Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein

18. Änderung Bebauungsplan „Fridolfing Nord“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Vorentwurf

Datum: 03.05.2018
Projekt: 18015

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Fridolfing Nord stammt aus dem Jahr 1960. Er ist mittlerweile mehrfach geändert worden.

In einem Teilbereich ist der hier noch geltende Urbebauungsplan nicht mehr vollziehbar, da sich die Grundstückszuschnitte mittelweile verändert haben. Das Grundstück Flurnummer 1286/21 liegt weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hier ist also eine Anpassung erforderlich.

Im Geltungsbereich der 12. Änderung aus dem Jahr 2007 sollen Nachverdichtungen ermöglicht werden, die der derzeitige Bebauungsplan nicht zulässt. Auch hierfür ist eine Änderung erforderlich.

Die Änderung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Sie entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

2. Geltungsbereich, Verfahren

Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt. Er umfasst den Geltungsbereich der früheren 12. Änderung des Bebauungsplanes sowie einen kleinen nördlich daran angrenzenden Bereich.

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

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen 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 Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

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

3. Planung

Die Bebauungsplanänderung umfasst 2 Teilbereiche, die eng aneinandergrenzen.

Änderungsbereich 1:
Für diesen Teilbereich gilt noch die Urfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1960.

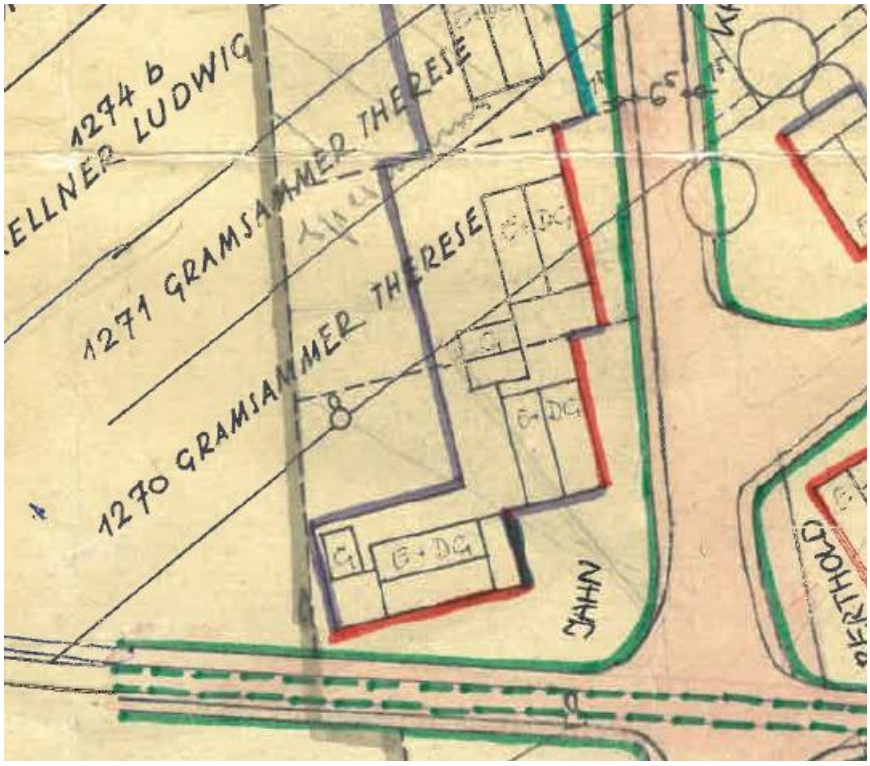

Abb. 1: Auszug Urbebauungsplan, Quelle: Gemeinde Fridolfing

Für das Grundstück 1286/21 liegt mittlerweile eine Anfrage für eine Wohnbebauung vor. Der Bebauungsplan ermöglicht hier aber keine sinnvolle Bebauung, so dass die hier bisher festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zu einer Baugrenze geändert werden, die eine sinnvolle Bebauung zulässt. Die Nachbargrundstücke werden in den Änderungsbereich einbezogen, um in diesem Bereich eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu haben.

