

**Gemeinde Fridolfing**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Götzing-Rehanger“**

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

#### **Bearbeitung:**

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

#### **Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 09.02.2023

Projekt: 22148

Äußere Rosenheimer Str. 25

83278 Traunstein

info@plg-strasser.de

www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

## 1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fridolfing hat einen Bauantrag zum Anlass genommen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Götzing Rehanger“ aus dem Jahr 2000 auf Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu überprüfen.

Ziel dieser Änderung ist es, nicht nur für ein einzelnes Grundstück eine Nachverdichtung zu ermöglichen, sondern für den gesamten Änderungsbereich diese Möglichkeit zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Nachverdichtung zu ermöglichen und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Nachverdichtung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

## 2. Planungsgebiet

Der überplante Bereich befindet sich im Ortsteil Götzing südwestlich des Hauptortes.

Der Änderungsbereich ist etwa 1,25 ha groß. Das Gelände steigt von Süden nach Norden insbesondere im südlichen Teilbereich an. Der daran anschließende nördliche Bereich weist deutlich geringere Höhenunterschiede auf.

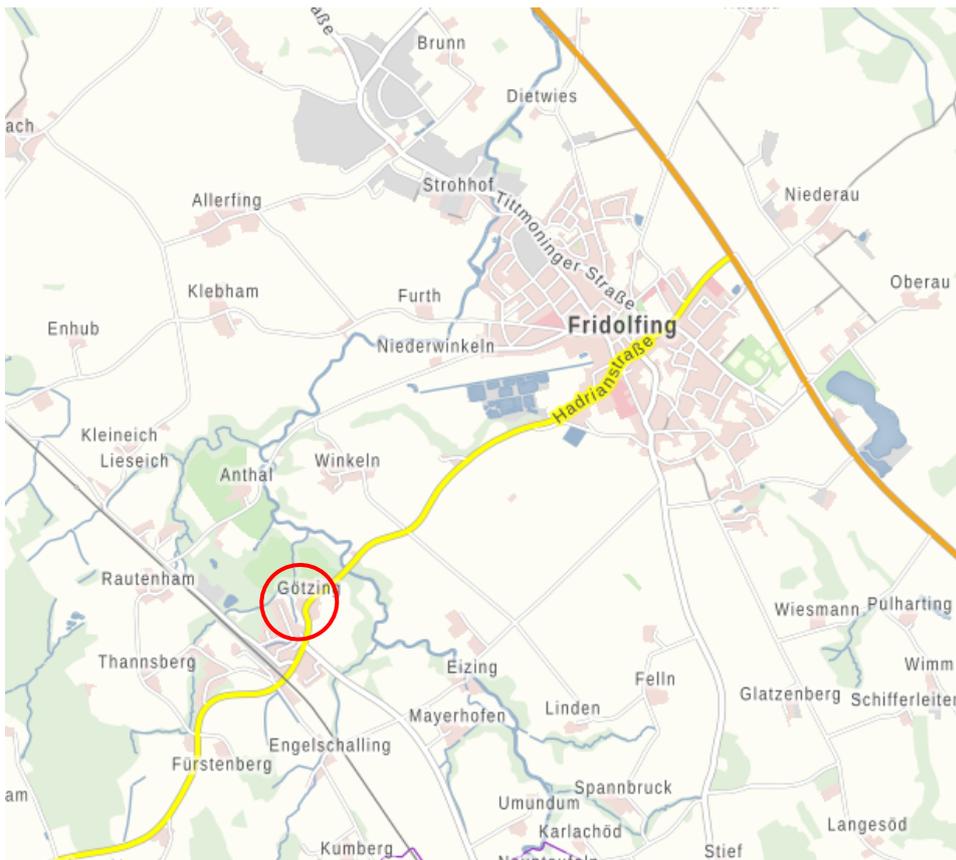


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: BayernAtlas 2022

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- 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

In diesem Verfahren ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, ein Ausgleich etwaiger Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

#### 4. Bestand

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bebaut, die Bebauung folgt der Höhe der Straße und dem Gelände.

