



**Gemeinde Fridolfing  
Landkreis Traunstein**

## **19. ÄNDERUNG Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“**

**Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund §2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung

als Satzung vom .....2022,  
in der Fassung vom 14.07.2022

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 19. Änderung ersetzt diese 19. Änderung den Ur-Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“ inklusive aller seiner bisherigen Änderungen vollständig.

**Gemeinde Fridolfing**  
Hadrianstraße 28  
83413 Fridolfing

## **BEGRÜNDUNG**

zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **A Begründung**

- A.1 Anlass der Planung
- A.2 Art des Verfahrens
- A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan
- A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### **B Planungsbericht – Ziele der Planung und Auswirkungen**

- B.1 Ziele der Planung
- B.2 Bauungskonzept – Änderung der Festsetzungen
- B.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

#### **C Umweltbelange**

- C.1 Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich

**Verfasser:**



Marienstraße 9 | 83278 Traunstein  
Telefon: +49 (0) 861 20076294  
info@diessbacher-architektur.de

Traunstein 11.05.2022, geä. 14.07.2022

## **A BEGRÜNDUNG**

### **A.1 Anlass der Planung**

Der Änderungsbereich umfasst zwei Grundstücke, die nördlich an die Johann-Weibhauser-Straße angrenzen. Diese Grundstücke sind bereits mit einem Bauraum festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Situation, der Umgebungsbebauung und der Grundstücksverhältnisse eignet sich der Planungsbereich gut für eine Nachverdichtung.

Den Forderungen von städtebaulicher Entwicklung vor allem in der Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden kann von der Gemeinde im Planungsgebiet sinnvoll entsprochen werden. Auch der bestehende und in Zukunft weiter ansteigende Bedarf an Wohnraum ist ein wichtiger Grund für die Ermöglichung von Nachverdichtung im Planungsgebiet.

Städtebaulich schließt die Überplanung der beiden Grundstücke die Lücke zwischen der dichteren Bebauung nördlich der Johann-Weibhauser-Straße und der kleinteiligeren Bebauung südlich davon.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss zu dieser 19. Änderung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Fridolfing am 03.02.2022 gefasst.

### **A.2 Art des Verfahrens**

Bei der Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Durch die Änderung wird die Nutzungsintensivierung einer bereits durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommenen Fläche ermöglicht.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt:

- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 BauGB beeinträchtigt.
- Es besteht kein Grund zur Annahme, dass §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen durch die Änderung zu beachten ist.

Daher wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB diese 19. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren für Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung vollzogen.

### **A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich der 19. Änderung verdrängt diese den ursprünglichen Bebauungsplan „Fridolfing Nord“ inklusive seiner bisherigen Änderungen vollständig.

### **A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich Fridolfings. Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt die Flur-Nr. 1282/1 an, hier befindet sich ein Pflegeheim.

## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

Im Westen, Süden und Osten schließen sich Wohnsiedlungen an das Planungsgebiet an. Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch die Johann-Weibhauser-Straße begrenzt, im Südosten durch den Schwalbenweg. Im Nordosten direkt angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1276 und 1276/1 sowie einen Teilbereich der Johann-Weibhauser-Straße und des Schwalbenwegs (Bereich Sichtdreieck). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,29 ha.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Die Erschließung des Planungsgebietes ist von der Johann-Weibhauser-Straße und für die Flur-Nr. 1276/1 auch vom Schwalbenweg möglich.

### A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Ur-Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“



Ausschnitt Ur-Bebauungsplan „Fridolfing Nord“ aus dem Jahre 1978

Der Geltungsbereich ist im Ur-Bebauungsplan „Fridolfing Nord“ als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist ein länglicher Bauraum festgesetzt, der sich mit Abstand vom Schwalbenweg Richtung Nordwesten über mehrere Flurstücke erstreckt.

Für den Änderungsbereich ist eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, sowie eine GRZ von 0.3 und eine GFZ von 0.4. Weiter ist in Abhängigkeit von der zulässigen Vollgeschossanzahl eine seitliche Wandhöhe festgesetzt, für zwei Vollgeschosse max. 6.50 m, für 3 Vollgeschosse max. 9.50 m ab OK Rohfußboden. Der OK Rohfußboden darf max. 30 cm über OK Mittelachse fertige Fahrbahn gesetzt werden.

Garagen sind auf eine mittlere Wandhöhe von 3.00 m beschränkt.

## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

In den Änderungen des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur maximalen Wohnungsanzahl in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen aufgeführt.

Weiter trifft der Ur-Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, zu Einfriedungen, Sichtdreiecken, Müllbehältern.

Ein separater Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist vorhanden. Für den Änderungsbereich sind hier zwei Einzelbäume an der Südostseite der Flur-Nr. 1276/1 im Planteil festgesetzt. Diese können an der vorgesehenen Stelle nicht mehr neu gepflanzt werden, da in diesem Bereich eine Stromleitung des Energieversorgers verläuft. Weiter gibt es Festsetzungen im Textteil zur Auswahl der Bäume und Sträucher.

### A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Die beiden Grundstücke Flur-Nr. 1276 und 1276/1, die der Änderungsbereich umfasst, liegen an der Kreuzung Johann-Weibhauser-Straße und Schwalbenweg. Vom Planungsgebiet aus der Schwalbenstraße in nördlicher Richtung folgend gibt es zunächst ein Pflegeheim, daran anschließend 3 größere Mehrfamilienhäuser. Nördlich der Krankenhausstraße schließt sich ein Mischgebiet mit großflächigen Gewerbebauten an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Johann-Weibhauser-Straße befinden sich kleinteiligere Wohnhäuser in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, gleiches gilt für die gegenüberliegende Straßenseite des Schwalbenwegs, sowie westlich des Grundstücks.

Zu erkennen ist im Verlauf des Schwalbenwegs ein Übergang der großflächigen Gewerbebauten nördlich der Krankenhausstraße über die größeren Wohnblocks mit 3 Vollgeschossen und des Pflegeheims hin zu der kleinteiligeren Wohnbebauung südlich der Johann-Weibhauser-Straße. Der Änderungsbereich schließt diesen Übergang zur Straße hin ab, bevor die kleinteilige Wohnbebauung im Süden beginnt.

Die bestehenden Gebäude, die an den Änderungsbereich angrenzen, haben Satteldächer in naturrot oder gräulichen Farbtönen. Die Fassaden sind verputzt und teilweise mit Holzschalung versehen.

## B PLANUNGSBERICHT – ZIELE DER PLANUNG UND AUSWIRKUNGEN

### B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Ziele sind

- Moderate Intensivierung der baulichen Nutzung
- Sicherung einer der Umgebung angemessenen baulichen Gestaltung
- Umsetzung städtebauliches Konzept

## B.2 Bebauungskonzept / Änderung der Festsetzungen

### B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als reines Wohngebiet nach §3 BauNVO wird für die 19. Änderung übernommen.

### B.2.2 Maße der baulichen Nutzung

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine moderate Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ermöglicht werden. Im Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Weiter wurde eine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt.

Festsetzung Ur-Bebauungsplan sowie dessen Änderungen (im Bereich des Geltungsbereichs der 19. Änderung):

- GRZ max. 0,30
- GFZ max. 0,40
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- max. Wandhöhe 6.50 m
- festgesetzte Baugrenze
- max. Anzahl Wohneinheiten: 3

Festsetzung 19. Änderung:

- Anpassung der Bauräume
- GRZ I max. 0,33
- GRZ II max. 0,70
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- max. Wandhöhe 9.00 m, OK FFB EG bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut
- Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 11.30 m ab OK FFB EG
- Festsetzung einer max. zulässigen Höhe FFB EG ü. NN von 388.30 ü NN

#### **Begründung**

Die Bauräume werden an die geplanten Baukörper angepasst. Es werden auch Bauräume für Tiefgaragen und Nebengebäude festgesetzt.

Für die Berechnung der GRZ I werden nach der heute gültigen BauNVO 2017 Terrassen und Balkone hinzugerechnet. Die GRZ II wird ebenfalls nach der heute gültigen BauNVO 2017 berechnet. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans galt die BauNVO von 1977. In dieser wurden Balkone, Terrassen, Nebenanlagen, Zufahrten etc. nicht zur Grundfläche gerechnet. In der heute gültigen BauNVO 2017 sind diese Anlagen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Jedoch ist geregelt, dass eine Überschreitung der Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50% zulässig ist.

## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

Unter Berücksichtigung der heute gültigen BauNVO ist die festgesetzte GRZ von max. 0,33 für das Hauptgebäude mit Terrassen und Balkonen nicht erhöht im Vergleich zur GRZ von 0.30 im Ur-Bebauungsplan bei der keine Terrassen und Balkone enthalten waren.