Hier ersetzt die Bebauungsplanänderung vollständig den Urbebauungsplan. Es werden im Wesentlichen die Festsetzungen aus der südlich angrenzenden 11. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um hier eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu bekommen.

Änderungsbereich 2:

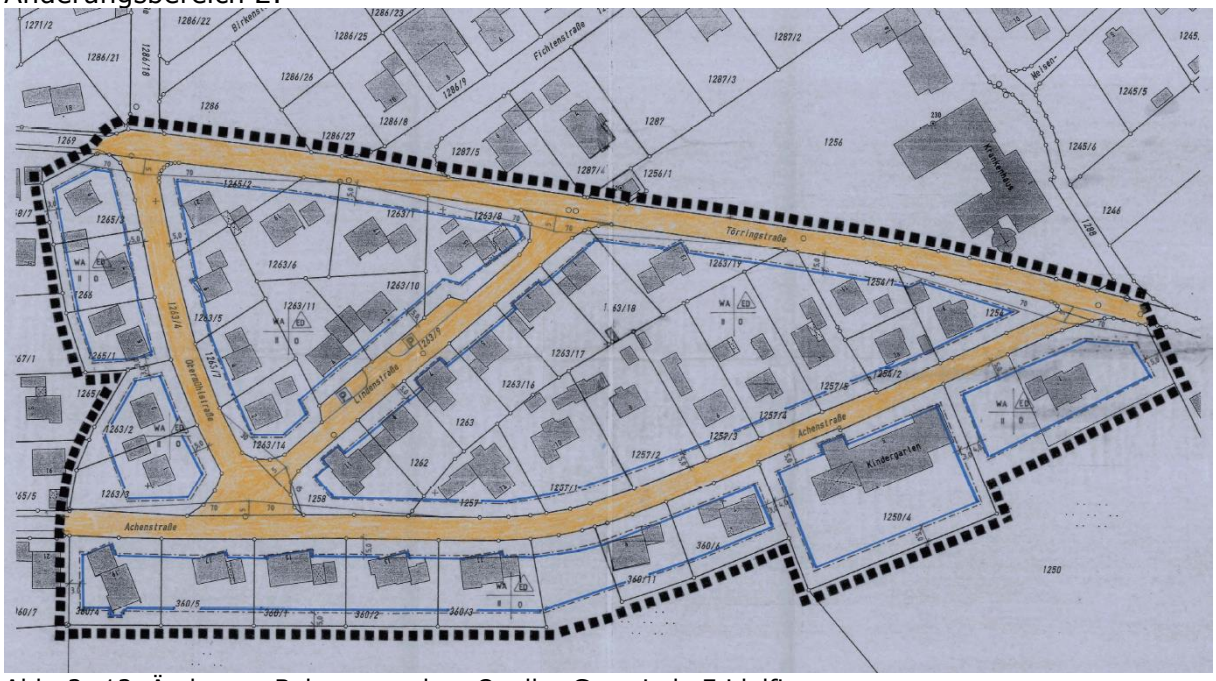

Abb. 2: 12. Änderung Bebauungsplan, Quelle: Gemeinde Fridolfing

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“ in der Fassung vom 04.10.2007 (12. Änderung für den Bereich südlich der Törringstraße) ist das Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche je Einzelhäuser auf max. 150 m² und je Doppelhaushälfte auf max. 100 m² beschränkt. Im Urplan und den Änderungen 1 bis 11 für die weiteren Gebiete des Geltungsbereiches ist dagegen meist nur eine GRZ festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche verhindert generell eine eigentlich gewünschte und vom Gesetzgeber auch geforderte Nachverdichtung, die aufgrund teilweiser großer Grundstücke im Gebiet grundsätzlich leicht möglich wäre.

Daher wird für dieses Bereich einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

4. Artenschutzrecht

4.1 Einleitung

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).