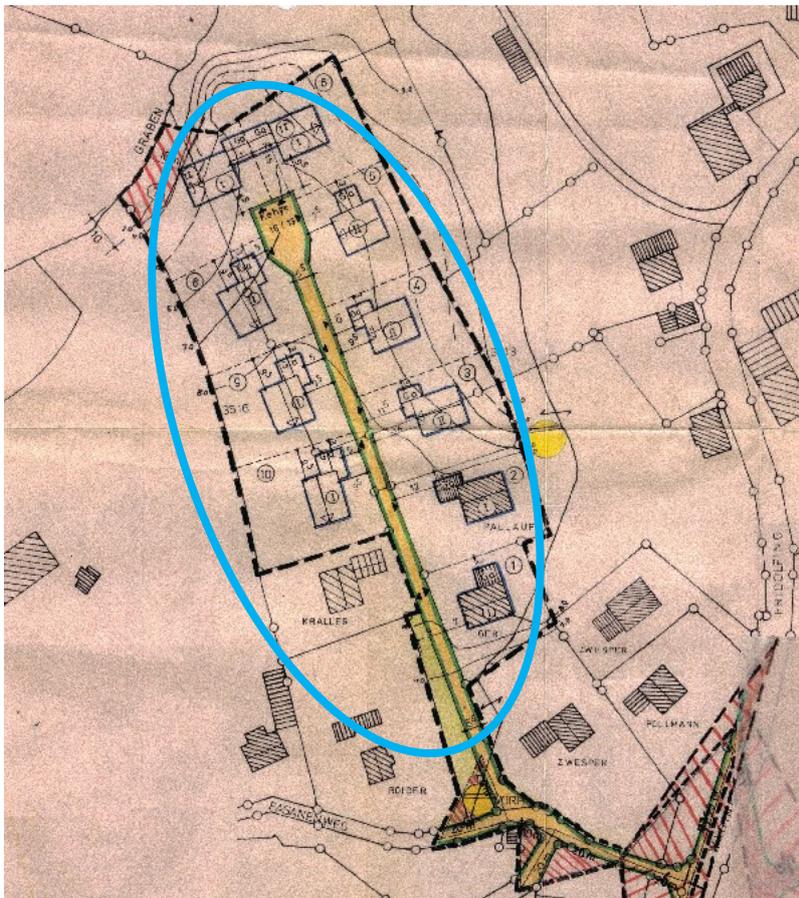


Abb. 2: Bebauungsplan „Götzing-Rehanger“, Quelle: Gemeinde Fridolfing



Abb. 3: Luftbild mit Umgebung, Quelle: BayernAtlas

Die bestehenden Grundstücke haben eine Größe von jeweils mehr als 1.000 qm

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist geregelt über Festsetzung einer GRZ und GFZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Am Rehanger. Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bietet ausreichende Kapazitäten.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind weder innerhalb noch im direkten Umgriff des Geltungsbereichs Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich in ca. 50 m Entfernung an der Bahnhofstraße. Aufgrund des dazwischenliegenden Waldes besteht hier jedoch keine Sichtbeziehung, so dass keine Beeinträchtigung besteht.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt im Osten und Nordosten das Biotop mit der Nummer 8042-0070-001 (Feuchtbioptop nordwestlich von Götzing) an. Hier handelt es sich um einen bestehenden Feuchtwald.



Abb. 4: Luftbild mit Biotopkartierung, Quelle: BayernAtlas

In etwa 180 m südwestlich verläuft die Bahnlinie Mühldorf-Freilassing.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist am Südostrand ein KFZ Betrieb vorhanden. Für diese liegt kein Bebauungsplan vor. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des KFZ Betriebes war der Bebauungsplan bereits rechtskräftig, so dass der Betrieb auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss.

## 5. Änderungsumfang

Der Änderungsbereich umfasst die Baugrundstücke, nicht jedoch die Straßenflächen im südlichen Bereich, da dort kein Änderungsanlass besteht.