Die Obergrenze für die bauliche Nutzung für Reine Wohngebiete nach §17 BauNVO von GRZ max. 0,4 wird durch die in der 19. Änderung festgesetzte GRZ unterschritten.

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs im ländlichen Raum und des in dieser Änderung festgesetzten Stellplatzschlüssels ist die Überschreitung von 50% der GRZ nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch Anlagen laut §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden kann.

Der Hauptanteil (2/3) der erforderlichen Stellplätze ist bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten in einer Tiefgarage unterzubringen. Hierdurch wird erreicht, dass zwar die zulässige GRZII, in die die Tiefgarage mit einzurechnen ist, bei 0,7 liegen kann, die Grundstücke jedoch durch die größeren Freiflächen aufgrund weniger oberirdischer Stellplätze und deren Zufahrten einen wesentlich höheren Grünflächen- und Gartenanteil erhalten.

### Höhenentwicklung

Es wird eine max. zulässige Wandhöhe, eine max. Firsthöhe sowie eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ebenso wird für die Höhe FFB eine max. zulässige Höhe über NN angegeben.

Die max. zulässige Wandhöhe wird festgesetzt von OK FFB EG bis zum gedachten Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe von 9.00 Metern sowie die Ermöglichung von 3 Vollgeschossen ergibt sich aus der angrenzenden Bebauung Richtung Norden entlang des Schwalbenwegs.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist das 2. Obergeschoss eine gute Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungen. Dies kommt der Forderung nach einem sparsamen Umgang von Grund und Boden entgegen, da im 2. Obergeschoss mehr Wohnfläche entsteht als in einem Dachgeschoss, das nur als Nicht-Vollgeschoss zugelassen ist, ohne zusätzlichen Boden zu verbrauchen.

Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Höhe OK FFB EG und der max. Wand- sowie Firsthöhe ist die maximale Höhe der Hauptgebäude definiert.

Städtebaulich schließt der Änderungsbereich die Lücke im Verlauf des Schwalbenwegs von großflächigen Gewerbebauten nördlich der Krankenhausstraße über die größeren Wohnblocks mit 3 Vollgeschossen und des Wohnheims hin zu der kleinteiligeren Wohnbebauung südlich der Johann-Weibhauser-Straße. Den angrenzenden, relativ breiten Straßenräumen wird eine gewisse Trennwirkung zwischen kleinteiliger Anschlussbebauung und größerer Bebauung im gegenständlichen Quartier zugesprochen. Durch die Straßenräume werden zudem Abstände geschaffen, die eine Beeinträchtigung der Anschlussbebauung (Belichtung, Belüftung, Abstandsflächen etc.) ausschließen lassen.

Zudem schafft die Innenentwicklung u.a. geänderte städtebauliche Maßstäbe, die in der Bewertung baulicher Verdichtung durchaus ein Umdenken erfordern. Letztendlich kann und soll

## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

dem Landverbrauch entgegengewirkt und erschlossene Bauflächen intensiver genutzt werden, was auch die gegenständliche Planung reflektiert.

### **B.2.3 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung galt bereits im Ur-Bebauungsplan und entspricht der Umgebungsbebauung. Daher wird die offene Bauweise beibehalten.

### **B.2.4 Abstandsflächen**

Die Regelungen zu den Abstandsflächen laut BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Dadurch sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sowie der Nachbarschutz gewährleistet und der vorbeugende Brandschutz wird eingehalten.

### **B.2.5 Stellplätze/Tiefgaragen/Nebenanlagen**

Fridolfing hat keine eigene Stellplatzsatzung. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der damit erhöhten Kfz-Dichte je Wohneinheit ist jedoch ein erhöhter Stellplatzschlüssel als in der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStellV) gefordert, notwendig, um die anliegenden Straßen von geparkten Autos zu entlasten.

Daher wird für den Änderungsbereich ein Stellplatzschlüssel festgesetzt. Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße.

Bei kleineren Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, bei einer Wohnfläche über 60 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.

Weiter wird festgesetzt, dass bei Wohngebäuden ab 5 Wohneinheiten min. 2/3 der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Damit wird verhindert, dass das Grundstück mit oberirdischen Garagen und Stellplätzen versiegelt wird. Durch die Festsetzung der Tiefgarage bleiben mehr Grünflächen auf den Grundstücken, was sowohl aus gestalterischer und ökologischer Sicht als auch für die Bewohner wichtig und wertvoll ist. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Unterbringung der Pkws in Tiefgaragen ein großer Wert für das Gebiet.