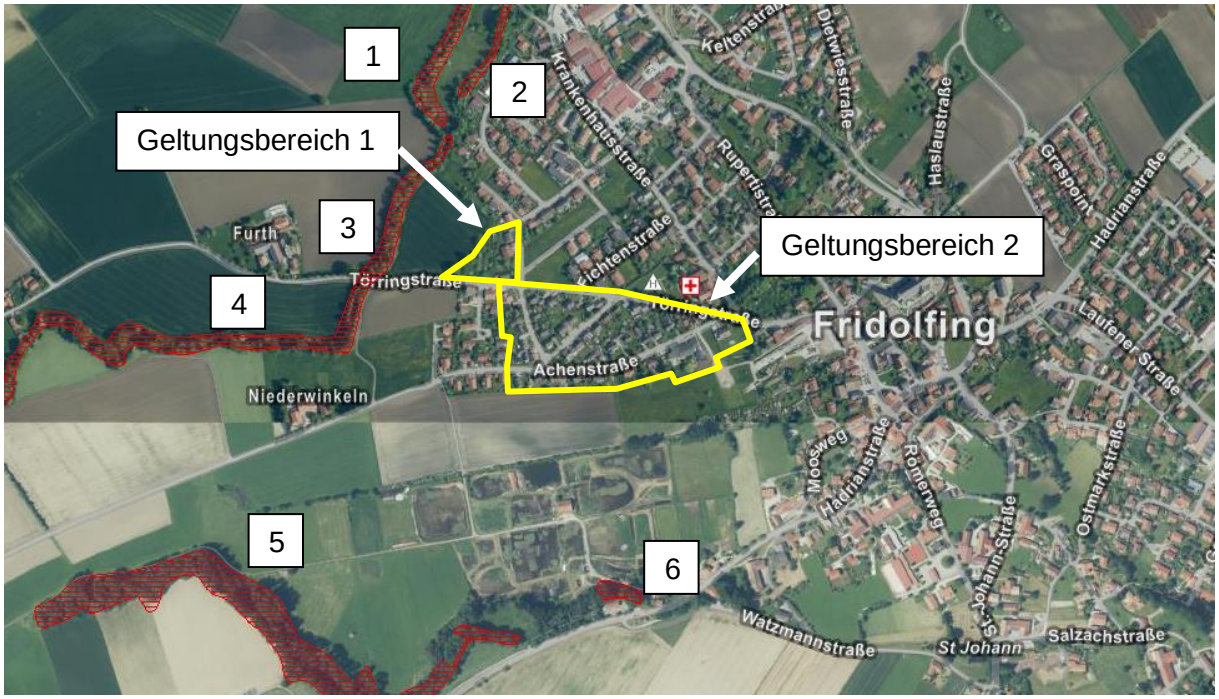

Abb. 3 Die Abbildung zeigt die Geltungsbereiche (gelb umrandet), sowie die amtlich kartierten Biotopflächen in der näheren Umgebung dazu (Quelle: Bayernatlas).

Folgende amtlich kartierten Biotopflächen befinden sich in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich.

Nr.	Biotopnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	7942-0153-002	Gewässer-Begleitgehölz entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham	ca. 200 m
2	7942-0153-003	Gewässer-Begleitgehölz entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham	ca. 230 m
3	7942-0153-001	Gewässer-Begleitgehölz entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham	ca. 130 m
4	8042-0079-009	Achenbach und seine Zuflüße zwischen Lackenbach und Fridolfing	ca. 220 m

5	8042-0024-003	Leitenwälder zur Achen südwestlich von Fridolfing	ca. 360 m
6	8042-0024-004	Leitenwälder zur Achen südwestlich von Fridolfing	ca. 310 m

Tab.1 Auflistung der biotopkartierten Flächen (Quelle: FIN-Web).

Eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen durch die Planung ist aufgrund des Abstandes zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Salzach und Unterer Inn) befindet sich östlich in ca. 2,3 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebiets zum Geltungsbereich kann eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden.

4.2 Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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

1. wild lebenden 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. wild lebende 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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei den Geltungsbereichen handelt es sich um bereits bebaute Gebiete mit Wohnbebauung und Gartennutzung. Die in den Geltungsbereichen vorkommenden Gehölze stellen grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstrukturen in gleicher Qualität mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich vorkommenden Gehölzstrukturen die von saisonal brütenden Vogelarten genutzt werden können.