Ziel der Änderung ist es, eine ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Hierzu wird die zulässige Wandhöhe erhöht. In diesem Zug werden auch die Bezugspunkte definiert. Der untere Bezugspunkt wird auf die bestehende Straße bezogen, so dass eine nachvollziehbare und klare Bestimmung erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist es aus Sicht der Gemeinde auch sinnvoll, künftig nur Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

Festsetzungen des Urbebauungsplanes, die dem Ziel der Nachverdichtung entgegenstehen bzw. die nicht mehr erforderlich sind, werden im Zuge der Änderung gestrichen.

Die Baugrenzen sollen hierbei nicht verändert werden, um keine Immissionskonflikte mit dem KFZ Betrieb und der Bahnlinie zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird dazu hinsichtlich einzelner Festsetzungen textlich geändert. Im Änderungsplan ist nur der Änderungsbereich zeichnerisch dargestellt, um den Geltungsbereich zu definieren. Damit erfolgt keine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen.

Auch die Kennzeichnung einer 20 m Zone zum Waldrand ändert die zeichnerischen Festsetzungen nicht. Die Anforderungen an die Gebäude zum Schutz vor Baumfall können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da es sich hier um bauordnungsrechtliche Anforderungen handelt für deren Festsetzung keine Rechtsgrundlage besteht.

In unten abgebildetem Plan sind die Waldflächen im dunkleren Grünton dargestellt. Flächen mit Gehölzen befinden sich auch in anderen Bereichen, das Erfordernis einer Kennzeichnung im Bebauungsplan ergibt sich aber nur für Waldflächen nach Waldgesetz. Grundsätzlich müssen die jeweiligen Eigentümer auch die Verkehrssicherungspflicht beachten.



Abb. 5: Auszug FinWeb mit Waldflächen, Quelle: LfU

Für den Änderungsplan gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021 sowie die aktuelle Fassung der BauNVO.

## 6. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Änderung trägt dazu bei, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern und dadurch einer neuen Inanspruchnahme von Grund und Boden entgegenzuwirken.

Dis wird zwar mittelfristig zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes auf einzelnen Grundstücken führen, die zu erwartenden Veränderungen wirken sich aber nicht nachhaltig negativ auf das Orts- oder Landschaftsbild aus.

Die Baugrenzen werden nicht verändert, so dass die Bebauung nicht näher an die Bahnlinie heranrückt als bisher bereits zulässig. Aufgrund der Entfernung von mehr als 180 m und der unveränderten Baugrenzen ist nicht von einer Verschlechterung im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan hinsichtlich der Immissionen der Bahn auszugehen.

Die wesentlichen Grundgedanken und Leitbilder des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In die Belange des Denkmal- und Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes, wird nicht eingegriffen. Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Nahbereich von Fließgewässern.

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

## **7. Eingriffsbilanzierung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Ausgleichspflicht ist somit nicht erforderlich.

## **8. Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1. 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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die Grundstücke sind alle bereits bebaut. Die Grundstücksbereiche sind durch Hausgarten-nutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Teilweise sind auch Bäume auf den Grundstücken vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keinen zusätzlichen Eingriff in Gehölzbestände zu, da die Baugrenzen unverändert bleiben.

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt auch das unmittelbar angrenzende Biotop unverändert. Der Abstand zwischen Waldrand und Bebauung bleibt unverändert, so dass sich für Fledermäuse keine zusätzlichen Behinderungen von eventuellen Flugbahnen am Wald-rand ergeben.

Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass durch die vorliegende Nutzung und den vor-handenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und nur häufig und an den Lebens-raum anspruchlose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgras-mücke zu erwarten sind.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungs-verbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vo-gelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwi-schen dem 01. Oktober und Ende Februar.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Traunstein.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Ok-tober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen As-pekten entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ver-zichtet werden.

Fridolfing, den .....

.....  
Johann Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22050\_Änderung BP Dietwies\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22050 Begründung Ändrg BPlan Dietwiesstraße.doc