Für Wohngebäude bis einschließlich 4 Wohneinheiten ist der Bau einer Tiefgarage nicht zwingend vorgeschrieben, da die erforderliche Anzahl Stellplätze noch verträglich auf den Grundstücken untergebracht werden kann und eine Tiefgarage für die geringe Anzahl an Wohneinheiten zumeist nicht wirtschaftlich ausgeführt werden kann.

### **B.2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen getroffen, um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Die Gebäudeform wird auf rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von min. 4:5 oder L-förmige Baukörper festgesetzt. Die Hauptgebäude erhalten ortstypische Satteldächer mit mittigem First mit einer Dachneigung von 20 – 27° Dachneigung und anthrazitfarbener oder naturroter Dachdeckung aus Dachziegeln oder Betondachsteinen. Die anthrazitfarbenen



## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

Dachziegel wurden bei diese 19. Änderung hinzugenommen, da die meisten Dächer ohnehin dunkelgraue Solar- und Photovoltaikanlagen erhalten und damit eine anthrazitfarbene Dachdeckung zu diesen Anlagen gestalterisch stimmig ist.

Für Nebengebäude werden auch andere Dachformen sowie flachere Dachneigungen zugelassen. Hier sind nur nicht glänzende Materialien in anthrazit oder naturrot zugelassen. Außerdem werden begrünte Dächer zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachgauben werden nicht zugelassen, da diese nicht ortstypisch sind und in der Umgebung außer beim Pflegeheim, das eine Sonderstellung einnimmt, kaum vorkommen.

Fassadenverkleidungen sind in Holz, Putz oder Glas auszuführen um eine Einpassung an die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszuführen, um ein ruhiges Gestaltungsbild der Dächer zu erhalten.

### **B.2.7 Einfriedung und Sichtdreiecke**

Einfriedungen zu den Straßen werden auf eine max. Höhe von 1.0 Meter begrenzt und dürfen nur aus Holz, Stabmetall oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bestehen.

Das Sichtdreieck wurde für die 19. Änderung der heute gültigen Vorschrift nach RASSt angepasst. Es ist von Einfriedungen, Bepflanzungen oder baulichen Anlagen, die höher als 0,80 m sind, freizuhalten.

### **B.2.8 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung erfolgen in Anlehnung an den Ur-Bebauungsplan.

Alle Grundstücksflächen, die nicht überbaut und nicht für Zuwegung, Zufahrten und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen. Damit wird gewährleistet, dass der Freibereich als Grün- und Gartenfläche gestaltet wird.

Je Baugrundstück sind min. 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die Mindestqualität und Art der Bäume sind in den Festsetzungen beschrieben.

Ziel der Grünordnung ist es, ein Mindestmaß und eine Mindestqualität an Begrünung für die Grundstücke vorzugeben. Es wird festgesetzt, dass die Einzelbäume als bewährte Obstbäume oder standortheimische Laubbäume gesetzt werden müssen, außerdem sind bei Bepflanzungen standortgerechte Laubhölze zu verwenden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll ins Landschaftsbild/Ortsbild passen und außerdem gewährleisten, dass sich die Bepflanzungen für unser Klima und den Standort eignen, damit dadurch eine lange Lebensdauer einhergeht.

### **B.2.9 Stromversorgung und Niederschlagswasser**

Die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerschränke sind auf Privatgrund aufzustellen. Der notwendige Abstand für Baumpflanzungen gemäß DIN 18920 ist einzuhalten.

## 19. Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ - Gemeinde Fridolfing

Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern. Es darf keine Einleitung in das Kanalsystem erfolgen. Die Versickerung von Regenwasser ist sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Als primäre Lösung ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Versickerung über Sickeranlagen wie Rigolen anzustreben und zuletzt die Versickerung über Sickerschächte.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **B.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Erhöhung der möglichen Bebauung innerhalb eines bebauten Bereichs (Nachverdichtung)
- Städtebauliche Schließung der Lücke zwischen den bestehenden Bebauungen nördlich und südlich der Johann-Weibhauser-Straße
- Schaffung von Wohnraum

## **C Umweltbelange**

### **C.1 Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Bei der 19. Änderung der Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ handelt es sich um eine Innenentwicklung nach §13a BauGB. Dadurch wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.