

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Strohhof II“

5. Änderung im Verfahren
nach § 13a BauGB

Begründung
nach § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf: 13.12.2017
geändert: 22.02.2018

AIBLINGER + AIBLINGER
ARCHITEKTEN PartmbB

Kniebos 3 · 83278 Traunstein
T 0861/2008 · F 0861/2841
www.aiblinger-architekten.de

1. Anlass der Änderung

Der bestehende Bauhof muss mit einer Fahrzeughalle und einem Gebäude mit Sozialräumen und Werkstätten bzw. Garagen erweitert werden.

Bei der Erweiterung können die festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes geschaffen werden.

Es wird damit die Fortentwicklung des Bauhofes an seinen derzeitigen Standort sichergestellt und die Erhaltung der Arbeitsplätze gewährleistet.

Als Voraussetzung für die Erweiterung des Bauhofes ist daher, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit Flurnummer 4767/4 und einen Teil der Flurnummer 4767/5, Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing.

3. Verfahren

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

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4. Planung

Geplant ist die Erweiterung des Bauhofes auf der Südwestseite mit einem Gebäude mit Sozialräumen, Werkstätten, zwei Garagen sowie Lagerfläche im Obergeschoss. Im Obergeschoss entsteht eine Art Galerie welche über den Sozialräumen und dem Raum für Holzbearbeitung liegt. An der Südostseite wird der Bauhof mit einer Fahrzeughalle erweitert. Zwischen den beiden Gebäuden ist ein überdachter Wasch- und Tankplatz geplant.

Hierzu werden die Baugrenzen angepasst.

Die Abstandsflächen nach Art. 6) BayBO werden dabei eingehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

5. Niederschlagwasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hofflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Die Beseitigung des Niederschlagswasser über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

6. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist im Rahmen des 13a-Verfahren nach BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen des 13a-Verfahrens ist ein Eingriff nach Naturschutzrecht zu beachten, sofern Gehölzbestände betroffen sind, die in der freien Landschaft stehen. An der Südwestseite des Geltungsbereichs sind unterschiedliche, wildwachsende Vegetationsbestände vorhanden:

Rasenflächen, ein Solitär-Baum, Schilfpflanzen und Sträucher. Im Zuge der Erweiterung des Bauhofes werden diese Grünstrukturen entfallen. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt hier nicht vor, da diese Fläche nicht in der freien Landschaft liegt.

7. 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). Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007).

Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Die Ergebnisse der Begehung im Hinblick auf die oben genannten Verbotstatbestände werden im Folgenden dargestellt.

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.

Bei der Besichtigung konnten keine geeigneten Wohn- oder Nisthabitate für SaP-relevante Vogelarten oder Fledermäuse entdeckt werden.

Der Solitärbaum an der Süd-Westseite des Geländes weist keine Quartiereigenschaften auf, da Asthöhlen und Spaltenquartiere fehlen.



Die Fotos zeigen den Solitärbaum sowie die wildwachsenden Vegetationsbestände an der Süd-Westgrenze zum best. Wertstoffhof.

Bedingt durch lärmende Arbeiten auf dem Bauhofgelände und Übungen der Feuerwehr an zu verschrottenden Fahrzeugen, sowie durch den Betrieb des direkt angrenzenden Wertstoffhofes besitzt der wildwachsende Vegetationsbestand nur eine sehr eingeschränkte Lebensraumeignung der Tiere.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende **konfliktvermeidende Maßnahmen** festgesetzt:

Gehölzentnahme

Nach § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Zusätzlich ist auf der Süd-Westseite nach der Erweiterung eine Grünfläche anzulegen, auf der vereinzelt Sträucher zu pflanzen sind. Diese neuen Gehölzstrukturen dienen dem mittelfristigen Ausgleich für den Verlust der Quartiere für Vögel in dem wild wachsenden Vegetationsbestand. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld und innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

8. Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt.

Die Bebauungsplanänderung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Traunstein, den.....

Fridolfing, den

.....
Dipl.-Ing. (FH) Tobias Aiblinger, Architekt

.....
Johann Schild, 1. Bürgermeister