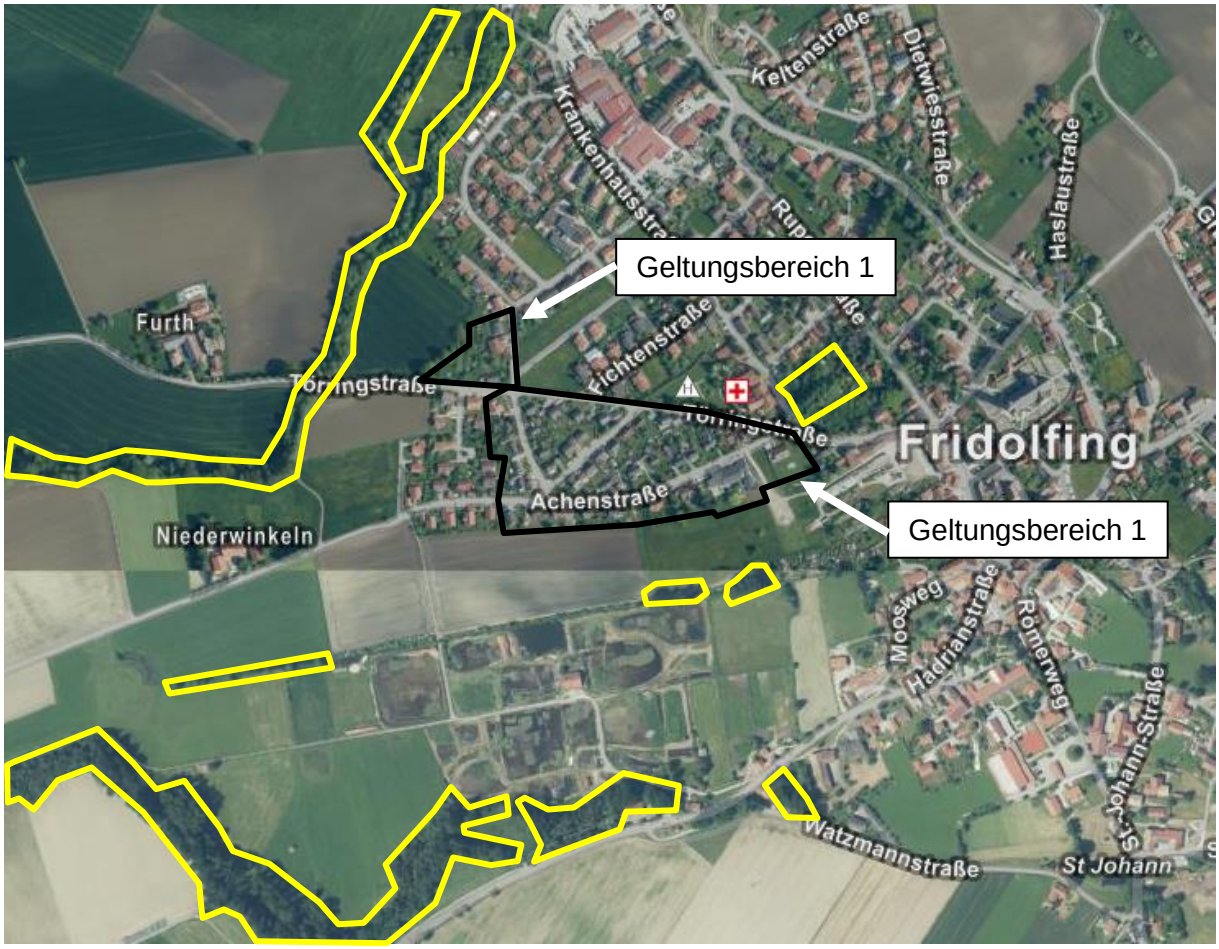

Abb. 4 Zeigt die Geltungsbereiche (schwarz umrandet) sowie die Gehölzbestände (gelb umrandet) in der näheren Umgebung zu den Geltungsbereichen (Quelle: Bayernatlas).

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden für beide Geltungsbereiche (1 und 2) folgende konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- **V-01: Rodung von Gehölzen**
  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 Zeitraumes durchzuführen.

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

Fridolfing, den ……

.....
Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\18015_Fridolfing Nord\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\Begründung Fridolfing Nord.doc