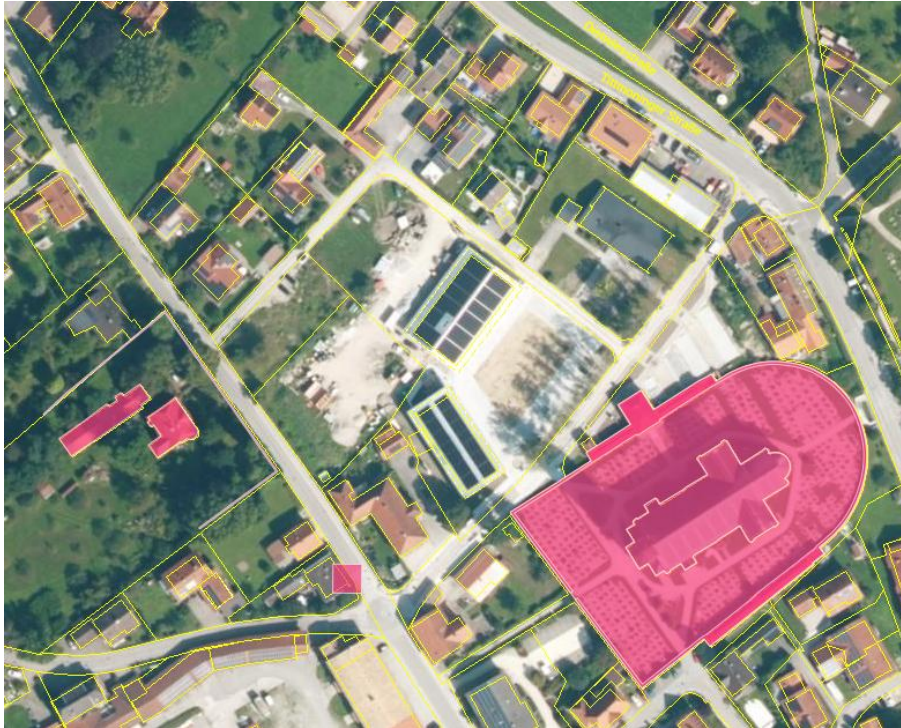


Abb. 5 Baudenkmale mit Plangebiet (blau) – ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas

3.4.5 Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld (> 1,6 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. 550 m entfernt. Dabei handelt es sich um Leitenwälder zur Ache südwestlich von Fridolfing (Nr. 8042-0024) und Gewässerbegleitgehölze entlang der Götzingen Achen zwischen Furth und Kelchham (Nr. 7942-0153).

3.4.6 Fließgewässer und Hochwasser

Etwa 600 m westlich fließt die Götzingen Achen.

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

Der überplante Bereich liegt 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.

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.

4. Festsetzungen

Der Bebauungsplan übernimmt das Konzept der Baugrenzen des Urbebauungsplanes.

Im Änderungsplan wird die Höhenlage des unteren Bezugspunktes als absolute Höhe in Form einer Höhenkote m üNN festgesetzt. Damit ist eine eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung getroffen. Bisher war diese Höhe auf das natürliche Gelände bezogen.

Im Urbebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. Die Festsetzung wird aufgehoben, da sie mit dem Ziel einer Nachverdichtung nicht vereinbar ist.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (siehe Ziffer 5.1).

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Urbebauungsplanes.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 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. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche

Innerhalb des Planungsgebietes treten aufgrund der benachbarten Straßen, insbesondere der Tittmoninger Straße im Nordosten und der Rupertistraße im Südwesten, zum Teil deutlich erhöhte Verkehrsrgeräuschemissionen 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 Verkehrsrgeräusche 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. $R'w_{ges} \geq 31 - 40$ 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 $R'w_{ges} \geq 35$ 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.

5.2 Ortsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild, da die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption unverändert übernommen wurde.

6. 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). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet. Die Hausgärten werden intensiv genutzt und weisen eine ortstypische Bepflanzung auf. Der vorhandene Baumbestand besteht aus heimischen Laub- und Obstgehölzen und Heckenstrukturen. Der Gehölzbestand ist gut gepflegt und weist keine Spalten oder Höhlen auf.

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.

Auf die gesetzlich geltenden Rodungszeiträume wird an dieser Stelle verwiesen. Im Falle von Rodung dieses Baumbestands können Lebensräume von potenziell vorkommenden saP-relevanten Freibrüterarten betroffen sein. Allerdings befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulation ist nicht zu erwarten. 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